

0724979-1

КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

На правах рукописи

ПЕТРУШКИН ВИТАЛИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ

**Договор купли-продажи недвижимости с участием  
организаций и индивидуальных предпринимателей:  
проблемы теории и судебно-арбитражной практики**

Специальность 12. 00. 03 - гражданское право; предпринимательское право;  
семейное право; международное частное право

**Автореферат**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Казань - 2001

Работа выполнена на кафедре гражданского права и процесса  
Казанского государственного университета

**Научный руководитель:**

доктор юридических наук, профессор З.М. Фаткудинов

**Официальные оппоненты:**

доктор юридических наук, профессор В.И. Романов  
кандидат юридических наук, доцент М.В. Погудина

**Ведущая организация:**

Институт социально-экономических и правовых наук  
при Академии наук Республики Татарстан

Защита диссертации состоится «26» декабря 2001 г. в «15» час. на заседании диссертационного совета Д. 212.081.13 при Казанском государственном университете по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан «23» ноября 2001 г.



0000304791

**Ученый секретарь**

диссертационного совета

кандидат юридических наук, доцент

A handwritten signature in black ink, appearing to read "А.П. Казимова".

А.П. Казимова

0724979-1

## Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Развитие экономических отношений в Российской Федерации привело к активизации законодательной деятельности, в том числе в сфере рынка недвижимости. Подобное явление вызвано, прежде всего, динамикой происходящих процессов в этой области экономической жизни, в частности, тенденцией к расширению хозяйственного, в том числе коммерческого, оборота данного вида имущества. Кроме того, такая ситуация обусловлена самими особенностями недвижимости как объекта гражданских прав, а также интенсивным развитием предпринимательства в первой половине 90-х годов именно в этой сфере.

Однако развитие рынка недвижимости до недавнего времени в значительной мере сдерживалось такими факторами, как отсутствие соответствующих уровню развития общества, надлежащих законодательных условий существования этого сегмента экономической жизни.

В период реформирования отечественной экономики гражданское законодательство РФ претерпело ряд существенных изменений, связанных, в том числе и с правовым регулированием отношений по поводу недвижимого имущества. При этом ряд нормативных правовых актов, принятых в указанной сфере оборота недвижимости, возложил на государство обязанность по осуществлению контроля за операциями с недвижимым имуществом, что должно было воплотиться в создание соответствующей регистрационной системы. Однако положения части первой Гражданского кодекса РФ долгое время, по существу, оставались нереализованными в связи с тем, что отсутствовал закон, регламентирующий порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью. Отмеченное обстоятельство порождало известную нестабильность в отношении операций с данным видом имущества. Суды, рассматривая споры по отношениям, вытекающих из сделок с недвижимостью, также испытывали значительную неуверенность, выраженную в разных подходах судебных инстанций и, соответственно, в противоположной, по сути, юридической квалификации одинаковых отношений.

Одним из стабилизирующих правовых факторов рынка недвижимости следует признать принятие Федерального закона от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации). Введение в действие указанного акта означает значительный шаг вперед в формировании системы государственного учета и контроля за сделками с недвижимостью. Вступление в силу Закона о регистрации разрешило часть существовавших коллизий, но в то же время в судебной практике возникли новые проблемы в отношении применения ряда его положений, которые требуют адекватного разрешения.

Как показывает судебно-арбитражная практика, в сфере правового регулирования оборота недвижимости подобные проблемы касаются не только государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним, но и иных сторон правового опосредования отношений по поводу недвижимого имущества. Например, спорные вопросы возникают при применении норм ГК РФ о договоре продажи предприятия.

Ряд проблем, с которыми сталкивается судебно-арбитражная практика, возникает и при отчуждении публичного имущества, в том числе и недвижимого, через процедуру приватизации. Несмотря на окончание первого этапа приватизации, в арбитражных судах всех уровней, в том числе и в Арбитражном суде Республики Татарстан, по-прежнему среди прочих категорий дел довольно значительный удельный вес составляют именно дела, связанные с приватизацией. Спорные вопросы касаются различных сторон этого явления, в том числе, определения круга субъектов, имеющих право участвовать в аукционах и конкурсах, проводимых в процессе приватизации, выбора и применения способа приватизации.

Наделение субъектов РФ правом принятия нормативных правовых актов, регулирующих приватизацию государственного и муниципального имущества, привело к некоторому искажению общего понятия приватизации. Это требует определения оптимального соотношения между федеральным и региональным законодательством о приватизации.

