

Министерство науки и высшего образования Российской  
Федерации  
Ярославский государственный университет им. П.Г. Демидова  
Юридический факультет  
Кафедра гражданского права и процесса

«Сдана на кафедру»  
Зав. кафедрой, кандидат  
юридических наук, доцент  
\_\_\_\_\_ В.В. Бутнев  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Выпускная квалификационная работа бакалавра  
**Договор продажи недвижимости: вопросы теории и  
практики**

(40.03.01 Юриспруденция)

Студентка группы ЮР-42  
БО  
\_\_\_\_\_ А.С.Разумовская  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Научный руководитель:  
кандидат юридических  
наук, старший  
преподаватель  
\_\_\_\_\_ А.Р. Хакимулин  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Ярославль  
2020

Решение ГЭК о защите

---

---

---

Секретарь ГЭК

---

---

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

## РЕФЕРАТ

Объём 85 с., 4 гл., 78 источников.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ, ЦЕНА, НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ, ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР, ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ.

Объектом исследования является договор продажи недвижимости.

Целью работы является комплексный анализ данной проблемы через рассмотрение сущности договора купли-продажи недвижимости, его основных элементов и особенностей, в том числе порядка его заключения, государственной регистрации, значения предварительного договора, расторжения, а также рассмотрение отдельных видов договора продажи недвижимости.

В главе 1 были рассмотрены такие элементы договора продажи недвижимости, как существенные условия договора продажи недвижимости, включая цену, особенности передачи недвижимости и передаточного акта, а также проанализирована правовая природа государственной регистрации.

В главе 2 мы рассмотрели общие положения о предварительном договоре, а также оценили целесообразность его заключения в рамках договора купли-продажи недвижимости.

В главе 3 мы анализировали особенности купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества: договора купли-продажи жилых помещений, договора купли-продажи предприятия, договора купли-продажи земельного участка.

В главе 4 проанализированы процедура и порядок расторжения договора купли-продажи недвижимости.

.

В работе анализируется судебная практика по данной категории дел, сформулированы предложения по совершенствованию действующего законодательства о договоре продажи недвижимости.

В заключении сформулированы выводы по данной теме исследования.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	13
1.1. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости.....	13
1.2. Цена как существенное условие договора продажи недвижимости.....	25
1.3. Особенности передачи недвижимости. Передаточный акт .....	29
1.4. Правовая природа государственной регистрации. Основание или условие.....	33
ГЛАВА 2. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР В РАМКАХ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	42
ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	48
3.1. Договор купли-продажи жилых помещений.....	48
3.2. Договор купли-продажи предприятия.....	56
3.3. Договор купли-продажи земельного участка.....	61
ГЛАВА 4. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	73
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, ДРУГИХ ОФИЦИАЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ.....	78

## ВВЕДЕНИЕ

В Конституции Российской Федерации закреплён переход к новой государственной политике в области экономических и социальных прав граждан, а именно отказ от монополии государства на собственность и экономическую деятельность, утверждение равенства всех форм собственности, введение частной собственности на жильё, земельные участки и пр.<sup>1</sup> Основным видом сделок с недвижимостью является купля-продажа. В некоторых случаях продажа недвижимости похожа на продажу других товаров, поскольку она также предполагает переход права собственности на определённую вещь. Однако договор продажи недвижимости является более сложной сделкой, который требует соблюдения определенных формальностей, которые не являются обязательными при продаже обычных товаров. Как правило, после длительных переговоров, достигнув соглашения, стороны заключают договор.<sup>2</sup>

Предметом договора продажи недвижимости является недвижимое имущество, спрос на которое в Российской Федерации со стороны граждан был повышенным всегда. В последнее время, как отмечают ученые, эксперты наблюдается заметный рост интереса населения к вопросам правового регулирования оборота недвижимого имущества. Данное обстоятельство вызвано объективными причинами, связанными с процессом развития рынка недвижимости в Российской Федерации. Он прошел периоды формирования и становления, поэтому в настоящее время явно существует необходимость

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации (принята 12.12.1993) // Российская газета. 1993. 25 декабря (с поправками).

<sup>2</sup> См.: Miller L.R. Cengage Advantage Books: Fundamentals of Business Law: Excerpted Cases. Texas, 2012. P. 563.



проанализировать различные правовые аспекты данного вопроса. Именно недвижимостью формируется центральное звено всей системы рыночных отношений в стране.

Если обратиться к истории данного вопроса, то необходимо отметить, что термин «вещи недвижимые» впервые был введен Указом Петра I от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» (о единой наследии), в котором были устранены различия между вотчинами и поместьями, и под недвижимостью теперь понимались, часть земной поверхности и все, что с ней связано настолько прочно, что такая связь не может быть прекращена без существенных нарушений вещи. В Указе недвижимым имуществом считались строения, которые возвышались над землей, так и постройки под землей, деревья, плоды, ископаемые до тех пор, пока находятся в прочной связи с почвой.<sup>3</sup> Впервые легальный перечень видов недвижимости, а также разделение объектов гражданских прав на движимые и недвижимые был дан в ст. 4 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик.<sup>4</sup>

Нельзя не сказать о том, что сейчас увеличивается количество сделок с недвижимостью, в частности, где предметом выступают: здания, сооружения, нежилые помещения, которые в большинстве случаев используются юридическими лицами в качестве офисных и торговых центров. С развитием правового государства и переходом к рыночной экономике в России потребность в жилье теперь должна удовлетворяться не только за счет общественных

---

<sup>3</sup> См.: Шлотгауэр М.А. История правового регулирования купли-продажи жилой недвижимости в России // Вестник Омского университета. 2009. № 1 (18). С.36.

<sup>4</sup> Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик // Ведомости СНД и ВС СССР.1991. N 26, ст.733(утратил силу).

(государственных, муниципальных) фондов потребления, но и за счет жилья, которое бы находилось в частной собственности граждан. В связи с чем, большое количество граждан стали собственниками различных видов недвижимости. А с развитием современных технологий и влиянием западноевропейских стран на российском рынке недвижимости стали появляться такие новые объекты, как апартаменты, хостелы, аутлеты, капсульные отели и др.

В связи с недавними событиями на мировой арене: падение цен на нефть, распространение коронавирусной инфекции, очевидно, что в России будет наблюдаться рост цен, в том числе и на недвижимость. Как отмечают аналитики, цена квадратного метра начала расти ещё в 2019 году. Аналитический центр «Инком-Недвижимость» приводит такие данные по московскому рынку недвижимости. В первом полугодии 2019 года жильё эконом-класса в Москве подорожало на 6,6% (9,8% за год). Недвижимость из сегмента комфорт выросла в стоимости на 4,2% (9,1% год к году). Инвестиционный департамент «Интеко» говорит о похожих цифрах и в среднем по России. За год квартиры в новостройках выросли в цене, в зависимости от региона, на 7-10%.<sup>5</sup> В начале апреля 2020 года резко вырос спрос на жилье. По мнению экспертов, это связано с падением курса рубля и желанием населения вложить свои накопления во что-то, способное приносить доход в будущем.

В первую очередь к рассматриваемому договору применяются нормы о договоре купли-продажи недвижимого имущества, которые объединены в Гражданском кодексе

---

<sup>5</sup>Прогноз рынка недвижимости на 2020 год. URL: <https://zen.yandex.ru/media/newsmen/prognoz-rynka-nedvijimosti-na-2020-god-5d3ae45b97216d00ad613650> (дата обращения: 08.04.2020).

Российской Федерации в отдельном параграфе 7 главы 30 (ст. 549 – 558 ГК РФ).<sup>6</sup> Таким образом, основным источником правового регулирования договора продажи недвижимости является Гражданский кодекс Российской Федерации.

По юридической природе договор продажи недвижимости является консенсуальным, то есть считается заключенным в момент достижения соглашения сторонами. К тому же это возмездный договор, по которому продавец должен получить плату - встречное предоставление за исполнение своих обязанностей.

Кроме того, отдельно следует выделить правовое регулирование продажи нежилых объектов государственной и муниципальной собственности, которое находится вне пределов гражданского законодательства и регулируется законодательством Российской Федерации о приватизации. Основным источником правового регулирования в данном случае будет являться Закон РФ от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного имущества и муниципального имущества в Российской Федерации».<sup>7</sup>

**Актуальность выбранной мною темы** исследования обусловлена тем, что неправильное оформление документов, незнание порядка и правовых последствий государственной регистрации сделки с недвижимостью либо прав на нее, а также появление и распространение различных видов мошенничества именно в этой сфере, - все это может привести к нежелательным последствиям для сторон. Поэтому чтобы избежать всякого рода неприятностей при оформлении

---

<sup>6</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть 1 // Собрание законодательства РФ.1994. N 32, ст. 3301 (с изм. и доп.).

