

0-776748

На правах рукописи
ЦЕНТР ПРАВОЕОЙ
И ФОРМАЦИИ
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ
К Г У

**СКИБА
ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ**

Особенности сделок купли-продажи недвижимости

12.00.03 – гражданское право; семейное право;
предпринимательское право; международное частное право

Автореферат диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Москва-2001

Диссертация выполнена на кафедре гражданского и семейного права
московской государственной юридической академии

Научный руководитель - доктор юридических наук,
профессор Калпин А.Г.

Официальные оппоненты: доктор юридических наук,
профессор Ефимова Л. Г.

кандидат юридических наук,
доцент Иванова С. Г.

Ведущая организация - НИИ проблем укрепления законности
и правопорядка при Генеральной
прокуратуре РФ

Защита диссертации состоится 28» мая 2001 г. в
16-30 часов на заседании диссертационного совета по присуждению
ученой степени доктора юридических наук в Московской
государственной юридической академии по адресу: 123286, Москва,
Садовая-Кудринская ул., 9.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Московской
государственной юридической академии.

Автореферат разослан 25» мая 2001 г.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000555879

Ученый секретарь диссертационного
совета кандидат юридических наук,
доцент


Ершова И.В.

Общая характеристика работы

Актуальность исследования. Процесс реформирования рыночных отношений в России привел к значительному изменению гражданского оборота, появились новые гражданско-правовые договоры и новые объекты. Как известно, до 1990 года понятие «недвижимое имущество» в гражданских правоотношениях практически не употреблялось в гражданском обороте. Здания, сооружения, земельные участки, предприятия и т.д. были сосредоточены в руках у государства. К гражданскому обороту допускались лишь некоторые объекты недвижимости - жилые дома или их части, находящиеся в городе или поселке городского типа. Иное жилье и производственные мощности или технические сооружения к участию в гражданском обороте не допускались.

Ряд законов, в том числе Закон РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР», Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», принятые в 1991 году, ввели в гражданский оборот новый для него объект «недвижимое имущество». Более позднее законодательство модернизирует и развивает понятие «недвижимое имущество», которое проявляется в новом виде.

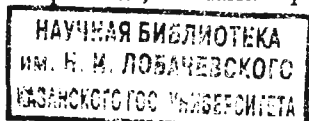
С появлением понятия недвижимого имущества и трактовкой этого имущества как товара, возникла необходимость внедрения в гражданский оборот гражданско-правовых сделок, направленных на возмездную передачу в собственность нового объекта гражданского правоотношения. Такие сделки получили название «договор продажи недвижимости», а если отчуждается такой сложный вид недвижимого имущества как предприятие- «договор продажи предприятия».

Договор продажи недвижимости и договор продажи предприятия- два разных гражданско-правовых договора, но их сближает один объект «недвижимое имущество», с присущей ему спецификой правового регулирования.

Сделки купли-продажи недвижимого имущества являются новыми, достаточно не изученными, а их правовое регулирование содержит много противоречий, которые создают трудности в гражданском обороте. Одновременно важным представляется изучение того, каким образом отношения по купле-продаже недвижимого имущества реализуются в поведении их участников, насколько сложившаяся практика является оптимальной, какие проблемы стоят перед правоприменительной деятельностью в этой сфере.

В связи с этим возникает необходимость более глубокого и системного анализа сделок купли-продажи недвижимости. Вопросы, связанные с этими сделками подвергались анализу в монографиях, научных публикациях, учебной и иной литературы, в том числе в трудах М.М. Агаркова, М.М. Брагинского, С.Н. Братуся, И.Л. Брауде, В.В. Витрянского, Д.М. Генкина, О.С. Иоффе, Я.М. Магазинера, И.Б. Мартковича, И.Б. Новицкого, Н.В. Рабиновича, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Р.О. Халфиной, Ф.С. Хейфеца, Д.И. Мейера, Г.Н. Шершеневича и др. Остается много неясного в понимании предмета договора купли-продажи, когда возникают сложности при переходе прав на земельный участок, занятый продаваемой недвижимостью, так как собственник земельного участка и собственник здания или сооружения могут не совпадать. Одним из неясных остается вопрос о государственной регистрации договора купли-продажи жилья, которые многие цивилисты принимают за форму сделки, не до конца выяснено, как должны разрешаться имеющиеся расхождения в законодательстве относительно последствий заключения сделки, требующей государственной регистрации, но не прошедшей таковую и т.д. Поэтому крайне необходимо должное теоретическое осмысление всех этих вопросов и выработка научных рекомендаций относительно действия условий договора купли-продажи недвижимого имущества.