Сравнение статистических показателей, характеризующих объем работы арбитражных судов субъектов Российской Федерации, в том числе и Республики Та-

тарстан, выявляет тенденцию ежегодного возрастания поступающих и принимаемых к производству исковых заявлений хозяйствующих субъектов по спорам, связанным с объектами недвижимости. В оформлении указанной тенденции не последнюю роль играет то обстоятельство, что на сегодняшний день недвижимое имущество, по существу, является одним из основных объектов, в который производятся вложения средств хозяйствующих субъектов в целях избежания инфляционных перепадов, влияющих, как правило, на процессы накопления капитала.

В сложившихся условиях увеличения объема в практической деятельности становится очевидной потребностью в формировании единых подходов арбитражных судов по спорным вопросам применения норм, регулирующих рассматриваемые отношения. При этом следует опираться на научно обоснованные взгляды на коллизионные ситуации.

Судебно-арбитражная практика показывает, что юридические конфликты по поводу недвижимого имущества, разрешаемые в арбитражных судах, имеют значительную специфику по сравнению с аналогичными спорами в судах общей юрисдикции. Например, в последнем случае может применяться специальное законодательство о защите прав потребителей, различается субъектный состав спорного правоотношения. Однако, несмотря на такое разграничение этих споров, их комплексный сравнительно-правовой анализ в науке гражданского права, по существу, отсутствует.

Все отмеченное подтверждает актуальность детального исследования правового регулирования отношений купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей.

Цель и задачи исследования. Изложенные обстоятельства об актуальности заявленной темы диссертационного исследования позволяют сформулировать его цель - это комплексный анализ законодательства и правоприменительной (судебно-арбитражной) практики, в том числе Арбитражного суда Республики Татарстан, складывающейся при совершении и исполнении сделок с недвижимостью с участием организаций и индивидуальных предпринимателей.

Достижение намеченной цели предполагает решение в настоящем диссертационном исследовании ряда следующих задач:

- необходимо проследить развитие правового регулирования института недвижимости и сделок с ним в зарубежном и отечественном праве;
- следует оценить правовую природу и выявить особенности содержания договора купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей;
- исследовать договор купли-продажи предприятия в контексте законодательства и судебной практики;
- выявить общие особенности рассмотрения споров по поводу недвижимости в арбитражных судах;
- указать проблемы применения законодательства, выявленные в судебно-арбитражной практике, в том числе в Арбитражном суде Республики Татарстан.

В силу специфичности отношений купли-продажи воздушных, морских судов и космических объектов, относящихся к недвижимому имуществу, данный вопрос в диссертационном исследовании не рассматривается.

Объекты исследования. К объектам настоящего диссертационного исследования относятся: современное гражданское законодательство, отдельные акты законодательства субъектов РФ, судебно-арбитражная практика как опубликованная, так и не опубликованная, в том числе Арбитражного суда Республики Татарстан. Также объектом исследования явились отдельные положения юридических наук, прежде всего цивилистики, по исследуемой проблематике.

Теоретическую базу диссертационного исследования образуют работы таких известных ученых, специалистов в области теории государства и права, а также гражданского права, как М.М. Агарков, С.С. Алексеев, В.В. Витрянский, С.Н. Братусь, О.С. Иоффе, Л.А. Лунц, И.Б. Новицкий, К. Победоносцев, А.П. Сергеев, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Е.А. Флейшиц, Р.О. Халфина, Г.Ф. Шершеневич, В.Ф. Яковлев и других.

Методы исследования. В диссертационном исследовании использовались методы: системного анализа, исторический, метод сравнительного правоведения.

Научная новизна настоящей работы заключается в том, что специальное комплексное исследование проблем применения законодательства в судебно-арбитражной практике, складывающейся по договорам купли-продажи недви-

мости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей, с учетом последних изменений отечественного законодательства, а также связанных с этим теоретических проблем юридической науки осуществлено впервые. Диссертантом проведен анализ применения как норм ГК РФ о продаже недвижимости, действующих в области отношений с участием организаций и индивидуальных предпринимателей, так и положений специального законодательства, регулирующего оборот недвижимости в указанной сфере. В работе, в том числе на примере деятельности Арбитражного суда Республики Татарстан, выявлены отдельные проблемы судебно-арбитражной практики и показаны возможные пути их решения в деятельности арбитражных судов, а также сделаны предложения по совершенствованию действующего законодательства.

В отечественной правовой науке проблемам правового регулирования отношений по поводу недвижимости уделяется значительное внимание. Среди диссертационных исследований, специально посвященных данной проблеме можно указать работы Е.В. Андреевой, Е.С. Болтановой, Е.Ю. Петрова, П.В. Скиба, С.М. Чеучевой и других авторов. Однако договор купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей в контексте правоприменительной судебно-арбитражной практики в трудах отечественных ученых комплексно не исследовался.