<sup>7</sup> Закон РФ от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Собрание законодательства РФ.2002. N 4. Ст. 251 (с изм. и доп.).

договора купли-продажи недвижимости, многие из граждан вынуждены прибегать к помощи юристов. Однако не каждый гражданин может себе это позволить. Поэтому мы считаем, что важно самостоятельно ориентироваться в данных юридических вопросах, для изучения которых и было проведено наше исследование. В настоящее время наше государство достигло достаточно высокого уровня развития рыночной экономики, что не может не отражаться на сделках с недвижимостью и на ее спросе. А как следствие что мы сейчас наблюдаем – это наиболее частое применение среди всех гражданско-правовых договоров в этой сфере именно договора купли-продажи недвижимости. Поэтому необходимо анализировать и исследовать с правовой точки зрения данный вид договора, чтобы с учетом постоянных изменений и введением новых норм в законодательство повышать уровень юридических знаний граждан в этой области.

Мой выбор данной проблемы обозначен следующими факторами:

Во-первых, недвижимость является особым предметом договора, который отличается специфическими признаками. Поэтому к договору купли-продажи недвижимости применяются специальные нормы, которые в свою очередь требуют комплексного научного исследования. Значимость объектов недвижимости обусловлена как высокой стоимостью объектов недвижимости, спросом на них, так и их социальной значимостью в Российской Федерации.

Во-вторых, отдельное внимание следует уделить правовому регулированию рынка недвижимости, которое осуществляет государство. Прежде всего, оно заключается в системе

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В законодательстве давно требовалась конкретная и подробная регламентация такой регистрации, для чего было необходимо принятие специального законодательства. Сейчас действует Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»<sup>8</sup>, в котором правила совершения сделок с недвижимостью сформулированы достаточно четко и определено. В наше время появилось большое количество частных компаний и организаций, а также лиц вступающих во взаимоотношение между собой, в связи с этим правильность совершения сделки с юридической точки зрения приобретает большой смысл. Так как наше общество развивается по принципам правового государства правильность и точность оформления и совершения сделок между элементами правоотношений способствует развитию здоровых общественных отношений.

Следует помнить о том, что изучение договора продажи недвижимости дает возможность понять существующие закономерности развития общественных отношений, связанных с оборотом недвижимости в нашей стране в условиях рыночной экономики, а также спрогнозировать дальнейшее становление теории и практики по данным вопросам. Это способствует правовой просвещенности граждан по вопросам совершения сделок с недвижимостью.

Проблема изучения договора купли-продажи недвижимости на протяжении многих лет волновала множество ученых, которые посвятили ей не одну научную работу. При проведении данного исследования были изучены

---

<sup>8</sup> Федеральный закон от 13.07.2015. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ.2015. N 29 (часть I).Ст. 4344 (с изм. и доп.).

работы правоведов прошлых лет, таких как С.С. Алексеев, О.А. Красавчиков, О.М. Козырь, О.Ю. Скворцов, С.А. Степанов, Е.М. Тужилова-Орданская, И.А. Покровский, К.И. Скловский и др.

Основой для выполнения этого исследования были работы А.П. Сергеева, В.А. Белова, Е.А. Суханова, М.И. Брагинского, Р.С. Бевзенко, В.И. Бутнева, В.В. Романовой, Г.Е. Быстрова, В.В. Витрянского, В.П. Грибанова, А.Ю. Колова, В.А. Лапача, М.А. Шлотгауэр и др.

**Цель моей работы** заключается в комплексном анализе данной проблемы через рассмотрение сущности договора купли-продажи недвижимости, его основных элементов и особенностей, в том числе порядка его заключения, государственной регистрации, расторжения, а также рассмотрение отдельных видов договора продажи недвижимости.

**Задачами моей работы являются:**

1. Изучение и анализ законодательства и юридической практики по выбранной проблеме;
2. Формулирование предложений по совершенствованию действующего законодательства;
3. Рассмотрение содержания данного договора и его особенностей через его элементы, куда входят: существенные условия, форма договора, стороны;
4. Анализ прав и обязанностей сторон договора купли-продажи недвижимости;
5. Анализ особенностей процедуры передачи недвижимости;
6. Рассмотрение специфики государственной регистрации;

7. Анализ и оценка целесообразности и значения заключения предварительного договора купли-продажи недвижимости;
8. Рассмотрение особенностей купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества: жилых помещений, предприятия, земельного участка;
9. Анализ порядка расторжения договора купли-продажи недвижимости.

Выполнение данных задач позволит более полно рассмотреть выбранную тему, что поможет не только овладеть теоретическим материалом, но и использовать приобретенные знания на практике.

**Новизна и практическая значимость исследования** обуславливается анализом новой судебной практики, а также тем, что в данной работе будет предложена авторская редакция п. 1 ст. 549 ГК РФ, а также новая редакция п. 1 ст. 551 ГК РФ. Кроме вопросов теории мы остановимся на наиболее значимых и интересных вопросах практики, например, допустимо ли применение для решения вопроса об определении цены в договоре купли-продажи недвижимости положений ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и др.

**Методологическая база исследования:** для раскрытия данной темы применялись методы анализа, синтеза, формально-логический, сравнительно-правовой и логический методы.

В качестве **информационных источников** в ходе исследования данной проблемы применялись Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон от 29.07.1998. N 135-ФЗ «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный закон от 13.07.2015. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Закон РФ от 21.02.1992. N 2395-1 «О недрах» и др., а также была проанализирована руководящая судебная практика с 1996 года по 2018 год и судебная практика с 2009 года по 2019 год.



## **ГЛАВА 1. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **1.1. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости**

Прежде чем говорить о существенных условиях данного договора, необходимо рассмотреть его содержание. Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 ГК РФ). Данная формулировка в силу своей абстрактности видится нам не совсем точной. **Новая редакция п. 1 ст. 549 ГК РФ будет выглядеть так:** по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать право собственности покупателю на земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Отметим, что передачи права собственности как таковой за пределами соглашения в рамках договора купли-продажи недвижимости не будет, потому что выполнить такое действие в реальности невозможно. Поскольку согласно ст. 224 ГК РФ передача вещи существует как реальное действие, то основной обязанностью продавца будет не обязанность передать право собственности на такое имущество, а собственно его передача.

**Предметом договора продажи недвижимости** является недвижимое имущество. Данный договор выделен в особую группу договоров купли-продажи ввиду специфики своего предмета - недвижимого имущества. Из статьи 130 ГК РФ следует, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и

все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Легальное определение свидетельствует о том, что российский законодатель отождествляет понятия «недвижимое имущество», «недвижимая вещь», «недвижимость». Данная позиция законодателя отражается также в норме ст. 128 ГК РФ, где перечисляются объекты гражданских прав: **вещи** (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), **иное имущество, в том числе имущественные права**. Из приведенного положения следует, что если в понятие имущество включены вещи и имущественные права, то по своему содержанию оно шире понятия «вещь». Исходя из данных теоретических предположений, ученые полагают, что понятие «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество» также неравнозначны. К тому же из-за того, что в гражданском законодательстве отсутствуют легальные определения понятий «вещь» и «имущество», в юридической литературе существуют разные точки зрения по соотношению этих понятий. Еще в

1907 г. Г.Ф. Шершеневич говорил о том, что наше законодательство не выдерживает единой терминологии и употребляет понятие имущества вместо вещи, а когда речь идет об имуществе, говорит о собственности или об имении.<sup>9</sup> Так, например, В.А. Лапач тоже придерживается мнения о синонимичности приведенных понятий. Другие же, например, как Н.В. Дяковская считают, что недвижимое имущество более широкое понятие, которое включает в себя недвижимые вещи и имущественные права. А профессор Г.В. Чубуков делает вывод о том, что понятие «недвижимость» обладает индивидуальным содержанием и должно пониматься не как синоним «недвижимого имущества», а как «...совокупность объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественного (нерукотворного) происхождения и размещения на земле».<sup>10</sup>

Анализируя ст. 130 ГК РФ, мы приходим к выводу, что в данной статье термин «имущество» употреблен в более узком значении, нежели в ст. 128 ГК РФ. Из определения недвижимой вещи ст. 130 ГК РФ следует, что только такой объект, который может быть признан земельным участком или участком недр без каких-то дополнительных признаков относится к недвижимым вещам. В отношении всех остальных объектов критерием отнесения их к недвижимым вещам является их прочная связь с землей, при которой их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. А значит, такими объектами могут признаваться только вещи (материальные). Даже название ст. 130 ГК РФ «Недвижимые и движимые вещи» свидетельствуют о том, что в

<sup>9</sup> См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М., 1995. С. 94.