В качестве *методологической основы* исследования автор применил диалектический материализм, а также ряд частнонаучных методов:



исторический, логический, системно-структурный и социологический. В диссертации исследованы нормативные материалы Российской Федерации, её субъектов, ряда зарубежных государств, в качестве эмпирической базы были изучены конкретные судебные дела, неопубликованные решения и обзоры Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного Суда РФ. Написанию работы предшествовала изучение трудов российских юристов дореволюционного периода России.

Предмет, цели и задачи исследования. Основным предметом исследования явился договор продажи недвижимости как один из новых договоров со всеми его особенностями, нормативные акты, регулирующие отношения, возникающие из договора купли-продажи недвижимости. Предметом диссертации также является правоприменительная практика по соответствующим проблемам.

Кроме того, исследовались и иные договоры купли-продажи, предметом которых является недвижимость. Так, договор продажи предприятия рассматривается как самостоятельный гражданско-правовой договор, имеющий много общего с договором купли-продажи недвижимости. Предметом договора продажи предприятия служит предприятие, которое, являясь имущественным комплексом, законодательством отнесено к недвижимому имуществу. Многие рассматриваемые вопросы договора купли-продажи недвижимости актуальны для договора продажи предприятия: переход права собственности, порядок заключения договора, риск случайной гибели имущества и т.д. Необходимость исследования некоторых элементов договора продажи предприятия обуславливалась и тем, что правовая регламентация формы этого договора и её слияние с государственной регистрацией договора идентичны договору купли-продажи жилья, являющегося разновидностью договора купли-продажи недвижимости.

Основная цель исследования состояла в том, чтобы на основе сравнительного анализа доктринальных положений гражданского права, гражданско-правового законодательства, судебной и арбитражной

практики исследовать правовое регулирование отношений по купле-продаже недвижимости, выявить особенности правового режима объектов недвижимого имущества.

Этим продиктованы и более конкретные задачи исследования:

- выявить особенности субъектного состава договора купли-продажи и порождаемого им правоотношения;
- особенности, касающиеся формы договора и зависимость возникновения права собственности по договору от государственной регистрации;
- проанализировать положения Гражданского кодекса РФ и Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», касающиеся государственной регистрации сделок и государственной регистрации порожденной сделкой права;
- выявить противоречия и сформулировать предложения по совершенствованию гражданского законодательства, регулирующего отношения, вытекающие из продажи недвижимости.

Научная новизна диссертационной работы заключается в том, что она представляет собой попытку комплексного рассмотрения гражданско-правовых проблем договора купли-продажи недвижимости, отдельных его видов и смежных с ним договоров и на этой основе сформулировать предложения по совершенствованию законодательства, улучшению судебной и арбитражной практике, уточнению ряда положений доктрины.

На защиту выносятся следующие научные положения, выводы и рекомендации.

1. Из-за большого количества объектов недвижимого имущества и отсутствия четких критериев отнесения имущества к недвижимости, предлагается следующая классификация объектов недвижимого имущества. Первая группа – это земельные участки, участки недр, водные объекты, леса и многолетние насаждения. Вторая группа – это объекты,

возведенные на земле, такие как здания и сооружения. Третья группа – предприятия и кондоминиумы. Четвертая группа – воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

2. Объект незавершенного строительства может быть отнесен к недвижимости и являться предметом договора купли-продажи недвижимости и при отсутствии государственной регистрации права собственности продавца этого имущества.

3. Для защиты прав интересов членов крестьянского (фермерского) хозяйства предлагается изменить п. 2 ст. 15 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве, придав ему следующую редакцию: «Сделки по распоряжению имуществом осуществляются главой хозяйства либо доверенным лицом. *Сделки по распоряжению недвижимым имуществом, находящимся в совместной собственности осуществляются главой хозяйства или доверенным лицом с письменного согласия всех членов крестьянского (фермерского) хозяйства.*

4. К существенным условиям договора купли-продажи недвижимости должны относиться не только условия о предмете и цене товара, но и условия о качестве товара.

5. П. 1 ст. 558 ГК должен быть дополнен правом покупателя заключать с лицами имеющими право пользования жилым помещением договор коммерческого найма, если право пользования жилым помещением таких лиц бессрочно.

6. П. 2 ст. 558 ГК нуждается в изменении. Наиболее целесообразной является следующая редакция: «Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации после его оформления. При отсутствии государственной регистрации такой договор признается *недействительным*».

7. Исключить п. 3, п. 8 из Указа Президента № 1114 от 2 июня 1994 г. «О продаже государственных предприятий должников» о сохранении статуса юридического лица, поскольку речь может идти только о сохранении фирменного наименования предприятия.