Научная новизна диссертационного исследования отражена в следующих положениях, которые выносятся на защиту:

1. Правила поведения в сфере купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей определяются одновременно как общегражданскими нормами (положениями ГК РФ), так и правилами специального законодательства (законодательство о несостоятельности (банкротстве), антимонопольное законодательство и т.д.). При этом нормы данного законодательства, регулирующего отношения в сфере купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей, будучи императивными, в основном носят правоограничительный характер и направлены на защиту “слабой” стороны в правоотношении.

2. Споры, возникающие в области купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей, по существу, выделяются в отдельную категорию дел, рассматриваемых в арбитражных судах. Основанием для этого служат: специфический предмет спора (недвижимое имущество); наличие специальных нормативных актов, регулирующих соответствующие отношения; особый субъектный состав данных юридических конфликтов.

3. Анализ современной правоприменительной практики по договорам купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей приводит к выводу о том, что для отечественной правовой действительности необходимо и целесообразно усиление публично-правовых начал в регулировании отношений по поводу недвижимости. В частности, это возможно путем введения полного государственного контроля за порядком продажи недвижимости. В этих целях предлагается внести ряд дополнений и изменений в положения ГК РФ. В частности, следует установить обязательную государственную регистрацию договора продажи любого вида недвижимости. В тоже время правовым последствием отсутствия такой регистрации нужно прямо определить ничтожность сделки.

4. По нашему мнению, современный законодатель, закрепляющий обязательную регистрацию сделки по продаже предприятия как имущественного комплекса (ст.560 ГК РФ), совершенно не учитывает то обстоятельство, что некоторые недвижимые объекты иного рода могут иметь большую значимость и ценность по сравнению с имущественным комплексом-предприятием. По существу, здесь в известной степени устанавливается юридическое неравенство субъектов схожих сделок и достаточно искусственно разграничиваются понятие “предприятие” и общая категория “недвижимость”.

5. В судебной-арбитражной практике возникает ряд проблем, связанных с исполнением договора купли-продажи недвижимости и реализацией прав покупателя недвижимости. В целях их разрешения считаем необходимым дополнить действующую редакцию ст.551 ГК РФ новой нормой о том, что при отсутствии государственной регистрации права собственности на недвижимость за покупателем, но при фактической ее передаче продавцом и полной оплате приобретателем, стороны не вправе распоряжаться спорным имуществом. Продавец в данный момент

считается лишенным права распоряжения, а, следовательно, не является полноправным собственником.

Закрепление подобного правила позволит повысить правовые гарантии охраны прав кредиторов в обязательствах и исключить отдельные злоупотребления на практике. В частности, в отсутствии подобной нормы в ряде случаев кредиторы продавца не вправе претендовать на его имущество, которое уже передано и оплачено покупателем. Здесь же и оправдает себя необходимость государственной регистрации договора, при помощи которой существенно ограничивается возможность заключения сделок в целях укрытия ликвидного имущества (недвижимости) должника от кредиторов.

6. Сравнительный анализ действующего законодательства РФ и РТ о приватизации приводит к выводу о том, что существует целый ряд прямых противоречий указанного законодательства РТ общим принципам приватизации, а также соответствующему законодательству РФ. Подобное обстоятельство свидетельствует о необходимости некоторого совершенствования действующего законодательства о приватизации субъектов РФ. Так, отчуждение публичного имущества через процедуру приватизации должно исключать такой способ отчуждения, как прямая продажа объектов, что свойственно законодательству субъектов РФ. Поэтому диссертант предлагает исключить из п. 1 ст. 13 Закона РТ от 5 февраля 1992 года “О приватизации государственного имущества в РТ” (в редакции от 27.05.98г.) возможность прямой продажи государственного и коммунального имущества.

7. Продажа предприятий с нарушением прав его кредиторов относится к существенным нарушениям соответствующего договора. Предлагается установить обязанность собственника по обращению в органы юстиции в целях исключения предприятия (юридического лица) из Единого государственного реестра юридических лиц.

8. Применение положений п. 2 ст. 562 ГК РФ в судебно-арбитражной практике показывает нецелесообразность предоставления кредитору, не уведомленному о продаже предприятия, в состав которого входят обязательства должника, права обращаться с иском о признании договора продажи предприятия недействительным. Это подтверждается тем, что при продаже предприятия как имущественного

комплекса (ст. 132 ГК РФ) в его состав входят все виды имущества, включая права требования и долги. Таким образом, покупатель предприятия является универсальным правопреемником и отвечает по всем обязательствам правопродшественника. Права же не извещенного о продаже предприятия кредитора не нарушаются и наделение его таким правом как признать сделку между покупателем предприятия и продавцом недействительной не допустимо.