<sup>10</sup> См.: Гражданское право: в 2 т. Т.2 / под ред. А.П. Сергеева. М., 2011. С. 374.

этой статье «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество» будут использоваться как синонимичные понятия в значении «недвижимой вещи». А что касается термина «недвижимость», то он употребляется как обобщающее понятие в целом всего недвижимого имущества, например, как в параграфе 7 ГК РФ «Продажа недвижимости». При перечислении конкретных видов имущества, а также устанавливая их правовой режим, законодатель использует понятие «недвижимая вещь», а термин «недвижимое имущество», - если речь идет о совокупности вещей. Обобщая же недвижимые вещи как объекты гражданского права, законодатель оперирует термином «недвижимость».<sup>11</sup> Таким образом, мы убедились в том, что рассмотренные нами понятия носят не синонимичный оттенок, а употребляются в разных значениях.

Перечень ст. 130 ГК РФ является открытым. А это значит, что предметом договора купли-продажи недвижимости может быть любое имущество, признаваемое недвижимым в силу его естественных свойств (неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба его назначению), или отнесенное к недвижимости прямым указанием закона - воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и др. (п. 1 ст. 130 ГК РФ).<sup>12</sup>

На практике возникают трудности с отнесением имущества к категории движимого или недвижимого, так как критерии их разграничения определены недостаточно точно. Такие критерии недвижимого имущества, как неразрывная связь с землей и невозможность его перемещения без

<sup>11</sup> См.: Семенова Е.Г. О соотношении терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2015. № 4 (30). С. 36-41.

<sup>12</sup> См.: Гражданское право: в 2 т. Т.1 / под ред. А.П. Сергеева. М., 2017. С. 61.

нанесения несоразмерного ущерба его назначению не являются однозначными в науке. Сейчас благодаря современным технологиям все-таки стало возможным перемещение здания, сооружения, строения без нанесения какого-либо ущерба их назначению. Наука не стоит на месте и с появлением все новых прогрессивных конструкций, труднее становится определять, какое именно имущество является недвижимым. Например, относительно недавно на рынок пришли так называемые «мобильные дома». Мобильный дом не требует фундамента. Он устанавливается на любую относительно ровную поверхность. Имея мобильный дом, вы не будете жестко привязаны к одному месту, так как сможете в любой момент его передвинуть, перевезти на другой участок, в другой город и даже в другую страну. Поэтому, например, профессор Н.А. Сыроедов считает целесообразным исключить признак невозможности перемещения без несоразмерного ущерба из определения недвижимого имущества.<sup>13</sup> На наш взгляд в этом отсутствует необходимость, так как этот критерий является основным. А если говорить о новых технологиях и сооружениях, то для того чтобы отнести такой объект к категории недвижимого имущества, безусловно, следует руководствоваться ни каким-то одним определяющим признаком, а их совокупностью.

К тому же на практике формулировка закона ст. 130 ГК РФ вызывает споры в отношении широкого круга объектов — торговых павильонов, ангаров, офисов, складов, автомоек и автостоянок, автомобильных заправочных станций, асфальтовых покрытий и т.п. Даже применив, дефиницию из п.

---

<sup>13</sup> См.: Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. М., 1988. № 8. С. 90-97.

35 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ N 6/8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», где под таким несоразмерным ущербом понимается невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т.п.,<sup>14</sup> на практике судьям приходится решать вопрос о том, как определить степень несоразмерности ущерба, который будет причинен назначению имущества в случае его перемещения. А также возникает неопределенность, достаточно ли только этих двух критериев для того, чтобы отнести тот или иной объект к категории недвижимого имущества? Для того чтобы ответить на этот вопрос, обратимся к судебной практике, которая выработала определенные позиции по его решению.

Во-первых, объекты, даже формально обладающие признаками недвижимости (невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению), не будут относиться к недвижимому имуществу, если они не были созданы как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке, с получением необходимой разрешительной документации и соблюдением градостроительных норм и правил. Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться с учетом назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием. Для признания имущества недвижимым необходимо

<sup>14</sup> См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ N 6/8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

подтверждение того, что такой объект создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой разрешительной документации и соблюдением градостроительных норм и правил. При этом понятие «недвижимость» - правовая категория, поэтому признание объекта недвижимым в качестве объекта гражданских прав на том лишь основании, что он прочно связан с землей и на него оформлен технический паспорт, проведен кадастровый учет, невозможно.<sup>15</sup> Назовем данный признак - признаком «единообразия цели создания и назначения имущества как недвижимого».

Что касается конкретных объектов, то судебная практика не признает недвижимостью асфальтовое, бетонное или иное покрытие. Простое замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью. Укладка на части земельного участка определенного покрытия (из бетона, песка, асфальта, щебня) не создает объекта недвижимости, а представляет собой улучшение полезных свойств земельного участка.<sup>16</sup> Не завершённый строительством объект может быть предметом договора купли - продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации.<sup>17</sup> Так, объект незавершённого строительства признается недвижимым имуществом, если на нем осуществлены работы, результат которых неразрывно

---

<sup>15</sup> См.: Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.11.2019 N Ф10-5165/2019 по делу N А83-15473/2018 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>16</sup> См.: Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.12.2018 N Ф03-5517/2018 по делу N А51-20368/2017 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>17</sup> См.: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости» // СПС «Консультант Плюс».

связан с землей, а именно заложен фундамент, возведены стены или выполнены аналогичные работы.<sup>18</sup>

Во-вторых, имущество нельзя отнести к недвижимому только на основании факта составления его технического паспорта. Проведение в отношении таких объектов технического и кадастрового учета является следствием, а не причиной распространения на конкретный объект правового режима недвижимого имущества и осуществление в отношении него технического учета автоматически не может служить основанием для признания объекта недвижимостью.<sup>19</sup>

При решении вопроса о том, относится ли данный какой-либо объект к категории недвижимого имущества, не стоит руководствоваться только наличием государственной регистрации. Сама по себе государственная регистрация объекта не определяет статус объекта как недвижимого, поскольку для этого необходимо наличие определенных признаков, перечисленных в ст. 130 ГК РФ. По общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости. Закон лишь в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение.<sup>20</sup>

К тому же некоторые правоведы, например, В.А. Лапач выделяют такой признак, как высокая стоимость недвижимого

<sup>18</sup> См.: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.11.2017 N Ф04-4278/2017 по делу N А75-1347/2017 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>19</sup> См.: Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.06.2018 N Ф06-23525/2017 по делу N А65-28890/2016 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>20</sup> См.: Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу N 310-ЭС15-16638 // СПС «Консультант Плюс».



имущества.<sup>21</sup> На наш взгляд этот критерий не является универсальным, потому что в практике не исключены случаи, когда объект недвижимости будет стоить в разы дешевле, чем движимое имущество (драгоценности).

Судебная практика определяет в качестве технических критериев отнесения имущества к недвижимому - монтаж имущества на специально возведенном для него фундаменте, подведение к нему стационарных коммуникаций, принадлежность строения к капитальным, характер работ по привязке фундамента к местности.<sup>22</sup> При этом сами по себе технические критерии не являются определяющими, но в совокупности позволяют суду прийти к однозначному выводу о характере сооружения.

Как в любом договоре купли-продажи, предметом данного договора может быть только недвижимость, обладающая признаками оборотоспособности (ст. 129 ГК РФ). Так, согласно действующему законодательству, среди объектов, составляющих природные ресурсы, оборотоспособностью обладают лишь земельные участки, за исключением изъятых из оборота (ст. 27 Земельного кодекса РФ).<sup>23</sup> Например, участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме.<sup>24</sup>

Недвижимое имущество, ограниченное в обороте, может быть предметом договора продажи недвижимости только при соблюдении установленного законом порядка отчуждения. Так, принадлежащие ОАО «РЖД» малоинтенсивные

<sup>21</sup> См.: Лапач В.А. Система объектов гражданского права. СПб., 2002. С.53.

<sup>22</sup> См.: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.09.2016 N Ф05-13276/2016 по делу N А40-61875/15// СПС «Консультант Плюс».

<sup>23</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ.2001.N 44, ст. 4147 (с изм. и доп.).

<sup>24</sup> Закон РФ от 21.02.1992. N 2395-1 «О недрах» // Собрание законодательства РФ.1995.N 10. Ст. 823 (с изм. и доп.).