8. П. 2 ст. 165 ГК предоставляет возможность стороне в случае уклонения её контрагента от нотариального оформления сделки требовать признания сделки действительной. Стороне в законодательном порядке должна быть предоставлена возможность беспрепятственно предъявить иск о признании договора действительным в случае, если контрагент уклоняется от заключения сделки в простой письменной форме при прямом указании закона на обязательность такой формы. Действия ст. 165 ГК должно быть распространено и на такие сделки.

9. П. 3 ст. 165 и п. 3 ст. 551 ГК нуждаются в изменении. Требовать регистрации сделки и регистрации права в судебном порядке должны не только стороны, совершившие сделку, но и *любое третье лицо, которое юридически заинтересовано в совершении такой сделки.*

10. Государственная регистрация права и сделки не являются ни её формой, ни актом государственного органа устанавливающего, изменяющего или прекращающего гражданские права и обязанности. Государственная регистрация – это акт государственного органа, «легализующий» и «подтверждающий» перед третьими лицами возникшее правоотношение, наступление правовых последствий, которых желали стороны.

11. Для договоров купли-продажи недвижимости ГК предусмотрел государственную регистрацию только перехода права собственности. Для договоров купли-продажи жилых помещений и предприятий законом установлена и регистрация самой сделки. Ст. 164, п. 2 ст. 558, п. 3 ст. 560 ГК, предусматривающие регистрацию сделки, должны быть отменены. Достаточно только требования о регистрации права на недвижимое имущество.

Практическая значимость диссертации определяется внесением предложений по совершенствованию законодательства; содержащиеся в работе положения и выводы могут быть использованы для дальнейшего теоретического исследования сделок купли-продажи недвижимости; указанные рекомендации могут оказать помощь в правоприменительной

практике. Результаты исследования могут быть использованы для проведения учебных занятий по гражданскому праву в юридических вузах.

Апробация результатов исследования. Основные положения диссертации были использованы в лекционном курсе предпринимательского права в Академии федеральной службы налоговой полиции, отдельные вопросы и проблемы были освещены в научных статьях и научных докладах на заседаниях кафедры МГЮА.

Поставленные перед исследованием цели и задачи определили структуру работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих в себя восемь параграфов и библиографию. Диссертация изложена на 230 страницах текста, исполненного с применением компьютерной техники.

Содержание работы

Во введении обосновывается актуальность исследования, состояние научной разработки проблемы, излагаются предмет, цели и задачи, методологическая основа, раскрывается научная новизна и практическая значимость, приводятся основные положения, выносимые на защиту, представлены результаты апробации проделанной работы.

Первая глава «Объект и субъекты сделок купли-продажи недвижимости» состоит из двух параграфов. В ней рассматриваются два наиболее важных элемента гражданского правоотношения, которое возникает на основе договора купли-продажи недвижимости, в частности особенности субъектного состава, характерные для этого правоотношения.

Первый параграф всецело посвящен новому объекту, который современное гражданское право стало особо выделять – «недвижимому имуществу». Советская наука гражданского права четко не проводила деление вещей на движимые и недвижимые. Только с развитием рыночных отношений недвижимое имущество становится товаром, который может приобретаться и отчуждаться по договору купли-продажи, как и любое имущество, не изъятое из гражданского оборота. Нормы особенной части ГК определяют только предмет договора, в то же время понятие

недвижимого имущества дано в общих положениях ГК, где в ст. 130 приведен примерный перечень вещей, которые могут быть отнесены законодательством к недвижимому имуществу. Не только ГК, но и ряд иных законов признают за тем или иным имуществом статус «недвижимости». Показать круг объектов недвижимого имущества, которые могут являться предметом договора купли-продажи недвижимости и ряда других сделок купли-продажи, а также особенности их правового режима – эта задача решена в первом параграфе.

Помимо ГК, о недвижимом имуществе как об объекте правоотношения говорят Лесной кодекс РФ, Закон РФ «О недрах», Кодекс торгового мореплавания, Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» и др. Необходимо остановится на тех из них, которые представляют наибольшую важность как с теоретической, так и с практической точки зрения, поскольку до их принятия в судебной и арбитражной практике, а также в доктрине неодинаково понимались такие объекты недвижимости как незавершенный строительством объект и предприятие. Особенно это видно при сопоставлении Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федерального закона РФ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества»

Ст. 25 закона о государственной регистрации признала объект, незавершенный строительством, недвижимым имуществом. Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации, то есть этот объект до момента государственной регистрации не имеет собственника, застройщик может стать собственником только обратившись за регистрацией права собственности. Другими словами, государственная регистрация права собственности на вновь создаваемый объект строительства имеет своим следствием и юридическое признание такого объекта недвижимым имуществом.