9. В настоящем диссертационном исследовании проанализирована и обоснована позиция Арбитражного суда Республики Татарстан, которая обязывает покупателя оплачивать долги приобретенного предприятия, в том числе и не отраженные в передаточном акте. При этом, покупатель по положению ст. 565 ГК РФ вправе потребовать только уменьшения покупной цены, но не ограничения пределов правопреемства.

10. Диссертантом предлагается установить в законодательстве, что незавершенные строительством объекты могут быть предметом договора купли-продажи. В таком случае право собственности на данный объект должно возникать с момента государственной регистрации соответствующего договора. При этом необходимо устанавливать: возможность свободного обращения этого объекта, факт регистрации права собственности за продавцом по правилам ст. 219 ГК РФ, отсутствие действующего договора строительного подряда, наличие акта приема-передачи объекта заказчику генеральным подрядчиком.

11. Проведенный анализ современного законодательства, судебной арбитражной практики, имеющихся доктринальных положений позволяет диссертанту сделать вывод о том, что, по существу, сложилась унифицированная позиция в отношении правовых последствий невыполнения покупателем обязательств по оплате недвижимости. Указанное правонарушение, по общему правилу, является основанием для расторжения договора купли-продажи.

Практическое значение результатов диссертационного исследования. Результаты настоящей диссертационной работы могут быть использованы в законодательной деятельности при совершенствовании отечественного законодательства, регулирующего оборот недвижимости, в том числе ГК РФ, нормативных право-

вых актов о регистрации недвижимого имущества и сделок с ним, законодательства о приватизации РФ и субъектов РФ.

Наряду с этим, возможно использование материалов диссертационного исследования в правоприменительной и иной юридической практике, в частности в деятельности по защите субъективных прав участников рынка недвижимости.

Кроме того, выводы и предложения диссертанта могут найти применение в учебном процессе, в частности, в рамках преподавания учебных курсов “Гражданское право”, “Предпринимательское право”, специального курса “Сделки с недвижимостью”.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена на кафедре гражданского права и процесса юридического факультета Казанского государственного университета, где было проведено ее обсуждение. Основные положения диссертационного исследования отражены в опубликованных работах автора в журналах «Нормативные акты Республики Татарстан» и «Правосудие в Республике Татарстан».

Результаты исследования автор использовал при разрешении арбитражных дел в апелляционной инстанции Арбитражного Суда Республики Татарстан, а также на занятиях со студентами по курсу «Арбитражный процесс» в Казанском государственном университете, в лекциях, прочитанных в ПО «Татэнерго» и Министерстве юстиции Республики Татарстан.

Структура диссертационного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав и заключения. Указанная структура определена в соответствии с темой исследования, она подчинена названным выше целям и задачам, поставленным в диссертации.

### **Содержание диссертации**

Введение. Дается обоснование актуальности, научной новизны и практической значимости диссертации, формулируются положения, выносимые на защиту.

Глава 1. «Развитие института недвижимости и сделок купли-продажи с ним в зарубежном и российском законодательстве».

В параграфе первом подвергается анализу особенности развития института недвижимости и сделок купли-продажи с ним в зарубежном законодательстве.

Диссертант отмечает, что зарубежными правовыми системами предъявляются специальные требования к форме и порядку установления рассматриваемого в данной работе права собственности на недвижимое имущество, а также к совершению сделок с таким имуществом. Юридическая особенность актов в отношении недвижимости также осуществляется на основе публичности и гласности. При этом всякая сделка по отчуждению недвижимого имущества должна быть заключена в письменной форме и зарегистрирована в специальном публичном реестре – поземельной книге или в ином реестре земельных участков и зданий.

Сопоставляя конкретные правила регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество, усматривается их различия, а именно, по французскому законодательству все сделки об установлении или перенесении вещных прав на недвижимое имущество подлежат обязательной регистрации в официальном реестре у «хранителя ипотек». Однако сама запись в поземельной книге не является условием возникновения права собственности. С момента совершения сделки с недвижимостью права собственности признаются действительными в отношениях между сторонами по такой сделке, но до момента регистрации прав, возникших из сделки, в реестре они не могут противопоставляться правам на это имущество третьих лиц ввиду отсутствия публичности сделок.

