

УДК 347.4

REAL ESTATE AS THE SUBJECT OF THE CONTRACT OF PURCHASE AND SALE

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Skvortsova T.A. / Скворцова Т.А.

s.u.s., as.prof. / к.ю.н., доц.

ORCID: 0000-0001-9605-0966

SPIN: 1083-8360

Morkovkina E.A. / Морковкина Е.А.

undergraduate / магистрант

Rostov State Transport University, Rostov-on-Don,

Rostovskogo Strelkovogo Polka Narodnogo Opolchenya sq.,2, 344038

Ростовский государственный университет путей сообщения, Ростов-на-Дону,

пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, 344038

Аннотация. В работе рассматривается правовой режим недвижимого имущества в качестве предмета купли-продажи. Проанализированы критерии отнесения объектов к категории недвижимости. Исследован предмет договора купли-продажи недвижимости. По итогам исследования сформулированы выводы и предложения по совершенствованию российского законодательства.

Ключевые слова: недвижимое имущество, договор купли-продажи, купля-продажа недвижимости, предмет договора.

Вступление.

Необходимость исследования предмета договора купли-продажи недвижимости predetermined, прежде всего, той важной ролью, которую выполняет недвижимость в качестве объекта гражданского оборота. Как справедливо отмечается в научной литературе «в определенной степени обладание недвижимым имуществом обеспечивает экономическую стабильность положения его законного владельца. Недвижимость является социально значимым объектом, поэтому современное законодательство должно отводить значительную роль правовому инструментарию, призванному охранять и защищать права и законные интересы отдельных физических и юридических лиц, общества и государства» [1, с. 3].

Широко развивающийся рынок недвижимости служит гарантией реализации основного конституционного права граждан – права частной

собственности, права иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

В связи с изложенным рассмотрение вопросов правового регулирования отношений по отчуждению объектов недвижимого имущества с использованием конструкции купли-продажи представляет бесспорный исследовательский интерес.

Основной текст

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

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

В настоящее время вопрос определения недвижимого имущества и применения к объектам недвижимости соответствующего правового режима остается дискуссионным [2], поскольку российское гражданское законодательство не содержит легального определения понятия недвижимости.

Недвижимость определяется как совокупность определенных юридических характеристик, позволяющих отнести объект к числу недвижимого имущества. Причем, как справедливо указывают ученые-цивилисты, «на разных этапах развития отечественного законодательства в состав недвижимости входили различные составляющие (а в советский период понятие «недвижимость» вообще не применялось)» [3, с. 5].

На современном этапе развития гражданского законодательства легально закрепленный перечень объектов недвижимости постоянно изменяется. Кроме того, в связи с существующими проблемами в практической юридической деятельности тема определения перечня объектов, которые можно относить к недвижимому имуществу, до сих пор активно развивается теоретиками и толкуется судами при правоприменении.

В материалах судебной практики отмечается, что по смыслу п. 1 ст. 130 ГК РФ и п. 7 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» объект недвижимости должен отвечать следующим критериям: прочность (неразрывность) его связи с землей; невозможность его перемещения; несоразмерность ущерба его назначению. Отсутствие какого-либо из указанных критериев исключает возможность признания объекта недвижимой вещью (Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 18.08.2015 № 33-5982/2015).

На наш взгляд перечень признаков недвижимого имущества должен быть четко прописан на уровне закона. При этом следует учитывать сложившуюся правоприменительную практику.

В договоре купли-продажи условие об объекте недвижимости, подлежащем передаче от продавца к покупателю, является существенным. Как отмечает М.Н. Илюшина, ст. 454 ГК РФ устанавливает императивное правило о порядке определения предмета в договоре продажи недвижимости. В тексте договора должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества [4, с. 7]. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (ст. ст. 432, 555 ГК РФ). При этом надо признать, что ст. 554 ГК не содержит требование об обязательном указании в договоре всех иных характеристик недвижимого имущества, в частности кадастрового номера объекта, года постройки и пр.

Исключение из этого правила составляет договор купли-продажи будущей недвижимости. Как сказано в п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» «Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей

недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией)».

В указанном Постановлении также отмечено, что «если в тексте договора купли-продажи недвижимой вещи недостаточно данных для индивидуализации проданного объекта недвижимости, однако они имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключенного ими договора, то такой договор не может быть признан незаключенным».

Итак, для заключения договора купли-продажи недвижимости требуется согласование предмета договора как его существенного условия, но при этом в судебной практике расширительно толкуются характеристики недвижимости, которые должны быть указаны в договоре купли-продажи будущей недвижимости и являются достаточными для признания договора заключенным. Также правовая позиция судов основывается на том, что данные, идентифицирующие объект недвижимости, могут содержаться не только в самом договоре, но и в акте приема-передачи либо ином документе.

Заключение и выводы.

Таким образом, условие о предмете договора купли-продажи недвижимости – существенное условие данного договора, которое должно быть согласовано путем определения конкретных характеристик недвижимого имущества в самом договоре или акте о передаче недвижимости.

Действующее российское законодательство не содержит четких критериев отнесения объектов к числу недвижимости, что, на наш взгляд, не способствует стабилизации гражданского оборота. Считаем, что перечень признаков недвижимого имущества должен быть четко прописан на уровне Гражданского кодекса РФ. Это позволит четко определять вид заключаемого договора купли-

продажи и его существенные условия применительно к конкретной ситуации. При этом следует учитывать сложившуюся правоприменительную практику.

Литература:

1. Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2001. 23 с.
2. Дегтярева Н.С. Понятие и отличительные особенности недвижимого имущества. Требования к сделкам с недвижимостью. Признание договора купли-продажи недвижимости недействительным // СПС «Консультант Плюс», 2019.
3. Липски С.А. Развитие понятия «недвижимость» в отечественном законодательстве // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. С. 3-7.
4. Илюшина М.Н. Новеллы Гражданского кодекса об опционных договорах // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 2. С. 3-10.

References:

1. Boltanova E.S. (2001). Dogovor kupli-prodazhi nedvizhimosti: Obshchie polozheniya [Contract of sale of real estate: General provisions]: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk [abstract. dis. ... kand. the faculty of law. sciences']. - Tomsk, 23 p.
2. Degtyareva N.S. (2019). Ponyatie i otlichitel'nye osobennosti nedvizhimogo imushchestva. Trebovaniya k sdelkam s nedvizhimost'yu. Priznanie dogovora kupli-prodazhi nedvizhimosti nedejstvitel'nym [The concept and distinctive features of real estate. Requirements for real estate transactions. Recognition of the contract of sale of real estate invalid] in *SPS «Konsul'tant Plyus»* [ATP «Consultant Plus»].
3. Lipsky S.A. (2016). Razvitie ponyatiya «nedvizhimost'» v otechestvennom zakonodatel'stve [Development of the concept of "real estate" in the domestic legislation]. in *Pravovye voprosy nedvizhimosti* [Legal issues of real estate], issue 1, pp. 3-7.
4. Ilyushina M.N. (2016). Novelly Grazhdanskogo kodeksa ob opcionnyh dogovorah [Novelties of the Civil code on option contracts] in *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika* [Russian laws: experience, analysis, practice], issue 2, pp. 3-10.

Abstract. *The paper deals with the legal regime of real estate as a subject of sale. The criteria for classifying objects as real estate are analyzed. The subject of the contract of sale of real estate is investigated. According to the results of the study, conclusions and proposals for improving the Russian legislation are formulated.*

Key words: *real estate, contract of sale, purchase and sale of real estate, the subject of the contract.*

Статья отправлена: 05.06.2019 г.

© Скворцова Т.А., Морковкина Е.А.