Создание недвижимого имущества может происходить неодинаково. Имущество может создаваться трудом самого застройщика или с привлечением к строительству иных лиц. В последнем случае между застройщиком, выступающим в роли заказчика, и подрядчиком заключается договор строительного подряда. Практика Высшего Арбитражного Суда РФ категорична в вопросе об отнесении объекта незавершенного строительства к недвижимому имуществу, если он входит в предмет договора строительного подряда¹. Такой подход действительно оправдан. Незавершенный строительством объект входит в предмет договора строительного подряда, так как уже возникло гражданское правоотношение обязательственного характера, результат которого затрагивает интересы заказчика и подрядчика. Возникновение же другого обязательства, в предмет которого будет входить объект незавершенного строительства (например, договора купли-продажи) и одновременно действие договора строительного подряда может привести не только к неблагоприятным для подрядчика последствиям, но и нарушению норм права, регулирующих договор строительного подряда. Закон о государственной регистрации объект незавершенного строительства относит к недвижимому имуществу. Объяснение этому дал Высший Арбитражный Суд РФ, указав, что объект незавершенного строительства является недвижимым имуществом, за исключением случаев когда в отношении него не действует договор строительного подряда².

В то же время для недвижимого имущества существует свой правовой режим. Объект, незавершенный строительством, должен пройти стадию государственной регистрации и быть поставлен на инвентаризационный учет с привлечением кадастрового номера. Незавершенное строительством здание или сооружение может быть

¹ п. 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.02. 1998 №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»// Вестник ВАС РФ. 1998. № 2.

² п. 21 Приложения к Информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 января 2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»//Вестник ВАС РФ, 20000. № 3.

отнесено к недвижимому имуществу по общему признаку - незавершенный строительством объект уже является таковым, если он не может быть отделен от земли без существенного ущерба его назначению. Отчуждать объект незавершенного строительства по договору может собственник, но право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации. Таким образом, незавершенный строительством объект признается недвижимостью, но сделки по его отчуждению имеют свои отрицательные последствия, поскольку его отчуждение, передача в залог и иные сделки с ним права возможны только с момента его государственной регистрации. Для сделок купли-продажи недвижимости такой вопрос не является существенным, так как приобретатель в случае покупки объекта незавершенного строительства, не прошедшего государственную регистрацию, имеет право поставить вопрос о присвоении ему кадастрового номера с постановкой его на инвентаризационный учет. В этом случае продавец объекта незавершенного строительства при заключении купли-продажи недвижимости обязан передать покупателю все документы, подтверждающие факт создания объекта, которые вместе с договором послужат достаточным основанием для постановки его на учет, и зарегистрировать нового собственника по договору купли-продажи недвижимости.

Федеральный закон «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества» более четко определил предприятие как имущественный комплекс. В ранее действующем законодательстве предприятие также рассматривалось как имущественный комплекс, но разграничение предприятия на объект права и субъект права, особенно тогда, когда речь шла о предприятии государственном или муниципальном, практически отсутствовала. Более того, Указ Президента № 1114 от 2 июня 1994 г. «О продаже государственных предприятий должников» требует, чтобы продажа предприятия осуществлялась с «сохранением прежнего статуса

юридического лица», то есть по сути происходит продажа предприятия не как имущественного комплекса, а как предприятия - юридического лица. Федеральный закон о приватизации государственного и муниципального имущества и об основах приватизации муниципального имущества стал рассматривать предприятие как имущественный комплекс.

Нормативное регулирование объектов недвижимого имущества разными правовыми актами и появление норм закона о новых видах недвижимого имущества привело к известной неупорядоченности в правовом регулировании и отсутствию структуризации объектов недвижимого имущества. Поэтому представляется целесообразным следующая классификация объектов недвижимого имущества. Первая группа – это земельные участки, участки недр, водные объекты, леса и многолетние насаждения. Они не только связаны с землей, но и их происхождение зависит от земли. Более того, большая часть этих объектов находится в государственной или муниципальной собственности и сделки по их отчуждению гражданским законодательством запрещены. Вторая группа – это объекты, которые возведены на земле и их перемещение невозможно без существенного ущерба их назначению: здания и сооружения. Они являются самостоятельными предметами сделок купли-продажи недвижимости, но в предмет договора также должны входить и права на земельный участок, занятый зданием или сооружением. Предприятия и кондоминиумы представляют третью группу объектов. Это комплексные объекты и в их состав входят не только здания, сооружения и земельные участки, но и имущественные права и обязанности, а в ряде случаев и нематериальные активы. Они являются предметом сделок не купли-продажи недвижимости, а продажи предприятия. Четвертая группа – это объекты, чье существование не связано с землей или земельным участком, но в силу большой экономической стоимости и стратегического значения для них установлен режим недвижимости. Это подлежащие государственной регистрации, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Следует отметить, что

объекты четвертой группы как и первой группы, в ряде случаев исключены из гражданского оборота. К гражданскому обороту допускаются только объекты хозяйственного назначения. Объекты стратегического назначения (ракетные и космические объекты) находятся в исключительной собственности государства. Их использование осуществляется компетентными организациями согласно выполняемым функциям. Гражданско-правовые сделки с такими объектами запрещены.