Противоположный вышеуказанному, подход отмечается в германском законодательстве. В соответствии с параграфами 873-875 Германского гражданского уложения, без занесения в поземельную книгу не может возникнуть или прекратиться и вещное право на недвижимое имущество. Более того, должностное лицо в суде обязано проверять правомочие лиц, обращающихся с ходатайством о поземельной записи. При этом сделанная в книге запись считается истинной до момента внесения в нее исправлений.

В случае коллизии прав, преимущество признается за правом, ранее занесенным в поземельную книгу.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> См.: Гражданское и торговое право капиталистических государств / Отв. ред. Е.А.Васильев. М., 1992. С. 202-204.

Англо-американское право также наделено особенностями системы регистрации прав на недвижимое имущество (real property), не имеющих деления гражданских прав на вещные и обязательственные.

Законодательство Англии регламентирует, что сам договор об отчуждении земли или другого имущества еще не порождает переход права собственности, поскольку для этого юридического факта необходим специальный акт, при осуществлении которого компетентное лицо проверяет соответствие сделки требованию закона, в период отсутствия акта у сторон возникают отношения доверительной собственности.

В отличие от указанного регламента, в США по законам штатов акты о передаче прав на реальное имущество составляются в письменной форме. Эти отношения оформляются документом «за печатью», подтверждаемым нотариусом или другим лицом, при этом по законодательству большинства штатов даже документы «за печатью» регистрируются.

В зарубежных правовых системах договор продажи недвижимости не выделяется в отдельный самостоятельный вид договора купли-продажи, как это сделано в российском Гражданском кодексе, однако и там обеспечивается дифференцированное регулирование продажи движимого и недвижимого имущества, в частности Единый торговый кодекс США (ЕТК) указывает, что под понятием «товары» охватывается весь перечень вещей, которые являются движимыми к моменту их индивидуализации для данного договора продажи, за исключением денежных средств, ценных бумаг и прав требования. Терминология «товары» также включает еще не родившийся приплод скота, урожай на корню и другие индивидуализированные вещи, связанные с недвижимостью, в соответствии со статьей о товарах, подлежащих отделению от недвижимости. Сделка по отчуждению полезных ископаемых (включается газ, нефть, уголь), сооружений либо материалов, подлежащих отделению от недвижимости, расценивается как договор продажи товаров, но в случаях, если данные материалы отделяются самим продавцом. До отделения товара продавцом, состоявшаяся продажа, которую намереваются совершить стороны и которая не является передачей каких-либо прав, связанных с земельным участком, расценивается только как договор о продаже.

Из положений гражданского кодекса Нидерландов в составе общих норм о купле-продаже выделяются и специальные правила, посвященные потребительской купле-продаже, что аналогично российской розничной купле-продаже, а также продажа зарегистрированного недвижимого имущества, что четко отражено в разделе 1 «купля-продажа и мена» книги 7 «Особые виды договоров».

Во втором параграфе автором исследуются особенности исторического развития института недвижимости и сделок с ним в российском законодательстве.

Диссертантом проводится общий анализ дореволюционного законодательства, проекта Гражданского Уложения и различных исследований ученых-правоведов того времени, свидетельствующих о совершенно особом подходе к договорам продажи недвижимости в полном объеме, учитывающем специфику объекта недвижимости, специфические черты и значения недвижимости как объекта гражданских прав.

Осуществленный диссертантом в сравнительно-правовом и историческом аспекте анализ специального законодательства о недвижимости России за период двух последних столетий приводит к выводу о том, что за весь указанный период недвижимость относилась законодателем к наиболее существенным объектам гражданских прав в следствии ее особой значимости в социально и экономическом отношении. Данный факт давал основание устанавливать на разных этапах развития правового регулирования специальные нормы, оформляющие отношения по поводу недвижимости с учетом специфики рассматриваемого объекта. Однако само понятие недвижимых вещей особого изменения в историческом контексте не претерпело, что указывает на известную стабильность и неизменность данного вида имущества.

Вторая глава диссертации - «Правовая природа и содержание договора купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей»

Первый параграф - «Понятие и сущность договора купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей».

Договорные условия представляют собой способ фиксации взаимных прав и обязанностей. Наиболее широко распространены три группы условий: существенные, обычные и случайные.

При освещении различных вопросов, связанных с содержанием договоров, как правило, воспроизводятся представления о существенных условиях, которые указаны в 432 ГК РФ. В настоящее время особых расхождений в судебно-арбитражной практике по этому вопросу не наблюдается.

Включение в п. 1 ст. 432 ГК РФ указания на то, что к существенным относятся такие условия, которые необходимы для договоров данного вида, адресовано не только сторонам, но и самому законодателю. Речь идет о том, что в целях внесения определенности во взаимоотношения сторон ГК РФ, другие законы при определении перечня обязательных для сторон условий учитывают специфику соответственного вида договора.