железнодорожные линии, участки и станции со всеми расположенными на них сооружениями, а также земельные участки, на которых размещены указанные объекты (за исключением малоинтенсивных железнодорожных линий, участков и станций, имеющих оборонное значение), могут продаваться только с согласия Правительства РФ.<sup>25</sup>

Условие о предмете в рамках договора купли-продажи недвижимости в данном случае является существенным. Если в договоре отсутствуют достаточные данные для идентификации недвижимого имущества, то такой договор продажи недвижимости не считается заключенным. В случае 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 условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается согласованным, а договор не может быть признан незаключенным.<sup>26</sup>

Согласно абз.1 ст. 554 ГК РФ в договоре должны быть указаны данные, позволяющие точно 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. Таким образом, при продаже зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений к договору должны быть приложены документы, содержащие необходимые сведения для идентификации этих объектов. Это

---

<sup>25</sup> См.: Гражданское право: в 4 т. Т. 3 / под ред. Е.А. Суханова. М., 2006.С.368.

<sup>26</sup> См.: Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // СПС «Консультант Плюс».

условие призвано однозначно и точно определить подлежащее передаче недвижимое имущество и избежать потенциальных споров, касающихся предмета конкретного договора. Но закон не содержит каких-либо формальных требования и реквизитов, которыми должны пользоваться стороны, описывая предмет договора продажи недвижимости.

Идентификация предмета договора продажи недвижимости производится при помощи данных: наименование объекта недвижимости, его местоположение (адрес), площадь объекта, сведения с указанием расположения недвижимости в составе другого недвижимого имущества и др. Чаще для индивидуализации указывают в договоре кадастровый номер объекта недвижимости.

Договор купли-продажи недвижимости, в котором указан ее адрес, но отсутствуют сведения, позволяющие установить индивидуально-определенные признаки отчуждаемого объекта, признается незаключенным.<sup>27</sup>

Требование закона об определенности предмета договора означает, что недвижимость как индивидуально-определенная вещь на момент заключения договора должна существовать реально (физически), а права на нее должны быть зарегистрированы в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Говоря о существенных условиях рассматриваемого нами договора, нельзя не сказать о сторонах договора и его форме, так как эти условия заключения являются обязательными.

Что касается сторон данного договора, то наименования у них не отличаются от других видов договоров купли-продажи –

---

<sup>27</sup> См.: Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 30.04.2009 N А19-10423/08-16-Ф02-1677/09 по делу N А19-10423/08 // СПС «Консультант Плюс».

это продавец и покупатель. Сторонами могут выступать любые субъекты гражданского права, как юридические, так и физические лица. При этом специальными предписаниями закона или уставом на юридическое лицо могут налагаться ограничения по приобретению и отчуждению недвижимого имущества.<sup>28</sup> В юридической литературе распространено мнение - продавцом может выступать только собственник недвижимости либо лицо, обладающее ограниченным вещным правом, из которого вытекает правомочие по распоряжению недвижимостью.<sup>29</sup> Этот подход не учитывает, что параграф 7 гл. 30 ГК РФ не содержит положений, прямо запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности на которое на дату заключения договора не зарегистрировано в ЕГРН, но по условиям этого договора возникает у продавца в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи). Отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество - предмет договора - само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным.<sup>30</sup>

В тех случаях, когда в качестве него выступает не собственник, а обладатель иного, ограниченного вещного права на недвижимость (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение), значительно повышается опасность признания такого договора недействительным. В данной ситуации следует учитывать ограниченный характер правомочий указанных субъектов на

<sup>28</sup> См.: Гражданское право: в 4 т. Т. 3 / под ред. Е.А. Суханова. М., 2005. С.369.

<sup>29</sup> См.: Гражданское право: в 2 т. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева. М., 2017. С. 63.

<sup>30</sup> См.: Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // СПС «Консультант Плюс».

распоряжение недвижимым имуществом. В частности, государственное или муниципальное предприятие – как субъект права хозяйственного ведения, так и субъект оперативного управления – не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество без согласия собственника. Нарушение этого требования влечет недействительность договора продажи недвижимости.<sup>31</sup>

Что касается покупателей недвижимости, то каких-либо общих ограничений по поводу того, кто может быть покупателем по договору продажи недвижимости, гражданское законодательство не устанавливает. Существуют лишь специальные правила, адресованные к покупателям государственного и муниципального имущества (ст. 5 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»<sup>32</sup>).

Договор продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме посредством составления одного документа, подписанного сторонами (абз. 1 ст. 550 ГК РФ). В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, договор в письменной форме может быть заключен только путем составления одного документа, подписанного сторонами договора (п.4 ст. 434 ГК РФ). Поэтому можно сделать вывод о том, что другие варианты письменной формы договора, предусмотренные в п.2 ст. 434 ГК РФ, такие как, обмен письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору,

<sup>31</sup> См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества. М., 2001. С. 205.

<sup>32</sup> См.: Гражданское право: в 4 т. Т. 3 / под ред. Е.А. Суханова. М., 2005.С.370.

недостаточны для его заключения. Законодатель обращается к требованиям, предъявляемым к письменной форме сделки (п.1 ст. 160 ГК РФ), тем самым, ужесточая, режим заключения договора продажи недвижимости. Несоблюдение письменной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (абз. 2 ст. 550 ГК РФ).

Стоит иметь в виду, что судебная практика не признает несоблюдением формы договора такие формальные признаки, как отсутствие печати юридического лица на договоре купли-продажи недвижимости, отсутствие прошивки и нумерации листов. Также наличие дополнительного незарегистрированного соглашения к договору купли-продажи недвижимости не свидетельствует о нарушении его формы, если в договоре установлены все существенные условия.<sup>33</sup>

**Еще одним существенным условием договора продажи недвижимости является цена,** это условие значительно отличается от общих положений о договоре купли-продажи. Подробно правовую категорию цены мы рассмотрим в следующем параграфе.

Таким образом, мы рассмотрели существенные условия договора купли-продажи недвижимости и порядок его заключения, исходя из специфики и особенностей данного договора. Предметом договора продажи недвижимости является недвижимое имущество, признаки которого перечислены в статье 130 ГК РФ. Кроме того в литературе и судебной практике выделяют такие признаки, как высокая стоимость недвижимого имущества, единообразие цели создания и назначения имущества как недвижимого, а также

---

<sup>33</sup> См.: Постановление ФАС Уральского округа от 21.02.2011 N Ф09-515/11-С6 по делу N А07-6379/2010 // СПС «Консультант Плюс».

технические критерии - монтаж имущества на специально возведенном для него фундаменте, подведение к нему стационарных коммуникаций, принадлежность строения к капитальным, характер работ по привязке фундамента к местности. Мы выяснили, что существенными для этого договора будут такие условия, как предмет и цена. Данный договор должен быть заключен в письменной форме посредством составления одного документа, подписанного сторонами. Наименования у сторон договора продажи недвижимости не отличаются от других видов договоров купли-продажи - продавец и покупатель.

### **1.2. Цена как существенное условие договора продажи недвижимости**

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 (п. 3 ст. 424 ГК РФ), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости (п. 1 ст. 555 ГК РФ). Здесь будет действовать иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости, договор о ее продаже признается незаключенным.

Может возникнуть вопрос, а что если сторонами не было согласовано условие о цене договора купли-продажи недвижимости, и при этом он исполнялся, такой договор признается заключенным? Из судебной практики следует, что если договор исполнен одной стороной и исполнение принято другой без оговорок, значит, у сторон неопределенности в отношении существенных условий не возникло, и договор

считается заключенным.<sup>34</sup> К тому же это подтверждается положениями п. 3 ст. 432 ГК РФ: сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности (пункт 3 статьи 1).

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 (п. 2 ст. 555 ГК РФ). А в случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Остановимся на норме о том, что определение цены по договору продажи недвижимости не допускается путем установления такой цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

В законодательстве не говорится о запрете применения иных способов определения цены такого имущества в рамках договора продажи недвижимости. Интересно рассмотреть вопрос о допустимости применения в данном случае

---

<sup>34</sup> См.: Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2014 N Ф05-17265/2013 по делу N А41-46151/12 // СПС «Консультант Плюс».



положений ФЗ «О государственной кадастровой оценке».<sup>35</sup> Предположим, что кадастровая стоимость равна цене, которая по каким-либо причинам не согласована сторонами в договоре продажи недвижимости.