Во втором параграфе рассматриваются особенности сделок с недвижимостью, заключаемые некоторыми субъектами гражданского права. Правовое положение субъектов гражданского права в гражданском обороте характеризуется равенством, автономией воли и имущественной самостоятельностью (п.1 ст. 2 ГК). Все субъекты гражданского права способны участвовать в сделках купли-продажи недвижимости. Из-за высокой стоимости имущества определенными особенностями отличаются сделки купли-продажи недвижимости, заключаемые с субъектами следующих категорий:

1. Сделки по продаже недвижимости, заключаемые малолетними, несовершеннолетними, признанными недееспособными или ограниченно дееспособными;

2. Сделки по продаже общей совместной собственности супругов или общей совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства;

3. Сделки по продаже недвижимости, заключаемые хозяйственными товариществами и обществами, а также кооперативами;

4. Сделки по продаже недвижимости, заключаемые государственными и муниципальными унитарными предприятиями, казенными предприятиями и учреждениями;

5. Сделки по продаже недвижимости, заключаемые некоторыми некоммерческими организациями.

Особенность участия в сделке определяет не субъектный состав, а психическое отношение к такому участию иных лиц, чьи интересы могут

быть затронуты такой сделкой или их ответственностью за деятельность лица, вступающего в сделку. Поэтому на заключение такой сделки заинтересованное лицо, не являющееся стороной, должно дать согласие или осуществить комплекс действий от имени стороны сделки.

В отношении двух участников гражданского оборота гражданское законодательство не содержит каких-либо предписаний для совершения рассматриваемых сделок – это хозяйственные товарищества и члены крестьянского (фермерского) хозяйства.

Согласно п. 2 ст. 15 Закона РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» сделки по распоряжению имуществом осуществляются главой хозяйства либо доверенным лицом, если договором хозяйства не установлено иное. Однако при участии в сделках по распоряжению имуществом крестьянского (фермерского) хозяйства нужно исходить из того: является ли глава крестьянского (фермерского) хозяйства индивидуальным предпринимателем либо это семейно-трудовая общность ведущих его лиц. В первом случае глава крестьянского (фермерского) хозяйства может свободно совершать любые сделки с имуществом хозяйства. При сделке по отчуждению имущества, в том числе недвижимого, которое находится в общей совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства, все члены хозяйства должны дать согласие на её заключение. Для сделок купли-продажи недвижимости предусмотрена простая письменная форма в виде единого документа, подписанного сторонами. Следовательно, и согласие на заключение такой сделки должно быть дано в письменном виде. Требовать нотариального удостоверения согласия, как предусмотрел СК РФ для супругов при сделках с недвижимостью нецелесообразно, так как крестьянское (фермерское) хозяйство может осуществлять предпринимательскую деятельность, а сделки купли-продажи недвижимости могут быть направлены на приобретение хозяйствующих мощностей требуемых при осуществлении такой деятельности. В законе о крестьянском (фермерском) хозяйстве нужно предусмотреть, в какой

форме должно быть дано согласие членов хозяйства при заключении сделок с недвижимым имуществом.

Новый ГК впервые подробно урегулировал правовое положение хозяйственных товариществ, но конкретных правил, касающихся порядка участия товарищества выступать в сделках, не относящихся к обычной хозяйственной деятельности товариществ в ГК не содержится. Закон устанавливает, что если в состав органа входят все учредители товарищества (коллегиальный орган), то совершать сделку вправе каждый из участников товарищества. Если орган не коллегиальный, то участник товарищества выступает в сделках от имени товарищества по доверенности. Сделка купли-продажи недвижимости имеет большую стоимость, поэтому каким бы орган юридического лица не выступал в сделке по доверенности или нет - заключение такой сделки должно быть одобрена всеми членами полного товарищества, а в товариществе на вере - и большинством вкладчиков. Такое одобрение может быть сделано устно, но на собрании членов и вкладчиков товарищества, и занесено в протокол общего собрания, выписка из которого должна быть приложена к перечню документов, необходимых для оформления договора. Выступать в таких сделках может и один товарищ, которому учредительным договором поручено ведение общих дел товарищества.