Условие о предмете - единственное абсолютным образом отнесенное в ГК к существенным договорное условие, призванное охватывать весь набор показателей того, по поводу чего заключен договор, сюда входят данные о предмете, как таковом, включая количество и цену товаров.

Для любого договора существенным является условие о его предмете, однако, имеется и другой признак существенности, который назван в законе или иных правовых актах, а также другой признак - существенным признается условие, которое необходимо для договора данного вида, а также все необходимые для данного вида договора условия. Таким образом, указание на круг существенных (обязательных) условий в какой-либо главе второй части Кодекса или в специальных правовых актах, посвященных соответствующему типу договоров, является возможным, но не обязательным.

Предмет всякого договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия продавца и покупателя соответственно по передаче недвижимости, ее принятию и оплата. В тех случаях, когда продается здание, сооружение или иной объект недвижимости, определяемый по признакам неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба его назначению, и продавец

является собственником земельного участка, предмет договора включает в себя и объект третьего рода: права на земельный участок, передаваемые покупателю вместе с объектом недвижимости.

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

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

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

При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель недвижимости получает

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

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

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

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

Разрешая вопрос по существу суды, прежде всего, обязаны исследовать как возникновение права обязанности собственности на объект недвижимости у продавца, так и законность возведения объекта недвижимости (здания, сооружения), поскольку недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом, либо созданное без получе-

ния на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил, является самовольной постройкой, понятие о которых закреплено в ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

Исключение составляет лишь договор продажи жилых помещений. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит госу-

дарственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ).

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

Во втором параграфе исследуется договор продажи предприятия как вид договора купли-продажи недвижимости.

Под договором продажи предприятия подразумевается договор купли-продажи, в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам, а покупатель обязуется принять этот имущественный комплекс и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 559 и п. 1 ст. 454 ГК РФ).

Договор продажи предприятия является отдельным видом договора купли-продажи. Особенность правового регулирования договора продажи предприятия состоит в том, что к отношениям, связанным с продажей предприятия, подлежат субсидиарному применению правила, регулирующие договор продажи недвижимости, и лишь при отсутствии таковых - общие положения о купле-продаже товаров (п. 2 ст. 549 ГК РФ).

Квалифицирующим (видообразующим) признаком, позволяющим выделять договор продажи предприятия в отдельный вид договора купли-продажи, является специфика предмета договора, включающего в себя, как и предмет всякого договора купли-продажи, два рода объектов: во-первых, продаваемое предприятие как единый имущественный комплекс; во-вторых, действия продавца по передаче предприятия в собственность покупателя, а также действия последнего по его принятию и оплате.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Тем не менее, законодатель счел необходимым включить в текст ГК РФ наряду с правилами о продаже недвижимости (§ 7 гл. 30) и нормы о продаже предприятий (статьи 559-566), указав, что правила о продаже недвижимости применя-

ются к продаже предприятий, если иное не предусмотрено нормами о договоре продажи предприятия (п. 2 ст. 549).

Дело в том, что продажа предприятия в целом предполагает передачу покупателю не только зданий и оборудования, но и привязанных к материальной основе производства прав и обязанностей продавца. Сложные отношения, возникающие при такой продаже, требуют специального регулирования (статьи 559-566 ГК РФ).

Правовой режим предприятия как особого объекта гражданских прав рассматривается не только в нормах, регулирующих договор продажи предприятия. Специальные правила установлены ГК РФ и в отношении некоторых других видов договоров, объектом которых является предприятие как имущественный комплекс: аренды (статьи 656-664); доверительного управления (пункты 1 и 3 ст. 1013). Особые положения, регулирующие сделки с предприятием, содержатся также в федеральных законах: «О несостоятельности (банкротстве)» (ст. 86); «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» (ст. 26); «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (статьи 69-73).

Необходимо еще раз подчеркнуть, что действующее законодательство, и, прежде всего ГК РФ (ст. 132), рассматривает предприятие как единый имущественный комплекс только в качестве объекта гражданских прав, а не в качестве их субъекта.

Объектом договора продажи предприятия является предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам. В этом смысле необходимо выделить две категории прав продавца (собственника предприятия), в отношении которых в ГК РФ предусмотрены два противоположных правила (пункты 2 и 3 ст. 559).

К первой категории относятся права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права на использование таких средств индивидуализации. Если иное не будет предусмотрено договором продажи предприятия, эти права переходят к покупателю.