В п. 2 ч. 1 ст. 3 ФЗ «О государственной кадастровой оценке» дано определение понятия кадастровой стоимости. **Кадастровая стоимость** - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения **государственной** кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 Федерального закона. Из этого понятия следует, что кадастровую стоимость определяют путем проведения специальной процедуры - государственной кадастровой оценки. Значит, цены на объекты недвижимости в этом случае устанавливает именно государство. К тому же согласно ч. 1 ст. 14 этого ФЗ определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. То есть определение кадастровой стоимости осуществляется на основании специально разработанного уполномоченным государственным органом регламентированного порядка по специальной процедуре.

В ч. 2 ст. 1 ФЗ N 237-ФЗ говорится, что кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей **налогообложения**, на основе рыночной информации и

---

<sup>35</sup> Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // Собрание законодательства РФ.2016.N 27 (Часть I). Ст. 4170 (с изм. и доп.).

иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Если обратиться к п. 5 ст. 65 ЗК РФ, то там сказано, для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

По логике законодателя в первую очередь категория кадастровой стоимости необходима для такой публичной сферы правового регулирования, как налогообложение, а также установления арендной платы за пользование государственной или муниципальной собственностью. Поэтому вызывает сомнение точка зрения о возможности применения этой публичной категории к частным правоотношениям, где основными принципами всё-таки являются свобода договора и равенство сторон.

Например, в п. 1 ст. 424 ГК РФ говорится о том, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной **соглашением сторон**. И лишь в качестве исключения в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Согласно абз. 2 п. 1.2 методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом

Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы **типичных для рынка затрат**, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.<sup>36</sup> Таким образом, в данном случае не учитываются уникальные качества и характеристики такого имущества, так как за основу метода определения кадастровой стоимости взяты типичные для рынка затраты, рассчитанные для среднестатистического объекта недвижимости. Когда же речь идет о договоре продажи недвижимости, мы, напротив, в первоочередном порядке исходим из уникальных характеристик и свойств этого имущества, из которых и складывается его цена. Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 5 июля 2016 года N 15-П сформулировал ряд правовых позиций, в силу которых кадастровая стоимость как таковая представляет собой не объективно существующую безусловную величину, установленную (исчисленную и проверенную) в качестве действительной цены, обязательной для любых сделок с объектами недвижимости, а их предполагаемую (условную) стоимость, установленную в ходе корректного исполнения законных процедур государственной кадастровой оценки.<sup>37</sup>

Как отметил Верховный Суд РФ **государственное регулирование цен и торговых надбавок (наценок) к ценам возможно только на основании федерального**

---

<sup>36</sup> См.: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» // СПС «Консультант Плюс».

<sup>37</sup> См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П «По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска» // СПС «Консультант Плюс».

**закона.**<sup>38</sup> Например, это правило распространяется на сферу газоснабжения, где цены на газ устанавливаются уполномоченными государственными органами. В нашем же случае никакими федеральными законами не предусмотрено, что при определении цены на недвижимое имущество применяются цены, устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Рассматривая данную практическую проблему, возникает еще один вопрос: а всегда ли земельный участок или другую недвижимость можно продать по цене ниже кадастровой стоимости? Это допустимо во всех случаях, кроме тех, когда обязанность определить цену земельного участка или другой недвижимости в размере кадастровой стоимости установлена нормативным актом. Например, при продаже управляющей компанией участка резидентам территории опережающего социально-экономического развития.<sup>39</sup>

В итоге, проанализировав цену как существенное условие заключения договора продажи недвижимости, мы приходим к выводу, что положения об определении стоимости объекта недвижимости, содержащиеся в ФЗ «О государственной кадастровой оценке», не применимы к отношениям по определению цены недвижимого имущества в рамках договора купли-продажи недвижимости в силу частноправовой природы

---

<sup>38</sup> См.: Определение Верховного Суда РФ от 04.08.2010 N 81-Г10-12 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>39</sup> См.: Постановление Правительства РФ от 24.04.2015 N 390 «О порядке передачи управляющей компании, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего социально-экономического развития, на праве собственности или аренды находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, зданий, строений и сооружений, расположенных на территории опережающего социально-экономического развития, и порядке распоряжения такими земельными участками, зданиями, строениями и сооружениями, а также объектами инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития» // СПС «Консультант Плюс».

самого договора купли-продажи недвижимости. Стороны данного гражданско-правового договора вправе в соответствии с законом согласовать условие о цене объекта недвижимости, тем самым самостоятельно определить её. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости, договор о ее продаже признается незаключенным.

### **1.3. Особенности передачи недвижимости. Передаточный акт**

Главное обязательство, подлежащее исполнению, заключается в том, чтобы продавец передал недвижимость, и она была принята покупателем по передаточному акту или иному документу передачи. Таким образом, передача объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены в письменной форме - передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (ст. 556 ГК РФ). Передаточный акт фиксирует фактическую передачу недвижимого имущества и имеет доказательственное значение. При этом он не является единственно допустимым доказательством передачи имущества.

Наличие или отсутствие передаточного акта не влияет на заключенность и действительность договора продажи недвижимости. Он не рассматривается в качестве дополнения или уточнения договора. Согласно статье 18 Закона о государственной регистрации для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость представление передаточного акта не является обязательным.

По п.1 ст. 224 ГК РФ передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки

приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица. Анализируя данную статью, можно сделать вывод о том, что в случае договора продажи недвижимости, вручения недвижимости покупателю как реального акта действительности (в пространстве) не будет вследствие особенностей предмета договора продажи недвижимости. По п. 1 ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Но в случае договора продажи недвижимости мы будем применять специальный п. 2 ст. 223 ГК РФ - когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче наряду с фактической передачей недвижимости является обязательным условием, позволяющим говорить об исполнении обязательства по передаче и приему недвижимого имущества. Но в то же время стороны могут включить в договор условие, согласно которому обязательство продавца по передаче имущества будет считаться исполненным, когда он: подпишет передаточный акт, фактически передаст недвижимое имущество, оплатит расходы по государственной регистрации перехода права собственности к покупателю.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> См.: Гражданское право: в 4 т. Т. 3 / под ред. Е.А. Суханова. М., 2005.С.380.

Судебная практика допускает и отсутствие передаточного акта при исполнении договора купли-продажи недвижимости. Например, составление акта приема-передачи имущества не требуется, если на момент заключения договора купли-продажи покупатель владеет этим объектом недвижимости на основании договора аренды.<sup>41</sup> К тому же на практике нередко встречаются случаи, когда покупатель уже фактически проживает в приобретенном помещении при отсутствии акта его приема-передачи. Судебная практика признает, что это свидетельствует об исполнении продавцом своей обязанности по передаче данного объекта.<sup>42</sup>

Подписание передаточного акта не освобождает продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора. Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи недвижимости. Если иное не предусмотрено законом или договором, в момент вручения недвижимого имущества, то есть подписания передаточного акта обязательство продавца по передаче недвижимого имущества считается исполненным (абз. 2. п. 1 ст. 556 ГК РФ).

Неисполнение продавцом обязательств по передаче покупателю проданного недвижимого имущества может повлечь для продавца различные неблагоприятные последствия помимо обязанности возместить покупателю причиненные убытки. В частности, в подобных случаях возможно применение статьи 398 ГК РФ, согласно которой в случае неисполнения обязательства передать индивидуальную

---

<sup>41</sup> См.: Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС «Консультант Плюс».

<sup>42</sup> См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 18.12.2018 N 5-КГ18-228 // СПС «Консультант Плюс».

вещь кредитору, последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков. Таким образом, до государственной регистрации перехода права собственности продавец, который исполнил обязательство по передаче недвижимости покупателю, вправе заявлять негаторный и виндикационный иски.

Специальное правило применительно к договору продажи недвижимости установлено ГК РФ лишь в отношении последствий передачи недвижимости ненадлежащего качества (ст. 557 ГК РФ). В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о качестве, покупатель, получивший товар с недостатками наделяется всеми правомочиями, предусмотренными в статье 475 ГК РФ, за исключением права требовать от продавца замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (п. 2 ст. 556 ГК РФ).

Неисполнение покупателем обязательства по принятию от продавца проданного ему объекта недвижимости также влечет для него определенные последствия (помимо обязанности возместить продавцу причиненные убытки). В частности, в силу



отсутствия какого-либо специального правила в параграфе 7 главы 30 ГК РФ в подобной ситуации, когда покупатель в нарушение закона, иных правовых актов или договора купли-продажи не принимает товар или отказывается его принять, продавец вправе потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора.

А если покупатель своевременно не оплачивает переданный ему в соответствии с договором объект недвижимости, продавец получает право требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 ГК РФ (п. 3 ст. 486). Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором продажи недвижимого имущества, может также служить основанием к расторжению договора.