Вторая глава работы состоит из четырех параграфов, в которых рассмотрены содержание договора купли-продажи недвижимости, особенности купли-продажи жилых помещений, предприятия и иные способы приобретения недвижимости. Продаже недвижимости посвящен параграф 7 главы 30 ГК «Продажа недвижимости», но договор продажи недвижимости является разновидностью договора купли-продажи, а не самостоятельным договором. Правила параграфа 7 в большей степени регулируют отношения именно по продаже недвижимости, нормы, регулирующие права и обязанности покупателя, а также правила его поведения содержатся в общих положениях договора купли-продажи. Поэтому наиболее целесообразно именовать договор продажи

недвижимости, как он неоднократно и именуется в работе, договором купли-продажи недвижимости.

В первом параграфе «Особенности содержания договора купли-продажи недвижимости» рассматривается содержание договора который отличается рядом особенностей. Одна из таких особенностей относится к предмету договора, являющийся его существенным условием. ГК не относит к числу иных существенных условий договора качество товара. Вопрос о признании качества передаваемого недвижимого имущества существенным условием договора должен быть решен в законе положительно. Из-за специфики предмета к договору купли-продажи недвижимости не могут быть применимы правила об обязанности продавца передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется, а также замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (п. 2 ст. 475, ст. 557 ГК). Замена товара невозможна, поскольку такой товар представляет для собственника «вещь единственную в своем роде». В случае замены товара ранее заключенный договор купли-продажи недвижимости расторгается. От качества недвижимого имущества зависит судьба договора купли-продажи недвижимости. Замена товара невозможна, так как момент возникновения права собственности на недвижимое имущество связан не только с передачей вещи, но и с государственной регистрацией перехода права собственности. По указанным соображениям качество товара должно быть отнесено к существенным условиям договора, так же как к ним отнесены его предмет и цена.

Договор купли-продажи жилого помещения, которому посвящен второй параграф, также имеет свои особенности, одной из которых является сохранение после приобретения жилья покупателем права пользования жилым помещением за лицами, проживавшими в этом жилом помещении. Конституция РФ всецело стоит на защите конституционных прав граждан на жилье. При продаже любого имущества продавец обязан предупредить покупателя о правах третьих лиц. Обладая такой

информацией, покупатель имеет право решать, заключать договор купли-продажи с правами третьих лиц на отчуждаемое имущество или нет. В последнее время в практике стали встречаться случаи, когда после заключения договора купли-продажи жилья, за гражданами признавалось в судебном порядке право пользования жилым помещением, которое уже находится в собственности у покупателя. Например, наследник, принявший жилое помещение, отчуждает его по договору купли-продажи покупателю. После исполнения договора лицо, которое проживало с наследодателем и вело общее хозяйство, подает иск в суд о признании права пользования жилым помещением. Как правило, при наличии достаточных оснований суды удовлетворяют иски. Нельзя чинить препятствия осуществлению конституционного права граждан на жилье, но при этом права покупателя, нового собственника также должны быть защищены. Поэтому п. 1 ст. 558 ГК следует дополнить указанием на право покупателя заключать с такими лицами договор коммерческого найма, если их право пользования жилым помещением бессрочно.

Особенность сделки заключается также в том, что в соответствии с п. 2 ст. 558 ГК сделка считается заключенной с момента её государственной регистрации. Без такой регистрации договор признается незаключенным. Эта норма противоречит действующему законодательству, поскольку она отождествляет государственную регистрацию с формой сделки. Согласно п. 1 ст. 2 Закона о государственной регистрации, регистрация – это акт государственного органа, что подтверждается п. 3 ст. 165 ГК. Поэтому момент заключения договора должен быть определен по правилам п. 1 ст. 432 ГК, то есть договор должен считаться заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем его существенным условиям. Если закон требует осуществления контроля за такой сделкой, то он может осуществляться, когда сделка облечена в требуемую форму (простую письменную в виде составления одного документа, подписанного сторонами). Следовательно, п. 2 ст. 558 ГК

должен быть приведен в соответствие с п. 1 ст. 165 ГК, в силу которого при отсутствии государственной регистрации договор купли-продажи жилого помещения недействителен.

В *третьем параграфе «Особенности продажи предприятия»* показана структура предприятия как имущественного комплекса и особенности его перехода от продавца к покупателю, а также особенности сделок продажи предприятия.