Вторую категорию составляют права, полученные продавцом на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью. Указанные права не подлежат передаче покупателю. Исключение могут составить лишь случаи, предусмотренные законом или иными правовыми актами. Причем за неисполнение переданных покупателю в составе предприятия обязательств, имевшее место по причине отсутствия у покупателя разрешения (лицензии), необходимого для исполнения этих обязательств, продавец и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность.

В договоре продажи предприятия должны быть точно указаны состав и стоимость продаваемого предприятия, которые определяются на основе полной инвентаризации предприятия.

Существенными особенностями отличается правовое регулирование отношений, связанных с продажей предприятий, при приватизации государственного или муниципального имущества, а также при несостоятельности (банкротстве) должника. В обоих случаях нормы, содержащиеся в специальном законодательстве, имеют приоритет над положениями ГК РФ, регулирующими договор продажи предприятия. Такая иерархия правовых норм установлена самим Гражданским кодексом РФ.

В параграфе 8 главы 30 ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные правила относительно цены продаваемого предприятия, хотя, конечно же, условие о цене предприятия является существенным условием договора продажи предприятия. В данном случае подлежат применению нормы, содержащиеся в статье 555 ГК РФ (о цене в договоре продажи недвижимости).

Исходя из этих норм, можно сделать вывод о том, что для признания договора продажи предприятия заключенным необходимо наличие в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене предприятия, которая учитывала бы стоимость всех видов имущества, входящего в состав имущественного комплекса, в том числе зданий, сооружений и других объектов недвижимости, находящихся на земельных участках, включая цену передаваемых с указанными объектами земельных участков или прав на них.

Характерная особенность договора продажи предприятия, выделяющая его в самостоятельный вид договора купли-продажи и отличающая его от договора продажи недвижимости, заключается в том, что продажа предприятия во всех случаях сопровождается, с одной стороны, уступкой прав требований продавца покупателю, а с другой - переводом на него долгов, что, как известно, требует согласия кредиторов. Поэтому в ГК РФ предусмотрены положения, определяющие особый порядок уведомления кредиторов и получения их согласия на продажу предприятия, а также последствия нарушения этого порядка (ст. 562).

Третья глава диссертации - «Правовое регулирование процедур государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Регулирование отношений по поводу государственной регистрации сделок с недвижимостью происходило на двух уровнях: на федеральном и региональном.

Регистрация сделок с недвижимостью впервые была урегулирована Законом «О приватизации жилищного фонда в РФ» в соответствии со статьей 7 которого право собственности на приобретение жилья возникает с момента регистрации договора в исполнительном органе местного Совета.

Далее упоминание о регистрации недвижимости появилось в статье 6 Закона «Об основах федеральной политики», согласно которой частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере подлежит регистрации в местной администрации.

Решением коллегии Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 18.11.93 № 4 утверждено «Примерное положение о бесплатной приватизации жилфонда в РФ», в соответствии с п. 14 которого право собственности на приобретенное жилье возникает с момента регистрации договора в местной администрации.

Тенденция формирования именно федерального законодательства, устанавливающего порядок государственной регистрации сделок с недвижимостью в нежилкой сфере, было начато с Постановления Правительства РФ «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в РФ» от 25.08.92 № 622. Этим нормативным актом утверждено «Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра», которым в целях госконтроля о защите прав собст-

венников земли на комитеты по земельной реформе возложено ведение государственного земельного кадастра.

30.05.93г. Совет Министров - Правительство РФ принимает Постановление № 503, которым утверждается «Порядок купли-продажи гражданами РФ земельных участков». Согласно п.7 указанного порядка при продаже земельных участков гражданами для ведения личного подсобного хозяйства и дачного хозяйства, переходит от продавца к покупателю с момента регистрации районным (городским) комитетом по земельным ресурсам нотариально удостоверенной купчей.

При указанных обстоятельствах названное постановление установило две системы регистрации: сделок комитетами и регистрацию прав местной администрацией.

Указом Президента РФ «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость от 11.12.93 № 2130 организация ведения земельного кадастра и регистрация о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость возложена на Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы на местах.

Необходимо отметить, что судебно-арбитражная практика испытывала затруднения в правовой оценке существующего порядка государственной регистрации сделок с недвижимостью, в связи с чем Пленум ВАС РФ в своем постановлении<sup>2</sup> рекомендовал арбитражным судам исходить из того, что право собственности у покупателя возникает с момента внесения платежа в соответствии с условиями заключенного договора купли-продажи. Неосуществление регистрации такого договора не является основанием для признания его недействительным.

Гражданский кодекс РФ ввел правило, согласно которого право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновения, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции (п.1 ст.131 ГК РФ).