Таким образом, нельзя недооценивать роль передаточного акта в договоре продажи недвижимости. Передаточный акт фиксирует фактическую передачу недвижимого имущества и имеет доказательственное значение. Но в то же самое время наличие или отсутствие передаточного акта не влияет на заключенность и действительность договора продажи недвижимости. Важно, что по общему правилу подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче является обязательным условием, позволяющим говорить об исполнении обязательства по передаче и приему недвижимого имущества. В качестве исключения при определенных условиях судебная практика допускает отсутствие передаточного акта при исполнении договора купли-продажи недвижимости.

#### **1.4. Правовая природа государственной регистрации. Основание или условие**

Из п. 1 ст. 131 ГК РФ следует, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Согласно п.1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Таким образом, переход права собственности на недвижимость на основании договора продажи недвижимости происходит в момент государственной регистрации перехода права собственности. Значит, к переходу права собственности на недвижимость от продавца к покупателю приводят 2 обстоятельства: 1) договор продажи недвижимости – основание и 2) государственная регистрация – условие.

Новая редакция нормы п. 1 ст. 551 ГК РФ будет выглядеть как: **переход права собственности** на недвижимое имущество на основании договора продажи недвижимости от продавца к покупателю **возникает в момент государственной регистрации этого имущества.**

Участникам имущественного оборота при заключении такого рода договоров необходимо иметь точную информацию относительно правового положения приобретаемого конкретного объекта, в частности: не обременено ли это имущество правами третьих лиц; управомочен ли продавец на заключение данной сделки и т.п. Все эти обстоятельства будут непосредственно влиять на цену недвижимого имущества и на само решение вопроса о возможности его приобретения. Эта цель достигается путем введения обязательной государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним.<sup>43</sup>

При заключении сделок с недвижимым имуществом, переход права собственности на него регистрируется в Едином государственном реестре недвижимости. Это объясняется повышенной значимостью информации о принадлежности недвижимых вещей, содержащейся в ЕГРН, а также для обеспечения защиты интересов и обоснованных ожиданий третьих лиц (п.2 ст. 8.1 ГК РФ). Данный принцип отражен в п. 2 ст. 551 ГК РФ, в котором закреплено, что исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Однако положения данного пункта не являются препятствием для третьих лиц, желающих самостоятельно вступить в договорные отношения с покупателем недвижимости до государственной регистрации перехода права собственности к нему (договор аренды, например).

---

<sup>43</sup> См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества. М., 2001. С.208.

С 15 июля 2016 года законодательным актом была закреплена отмена выдачи свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости. Получить свидетельство о праве собственности на недвижимость с вышеуказанного момента невозможно. В настоящий момент согласно ст. 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» вместо свидетельств о государственной регистрации прав выдаются выписки из Единого государственного реестра недвижимости по утвержденной форме, составу сведений, а также соответствующему формату. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Выписка из ЕГРН — это документ, который подтверждает наличие (или отсутствие) зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество. Также она показывает наличие (или отсутствие) ограничений и обременений на объекты недвижимого имущества. Поэтому, приобретая недвижимость, необходимо быть уверенным в том, что имущество не было подвержено аресту, не находится в залоге и не принадлежит третьему лицу.

Ранее выданное свидетельство, подтверждает права на ту дату, на которую оно выдано. А подтверждением того, кто действительно является собственником дома, магазина, земельного участка и так далее, является выписка из Единого государственного реестра недвижимости полученная, на текущую дату. Выписка из Единого государственного реестра прав или свидетельство о государственной регистрации права

по сути, это одно и то же. Это документы, которые не устанавливают право, а лишь его подтверждают.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) — является государственной службой, которая регистрирует права собственности на объекты недвижимости (квартиры, земли, дома, строения и т.д.). В январе 2017 года в России объединили два ведомства Единый государственный реестр прав и Кадастр в один правовой институт — Единый государственный реестр недвижимости. После появления выписки ЕГРН отсутствует необходимость в выдаче документа на бумажном носителе — свидетельства о регистрации права собственности, которое выдавалось сначала на защищенной водяными знаками бумаге, затем без защиты, а теперь не выдается, согласно ст. 28 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством наличия, возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Она осуществляется путем внесения записей о правах на каждый объект недвижимости в реестр и является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Значит, пока государственная регистрация не оспорена, обладателем прав на недвижимость считается лицо, которое указано в качестве такового в реестре.

Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности не влияет на действительность и заключенность

договора продажи недвижимости. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации. Данное судебное постановление не заменяет собой акт регистрации перехода права собственности и является основанием для осуществления компетентным органом такой регистрации.

Иск покупателя о государственной регистрации перехода права собственности подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. В случае если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче и о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.<sup>44</sup>

На практике может сложиться ситуация, когда между сторонами заключается договор купли-продажи недвижимости, однако до государственной регистрации перехода права собственности на нее продавец - физическое лицо умирает либо

---

<sup>44</sup> См.: Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «Консультант Плюс».

продавец - юридическое лицо ликвидируется или реорганизуется. Нормы ГК РФ не отвечают на вопрос, какие правовые последствия влекут эти непредвиденные жизненные обстоятельства и как может защитить свои права покупатель. Анализ судебной практики позволяет ответить на эти вопросы.

Если договор купли-продажи сторонами исполнен, документы представлены на государственную регистрацию, и они не противоречат предъявляемым к ним требованиям, подтверждают возникновение прав собственности на недвижимое имущество, не оспорены в установленном законом порядке и являются действительными, то отказ регистрирующего органа на том основании, что отсутствует заявление ликвидированного продавца - юридического лица, является незаконным.<sup>45</sup>

В случае смерти продавца - физического лица до государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости решение о такой регистрации может быть вынесено судом в соответствии с нормами п. 3 ст. 551 ГК РФ (уклонение продавца от регистрации).

В пункте 62 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» сказано, что на основании статей 58, 1110 и 1112 ГК РФ обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам. Поэтому покупатель недвижимого имущества вправе обратиться с иском о государственной

---

<sup>45</sup> См.: Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27.09.2018 N Ф09-6116/18 по делу N А50-1607/2018 // СПС «Консультант Плюс».

регистрации перехода права собственности (статья 551 ГК РФ) к наследникам или иным универсальным правопреемникам продавца. При отсутствии наследников продавца либо при ликвидации продавца - юридического лица судам необходимо учитывать, что покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности. Рассматривая такое требование покупателя, суд проверяет исполнение продавцом обязанности по передаче и исполнение покупателем обязанности по оплате. Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя.

В итоге, при отсутствии продавца единственным способом защиты законных прав покупателя по сделке, совершенной с соблюдением требований, установленных законодательством Российской Федерации, является регистрация перехода права собственности на основании судебного решения при условии исполнения продавцом обязанности по передаче имущества и исполнения покупателем обязанности по оплате его стоимости.<sup>46</sup>

Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/ 22 свидетельствует о том, что высшие судебные инстанции различают основание возникновения перехода права собственности по договору продажи недвижимости и момент самого перехода. Но по мнению В.А. Белова такой подход к пониманию соотношения договора продажи недвижимости и государственной регистрации

---

<sup>46</sup> См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 18.12.2018 N 5-КГ18-228 // СПС «Консультант Плюс».



перехода права собственности на недвижимость является несостоятельным и логически ошибочным.

Анализируя данное постановление, В.А. Белов констатирует, что в нем «явно выражено стремление противопоставить **основание** возникновения права **моменту** его возникновения. «Основание возникновения права – это одно; момент его же возникновения – это, оказывается, совсем другое. *Основание* – это, конечно, хорошо, оно абсолютно необходимо для возникновения права, но его, как выясняется, мало! – надо, чтобы еще и *момент возникновения права* тоже наступил, ибо *момент наступления самого факта-основания моментом возникновения права...не является!*<sup>47</sup> При этом автор замечает, что в ряде случаев момент наступления основания возникновения права собственности на недвижимость может совпадать с моментом самого возникновения права собственности, в частности, в случаях «полной выплаты пая членом потребительского кооператива, в порядке наследования и реорганизации юридического лица... Так, если *наследодателю* или *реорганизованному юридическому лицу* (правопредшественнику) принадлежало недвижимое имущество на праве собственности, это право переходит к наследнику или вновь возникшему юридическому лицу *независимо от государственной регистрации права на недвижимость*». <sup>48</sup>

Таким образом, В.А. Белов решительно отвергает концепцию различения оснований возникновения, изменения и прекращения (динамики) гражданских правоотношений и момента такой динамики.

---

<sup>47</sup> Белов В.А. Очерки вещного права: научно-полемические заметки. М., 2014. С.305.

<sup>48</sup> Там же. С. 306.