В *четвертом параграфе «Иные способы приобретения недвижимости»* автор не приводит иных особенностей договора купли-продажи жилого помещения, но исследование этого вопроса связывается с нерешенными вопросами ипотеки, тормозящими процесс приобретения жилых помещений в собственность с использованием ипотечного кредитования, продажей предприятия – должника, продажей предприятия в процессе приватизации, продажей предприятия или иной недвижимости на аукционе или конкурсе.

Так, невозможность выселения из занимаемого жилого помещения затягивает процесс ипотечного приобретения жилья. В работе анализируются виды жилищной ипотеки, раскрываются их преимущества и недостатки, предлагается более совершенная модель ипотечного кредитования договора купли-продажи жилья, позволяющая наилучшим образом обеспечить граждан жилыми помещениями с соблюдением интересов кредиторов по ипотечному обязательству.

Продажа государственных предприятий должников представляет собой один из способов продажи предприятия. Указ Президента № 1114 от 2 июня 1994 г. «О продаже государственных предприятий должников» предусматривает продажу государственного предприятия должника с сохранением прежнего статуса. Статус государственного предприятия как юридического лица – государственное унитарное предприятие. Сохраняя прежний статус юридического лица, покупатель предприятия может приобрести его не на праве собственности, а на праве хозяйственного ведения, что также не соответствует п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 559 ГК, согласно

которым продавец передает имущество покупателю в собственность. При продаже государственного предприятия, как имущественного комплекса иному субъекту права, сохранение статуса предприятия, как юридического лица невозможно. В данном случае может идти речь о сохранении прежнего фирменного наименования предприятия с обязательным указанием на правопреемство. Следовательно, из Указа Президента нужно исключить положения о «сохранении статуса юридического лица» (п. 2, п. 8 Указа).

Третья глава «Форма и государственная регистрация сделок купли-продажи недвижимости и последствия её несоблюдения» состоит из двух параграфов в которых проводится анализ формы договора, государственной регистрации сделки, государственной регистрации права собственности, а также последствия несоблюдения формы сделки, государственной регистрации сделки, государственной регистрации перехода права собственности.

Первый параграф «Форма сделок купли-продажи недвижимости». В ранее действующем законодательстве среди форм заключения сделок значительное место занимала письменная форма с нотариальным удостоверением. Новый ГК сузил круг сделок, для которых законом предусмотрена такая форма. Договор купли-продажи недвижимости заключается в простой письменной форме в виде составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК). Несоблюдение такой формы влечет недействительность договора. Аналогичные правила распространяются на сделки, заключаемые в нотариальной форме (п.1 ст. 165 ГК). Однако в случае уклонения одной стороны от заключения сделки в нотариальной форме добросовестному контрагенту предоставлено право в судебном порядке требовать признания такой сделки действительной. Решение суда по такому иску реанимирует сделку, и её нотариального удостоверения уже не требуется. В случае уклонения контрагента от надлежащего оформления сделки, заключаемой в простой письменной форме в виде одного документа как в договоре купли-продажи

недвижимости, стороне не предоставлено права в судебном порядке требовать признания сделки действительной.

Действующий ГК иначе регулирует вопрос при несоблюдении письменной формы сделки, совершаемой путем составления документа, выражающего её содержание. Такой договор будет действительным, но в случае спора сторона лишается права в подтверждении факта сделки и её содержания приводить свидетельские показания.

П. 2 ст. 162 и п. 2 ст. 550 ГК не предоставляют стороне право требовать в судебном порядке признания сделки действительной. В то же время стороне в законодательном порядке должна быть предоставлена возможность беспрепятственно предъявить иск о признании договора действительным в случае, если контрагент уклоняется от заключения сделки в простой письменной форме при прямом указании закона на обязательность такой формы.

Второй параграф «Требования закона относительно государственной регистрации сделок купли-продажи недвижимости, перехода права собственности и последствий их несоблюдения» рассматривает вопрос о значении государственной регистрации права и последствия её несоблюдения. Многие ученые – цивилисты считают, что государственная регистрация – это акт государственного органа, устанавливающий, изменяющий или прекращающий гражданские права и обязанности. Государственная регистрация действительно является актом государственного органа, но этот акт имеет иной правовой характер. Он, как некоторые иные акты государственных органов, не порождает гражданских прав и обязанностей и не влечет административных последствий. Само возникновение, изменение или прекращение гражданского правоотношения здесь поставлено в зависимость от сделки, заключаемой и исполняемой сторонами. Государственный акт в виде регистрации «легализует» и «подтверждает» перед третьими лицами не только возникшее правоотношение, но и те правовые последствия, наступление которых стороны желали.