Федеральным Законом «О введении части первой ГК РФ» оговорено, что впредь до введения в действие закона о регистрации прав на недвижимое имущество

---

<sup>2</sup> См.: Постановление Пленума ВАС РФ от 2.12.93. № 32 // Экономика и жизнь. 1993. № 52.

во и сделок с ним, применяется действующий порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним (ст. 8).

Диссертант отмечает, что ст. 131 ГК РФ связана с целым рядом норм названного Кодекса, в частности: согласно п.2 ст. 8 ГК РФ, права на имущество, подлежащие государственной регистрации возникают с момента такой регистрации; согласно п.1 ст. 164 ГК РФ сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и порядке регламентированных ст. 131 ГК РФ; согласно п.1 ст. 165 ГК РФ, установлено, что несоблюдение требований о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность; более того, п.3 ст. 433 ГК РФ установлено, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации, далее п.1 ст. 55 ГК РФ регламентируется, что переход права собственности на недвижимое имущество по договору продажи подлежит государственной регистрации и, наконец, п.2 ст. 558 ГК РФ указывает, что договор продажи жилого дома квартиры считается заключенным с момента такой регистрации, а п.2 ст. 560 ГК РФ указывает, что договор продажи предприятия также подлежит государственной регистрации, при этом и право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента такой регистрации.

Исследуя правовую цепочку нормативных актов, сделан обзор федерального законодательства, которым регламентировалась государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью.

Применительно к договору продажи недвижимости в ГК РФ имеются специальные правила о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, исключаящие применение некоторых общих положений кодекса о государственной регистрации сделок и договоров: положение о том, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 1 ст. 164); положение о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433).

Заключение договора продажи недвижимости и вступление его в силу делает его обязательным для продавца и покупателя (но не для третьих лиц). Именно с момента заключения договора (до государственной регистрации) покупатель вправе требовать от продавца его исполнения, то есть передачи ему проданного объекта недвижимости. Учитывая существующий порядок государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, во всех случаях исполнения договора продажи недвижимости предполагается, что в течение определенного промежутка времени покупатель находится в положении фактического владельца объекта недвижимости при сохранении права собственности на указанный объект за продавцом (во всяком случае, с точки зрения третьих лиц).

Такая ситуация некоторой юридической неопределенности порождает множество вопросов в судебно-арбитражной практике. В частности, имеет ли право покупатель, ставший владельцем недвижимого имущества в результате исполнения продавцом обязательств, вытекающих из договора продажи недвижимости, до государственной регистрации перехода к нему права собственности отчуждать либо иным образом распоряжаться соответствующим объектом недвижимости? Практика арбитражных судов дает на этот вопрос отрицательный ответ, принимая во внимание, прежде всего, интересы третьих лиц (кредиторов продавца), которые вправе рассчитывать на недвижимое имущество продавца вплоть до момента прекращения права собственности последнего на это имущество, совпадающего с моментом регистрации перехода права собственности к покупателю.

Анализ современной правоприменительной практики по договорам купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей приводит к выводу о том, что для отечественной правовой действительности необходимо и целесообразно усиление публично-правовых начал в регулировании отношений по поводу недвижимости. В частности, это возможно путем введения полного государственного контроля за порядком продажи недвижимости. В этих целях предлагается внести ряд дополнений и изменений в положения ГК РФ. В частности, следует установить обязательную государственную регистрацию договора продажи любого вида недвижимости. В тоже время правовым последствием отсутствия такой регистрации нужно прямо определить ничтожность сделки.

В «Заключении» сформулированы основные выводы и предложения по совершенствованию законодательства в сфере купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

1. О некоторых основаниях признания сделок недействительными, часть 1 // Нормативные акты Республики Татарстан. 1999. № 7. С. 46-48.
2. О некоторых основаниях признания сделок недействительными, часть 2 // Нормативные акты Республики Татарстан. 1999. № 8. С. 51-52.
3. О некоторых вопросах применения общих норм купли-продажи // Нормативные акты Республики Татарстан. 1999. № 9. С. 42-50.
4. О некоторых вопросах и способах прекращения обязательств // Нормативные акты Республики Татарстан. 1999. № 10. С. 43-45.
5. О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об исполнительном производстве» // Информационный бюллетень Министерства юстиции Республики Татарстан. 1999. № 7 (30). С. 6-10.
6. О некоторых вопросах и способах заключения договора продажи недвижимости и его особенностях // Правосудие в Татарстане. 2000. № 4 (5). С. 44-48.

Подписано в печать 22.11.2001 г.  
Усл. печ. л. 1,6. Тираж 100 экз.  
Отпечатано с готового оригинал-макета  
в издательском комплексе Управления  
международных связей КГУ

200