Перейдем к аргументации, которую приводит В.А. Белов в обоснование своей позиции.

**Аргумент № 1.** В.А. Белов считает, что эта концепция «не вписывается» в рамки существующей теории юридических фактов, поэтому в эту теорию потребуется внесение изменений. «Что нужно изменить? Общее понятие юридического факта – в том смысле, что это отнюдь не те обстоятельства реальной действительности, которые сами, одним своим наступлением, влекут правовые последствия, а лишь те, что влекут правовые последствия с наступлением особого момента времени, установленного законом»<sup>49</sup>

На наш взгляд, теория юридических фактов как раз и строится на том, что момент возникновения определенных правовых последствий может, как совпадать с моментом основания возникновения этих правовых последствий, так и не совпадать с ним. В последнем случае момент основания возникновения неразрывно связан с более поздним обстоятельством, являющимся необходимым условием возникновения правовых последствий. Приведем примеры.

1. Согласно п.1 ст. 487 ГК РФ в случаях, когда договором купли-продажи предусмотрена обязанность покупателя оплатить товар полностью или частично до передачи продавцом товара (предварительная оплата), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, в срок, определенный в соответствии со ст. 314 ГК РФ. Здесь моментом возникновения договорного обязательства будет не сам договор купли-продажи, а оплата товара покупателем.

---

<sup>49</sup> Там же. С. 307.

2. По рассматриваемому нами договору продажи недвижимости переход права собственности на недвижимое имущество от продавца к покупателю возникает в момент государственной регистрации этого имущества, а не с момента заключения договора продажи недвижимости.

**Аргумент № 2.** Опровергая теорию различения основания и момента, В.А. Белов задается вопросом, «может быть в теорию следует ввести новую научную категорию – **момент наступления правовых последствий**, вызываемых юридическим фактом»?<sup>50</sup>

Поскольку вышеперечисленные примеры свидетельствуют о том, что моменты могут не совпадать, мы считаем, что целесообразно ввести новую научную категорию – обстоятельство, выступающее моментом возникновения правовых последствий, которые происходят на основании определенной фактической ситуации.

**Аргумент № 3.** Отстаивая свою позицию о том, что акт государственной регистрации является основанием перехода права собственности, В.А. Белов замечает: «Что же мешает признать тот очевидный факт, что права на недвижимость возникают (по крайней мере, в большинстве случаев) *на основании (и в момент совершения) акта государственной регистрации прав?* Или (хотя бы) на основании сложного фактического состава, одним из элементов которого является факт, *выполняющий роль материального основания динамики правоотношений* (договор, иная сделка, универсальное правопреемство, одностороннее действие, не являющееся сделкой, корпоративный акт и т.п.), а другим – *акт*

---

<sup>50</sup> Там же. С. 307.

государственной регистрации права»?<sup>51</sup> В.А. Белов связывает это «со стремлением законодательства и судебной практики сохранить за актом государственной регистрации прав на недвижимость чисто техническое (учетное, доказательственное) значение».<sup>52</sup>

Мы же связываем это с тем, что акт государственной регистрации не может быть основанием перехода права собственности, так как, заключая договор продажи недвижимости, стороны сами устанавливают переход права собственности. Это следует из статьи 153 ГК РФ, где сказано, что сделками признаются действия граждан и юридических лиц, **направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.** Акту государственной регистрации с точки зрения смысла ст. 551 ГК РФ сам законодатель придает значение условия, чтобы состоялся переход права собственности.

Во-вторых, сложный фактический состав – это не механическая совокупность фактов, таких как договор продажи недвижимости и государственная регистрация, а определенное соотношение этих фактов при разнице в роли их значения к правовым последствиям.

Таким образом, исходя из проведенного нами анализа, основанием будет договор продажи недвижимости, а государственная регистрация будет являться лишь условием для того, чтобы состоялся переход права собственности от продавца к покупателю недвижимости.

---

<sup>51</sup> Там же. С. 308.

<sup>52</sup> Там же. С. 308.

## **ГЛАВА 2. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР В РАМКАХ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Практика применения предварительного договора в рамках продажи недвижимости в большинстве случаев встречается, когда недвижимое имущество еще не создано или не приобретено продавцом, либо его характеристики еще точно не известны. Например, в соглашении о купле-продаже жилого помещения для определения предмета договора должны быть указаны площадь и кадастровый номер жилого помещения, чтобы точно его идентифицировать. Все эти данные становятся известны только после завершения строительства, технической инвентаризации и кадастрового учета.

Согласно п. 1 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Смысл предварительного договора в том, что стороны принимают на себя обязанность в будущем заключить основной договор. Помимо этого мотивом заключения предварительного договора может быть также желание защитить расходы, которые будут связаны с будущей сделкой.

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность. Предварительный договор купли-продажи недвижимости должен быть заключен в письменной

форме путем составления одного документа, подписываемого сторонами.<sup>53</sup>

Предметом предварительного договора будет являться обязательство сторон по поводу заключения в будущем основного договора, а не обязательство в отношении недвижимого имущества.<sup>54</sup> Поэтому право собственности на имущество не может быть приобретено на основании предварительного договора о продаже имущества.<sup>55</sup> Предварительный договор следует рассматривать, как определенную гарантию обещания сторон заключить в будущем основной договор.

На практике встречаются случаи, когда покупатель вносит денежные средства продавцу в качестве оплаты либо частичной оплаты по предварительному договору купли-продажи недвижимости. В этой ситуации стоит помнить, что данное действие не будет рассматриваться как исполнение обязательства по оплате по основному договору. Объясняется это как раз тем, что предметом предварительного договора является только обязательство заключить основной договор. А обязательство по оплате недвижимости по основному договору купли-продажи может возникнуть только с момента заключения такого основного договора. Если же рассматривать договор купли-продажи жилого помещения, то обязательство по оплате возникнет не в момент его заключения, а согласно п. 2 ст. 558 ГК РФ с момента государственной регистрации договора, так как только тогда он будет считаться

---

<sup>53</sup> См.: Определение Верховного Суда РФ от 20.07.2010 N 5-B10-42 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>54</sup> См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15.09.2015 N 18-КГ15-143 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>55</sup> См.: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 N 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»// СПС «Консультант Плюс».

заключенным. Но в то же самое время согласно п. 4 ст. 380 ГК РФ исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором, по соглашению сторон может быть обеспечено задатком.

От предварительного договора следует отличать договор купли-продажи с условием о предварительной оплате. Положения ст. 429 ГК РФ на него не распространяются. Как указал Пленум Верховного Суда РФ в п. 23 своего постановления от 25.12.2018 N 49, несмотря на то, что стороны заключили договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются, например, заключить основной договор о продаже имущества, которое будет создано или приобретено в дальнейшем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену имущества или существенную ее часть, такой договор следует квалифицировать как договор купли-продажи с условием о предварительной оплате.<sup>56</sup>

В п. 3 ст. 429 ГК РФ сказано, что предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора. При этом отсутствие иных, помимо определяющих предмет, существенных условий основного договора в предварительном не препятствует признанию его заключенным, так как все недостающие условия могут быть согласованы

---

<sup>56</sup> См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // СПС «Консультант Плюс».

непосредственно в основном договоре. Таким образом, предварительный договор может быть по объёму как очень кратким и содержать лишь положения о предмете, так и подробным – определяя все условия основного договора. При этом никакие иные, кроме обязанности заключить впоследствии основной договор предварительным договором устанавливаться не могут. В случае наличия подобных обязательств в договоре он, хотя и назван предварительным, является непосредственно договором купли-продажи, поэтому суды, рассматривая дела об оспаривании таких договоров, справедливо исходят из их содержания, а не наименования.

Кроме того предварительный договор должен предусматривать срок, в который стороны обязаны заключить основной договор. А если такой срок не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

Рассматривая предварительный договор купли-продажи недвижимости, может возникнуть вопрос, почему данный договор не требует государственной регистрации в смысле ст. 551 ГК РФ? Из определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.12.2014 N 9-КГ14-8 следует, что сам по себе предварительный договор не является договором о передаче имущества либо прав на имущество.<sup>57</sup> К тому же заключение предварительного договора порождает у договаривающихся сторон лишь обязанность заключить основной договор на условиях, оговоренных предварительным соглашением. Заключение предварительного договора не может повлечь перехода права

---

<sup>57</sup> См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.12.2014 N 9-КГ14-8 // СПС «Консультант Плюс».