Поскольку государственная регистрация выполняет функции контроля за оборотом недвижимого имущества, то участники гражданского оборота, и в частности третьи лица, которые юридически заинтересованы в совершении сделки, права которых могут быть нарушены отсутствием надлежащих сведений о недвижимом имуществе и его правообладателе, должны иметь право не только на получение информации о совершении сделки, но и своими действиями добиваться внесения исправлений в Единый государственный реестр о признании регистрации сделки или перехода права собственности по сделке, если такие сведения в нем не содержатся. Соответствующие дополнения целесообразно внести в п. 3 ст. 165 и п. 2 ст. 550 ГК.

ГК и Законом о государственной регистрации для всех сделок купли-продажи недвижимости предусмотрена государственная регистрация права собственности, а для купли-продажи жилья также государственная регистрация самой сделки. Государственная регистрация сделки предусмотрена и для смежного договора продажи предприятия. Государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество и государственная регистрация сделок представляет собой в гражданском законодательстве новое правило. Необходимость в нем возникла с широким внедрением недвижимости в гражданский оборот. Поскольку регистрация прав и регистрация сделок новый институт гражданского права, в правовом регулировании и того и другого немало противоречий и неясностей.

Государственная регистрация давно уже существует в странах англосаксонской и континентальной систем. Англосаксонская система предусматривает регистрацию сделок с недвижимым имуществом, а континентальная – регистрацию права. Российское законодательство, в котором установлена для некоторых сделок и регистрация сделки и регистрация порожденного сделкой права исходило, вероятно, из стремления обеспечить двойной контроль. Такой подход законодателя едва ли оправдан. Как правило, договоры купли-продажи жилых помещений и

продажи предприятий имеют определенную протяженность во времени. На практике сложилась ситуация, когда стороны осуществляют государственную регистрацию сделки одновременно с государственной регистрацией перехода по сделке права, то есть государственная регистрация сделки совпадает не с моментом её заключения, а с моментом её исполнения.

Чем руководствовалось законодательство, определив для одних сделок их государственную регистрацию (договоры аренды зданий и сооружений, аренды предприятий, ипотеки), для других - государственную регистрацию порожденного сделкой права (договоры купли-продажи недвижимости, доверительного управления), для третьих - государственную регистрацию сделки и порожденного сделкой права (договоры купли-продажи жилых помещений, продажи предприятий), сказать трудно. Более конструктивно к решению этого вопроса подошел Закон о государственной регистрации, определив государственную регистрацию как подтверждение права, а не подтверждение сделки. Акт государственного органа не может подтвердить сделку. Участники сделки свободны в выборе контрагента, в определении условий исполнения сделки, в способах прекращения обязательств и т.д. Законодатель дает возможность сторонам по их соглашению изменить или расторгнуть договор при существенном изменении обстоятельств, а при не достижении соглашения между сторонами - изменить или расторгнуть договор в судебном порядке. Если считать государственную регистрацию подтверждением сделки, то стороны лишаются этих прав.

Государственная регистрация сделки и порожденного ею права возлагает бремя материальных издержек по уплате государственной пошлины одновременно за регистрацию сделки и регистрацию порожденного сделкой права. Процедура регистрации сделки и регистрация права должна быть упрощена. Подраздел закона о возникшем праве предназначен зафиксировать данные о юридическом акте, породившем право. Это дает основания об изменении процедуры

одновременной регистрации сделки и регистрации порожденного сделкой права.

Отказ от государственной регистрации сделки представляется обоснованным и потому, что несоблюдение требований о государственной регистрации сделки и регистрации порожденного ею права приводит к разным правовым последствиям. Такое расхождение объясняется несоответствием правовых последствий отсутствия регистрации перехода права собственности и невыполнением требований о регистрации сделки. Поэтому необходимость внесения в законодательство изменений в отношении регистрации сделки и порожденного сделкой права диктуется и несовпадением правовых последствий их несоблюдения.

По теме диссертации автором опубликованы следующие работы:

1. Статья. К вопросу о форме сделок купли-продажи недвижимости и последствиях её несоблюдения. Нотариус 2001 №3. - 0,5 п.л. (сдано в печать)
2. Торги и ипотека как способы приобретения недвижимости. – М.:МАКС Пресс,2001.- 1 п.л.
3. Особенности сделок, направленных на отчуждение недвижимого имущества: купля-продажа жилого помещения; купля-продажа предприятия. – М.:МАКС,2001. – 1 п.л.

Издательство ООО “МАКС Пресс”.
Лицензия ИД № 00510 от 01.12.99 г.
Подписано к печати 04.05.2001 г.
Усл.печ.л. 1,5. Тираж 135 экз. Заказ 419.
Тел. 939-3890, 928-2227, 928-1042. Факс 939-3891.
119899, Москва, Воробьевы горы, МГУ.

10 =