собственности, возникновения обязательства по передаче имущества или оказанию услуги, однако порождает у сторон право и обязанность заключить основной договор.<sup>58</sup> А в п. 1 ст. 551 ГК РФ речь идет именно о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость по договору. Поскольку предварительный договор не влечет перехода права собственности, значит, и государственная регистрация в этом случае не требуется. Как указал Верховный Суд РФ, сам предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества государственной регистрации тоже не подлежит.<sup>59</sup>

Рассмотрим, каковы же последствия несоблюдения ст. 429 ГК РФ и как необходимо действовать, когда одна из сторон уклоняется от заключения основного договора. В п. 5 ст. 429 ГК РФ говорится, что в таких случаях будут применяться положения, которые предусматривают право обратиться в суд с требованием о понуждении, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 ГК РФ. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда. Данная норма является охранительной.

В то же время требованием о понуждении к заключению основного договора не нарушается принцип свободы договора, закрепленный в ст. 421 ГК РФ. Принцип договорной свободы означает право частных лиц заключать договоры любого

---

<sup>58</sup> См.: Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2011 года // СПС «Консультант Плюс».

<sup>59</sup> См.: Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2010 года // СПС «Консультант Плюс».

содержания, не противоречащие закону.<sup>60</sup> Данный принцип предусматривает предоставление участникам гражданских правоотношений в качестве общего правила возможности по своему усмотрению решать вопрос о вступлении в договорные отношения с другими участниками и определять условия таких отношений, а также заключать договоры, как предусмотренные, так и не предусмотренные законом.<sup>61</sup>

На практике возникают вопросы относительно того, будет ли признаваться предварительный договор недействительным, ввиду невозможности или недобросовестности лица, которое может и не исполнить свое обязательство по предварительному договору о заключении основного договора, например, не станет в установленный срок собственником вещи, подлежащей передаче, или, став им, уклонится от заключения основного договора. Данные обстоятельства не могут рассматриваться в качестве оснований для признания предварительного договора недействительным, поскольку подобное может иметь место на стадии исполнения, но никак не заключения предварительного договора. В свою очередь, контрагент может в судебном порядке потребовать либо взыскания убытков, причиненных незаключением основного договора, либо принудительного заключения договора.<sup>62</sup>

Таким образом, исходя из правовой природы предварительного договора, можно сделать вывод о целесообразности его заключения в рамках основного договора продажи недвижимости, чтобы зафиксировать на данном этапе обязательство сторон заключить в будущем основной договор –

<sup>60</sup> См.: Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 2001. С.301.

<sup>61</sup> См.: Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2010 года // СПС «Консультант Плюс».

<sup>62</sup> См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 14.07.2009 N 402/09 по делу N А41-К1-13707/07 // СПС «Консультант Плюс».

о передаче недвижимого имущества на предусмотренных предварительным договором условиях. Предварительный договор продажи недвижимости заключается в форме, установленной для основного договора. Такой договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора. Кроме того он должен предусматривать срок для заключения основного договора. Данный договор следует рассматривать, как определенную гарантию обещания сторон заключить основной договор в будущем.

## **ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ КУПИ-ПРОДАЖИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **3.1. Договор купли-продажи жилых помещений**

В статье 25 Всеобщей декларации прав человека 1948 г. жилище названо в качестве одной из основных социальных гарантий жизненного уровня, необходимого для поддержания достойной жизни и благосостояния каждого человека.<sup>63</sup> А значит, право на жилище должно быть гарантировано государством каждому члену общества, следовательно, быть одним из главных законодательно закрепленных конституционных прав. Поэтому нельзя не рассмотреть в данной теме договор продажи жилого помещения.

Если проанализировать сведения Росреестра за 2019 год, предусмотренные Методикой расчета показателя «Количество семей, улучшивших жилищные условия» за отчетный период (прошедший 2019 год), утвержденной постановлением Правительства РФ от 17.07.2019 № 915, то нужно отметить высокие показатели по количеству зарегистрированных прав собственности физических лиц на жилые помещения на основании договора купли-продажи. Только за 2019 год таких договоров в Российской Федерации насчитывалось 3,692,065. Если говорить о Ярославской области, то данные показатели в 2019 году составляли - 33,610, а в Московской области - 211,663.<sup>64</sup> Эти цифры отражают высокий уровень применения договора купли-продажи именно жилых помещений, поэтому не стоит недооценивать важность вопросов правового регулирования, связанных с этим объектом недвижимости.

---

<sup>63</sup> См.: Всеобщая декларация прав человека (1948 г.) // Российская газета. 1995. N 67.

<sup>64</sup> Статистическая отчетность. URL: [https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/?clear\\_cache=Y](https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/?clear_cache=Y) (дата обращения: 17.04.2020).

Для того чтобы перейти к рассмотрению договора купли-продажи жилых помещений, необходимо разобрать вопрос о соотношении понятий «жилище» и «жилое помещение». Легальное определение жилого помещения приведено в статье 15 ЖК РФ, а вот понятие «жилище» не раскрыто ни в Конституции РФ, ни в ЖК РФ. В Постановлении Европейского суда по правам человека от 18.11.2004 «Прокопович против России» сказано, что концепция «жилища» по смыслу статьи 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 04.11.1950 не ограничена жилищем, занимаемым на законных основаниях или в установленном законом порядке. Жилищем признается автономная концепция, которая не зависит от классификации в национальном праве. То есть, является ли место конкретного проживания жилищем, которое бы влекло защиту на основании п. 1 ст. 8 Европейской конвенции, зависит от фактических обстоятельств дела, а именно от наличия достаточных продолжающихся связей с конкретным местом проживания.<sup>65</sup> В практике Европейского суда по правам человека жилищем признавались фактические места проживания: временная постройка, фургон, туристическая палатка, больница, госпиталь и т.д. Тогда как жилое помещение должно быть предназначено и пригодно для постоянного проживания людей и обязательно обладать признаком изолированности, а также другими существенными признаками. В юридической литературе относительно этого вопроса до сих пор возникают споры. Так, Л.В. Шипка считает, что понятие «жилище» и «жилое помещение» являются отражением одного и того же понятия в разных отраслях

---

<sup>65</sup> См.: Постановление ЕСПЧ от 18.11.2004 по делу «Прокопович (Prokorovich) против Российской Федерации» (жалоба N 58255/00) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. 2006. N 8.

права.<sup>66</sup> Например, А.В. Халдеев говорит о том, что в современном мире потребности в жилище удовлетворяются человеком за счет проживания в юртах, хижинах, ярангах, кельях монастырей, квартирах, особняках, общежитиях и т.д. Он считает, что понятие «жилище» намного шире понятия «жилое помещения», поскольку включает в себя не только дома, квартиры, их изолированные части, но и другие сооружения и их части, традиционно используемые для проживания (чум, яранга и др.).<sup>67</sup> Мы полностью разделяем эту точку зрения, так как эти два понятия не совпадают ни по объему, ни по содержанию. Понятие «жилое помещение» уже по объёму и по содержанию.

Договор продажи жилых помещений в Российской Федерации является одним из самых распространенных. В частности, это объясняется тем, что в ст. 40 Конституции РФ закреплено, что каждый имеет право на жилище. А органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Из этого следует вывод о том, что положения и правила, регламентирующие порядок заключения, изменения, расторжения, сроки договора купли-продажи жилого помещения имеют действительно большое значение и касаются каждого человека. Поэтому необходимо повышать уровень знаний населения в сфере правового регулирования этих отношений.

Интересно, что само наименование «Договор купли-продажи жилых помещений» носит теоретический характер и на практике фактически не используется. Стороны такого

<sup>66</sup> См.: Шипка Л.В. К вопросу о соотношении категорий «жилище» и «жилое помещение» // Семейное и жилищное право. М., 2011. № 3.С. 46-48.

<sup>67</sup> См.: Миролюбова О.Г. Право семьи на жилище. М.,2016.С. 9.

договора обычно называют его «договор купли-продажи квартиры», «договор купли-продажи жилого дома» и т.д. Не применяют данный термин и в судебной практике.<sup>68</sup>

Находящиеся в здании (сооружении) помещения, могут быть жилыми и нежилыми. Согласно ч. 2 ст. 15 ЖК РФ под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).<sup>69</sup>

Существенные признаки жилого помещения:

- 1) изолированность (обособленность) – структурный признак;
- 2) объект недвижимого имущества (самостоятельный объект гражданских прав) – юридический признак;
- 3) пригодность для постоянного проживания граждан – целевое назначение.

Изолированность жилого помещения означает обособленность жилого помещения от других жилых помещений, ограниченность материальными границами (стенами, перекрытия), наличие самостоятельного отдельного выхода к помещениям общего пользования в доме или непосредственно на земельный участок.

Признание жилого помещения объектом недвижимого имущества означает его соответствие понятию недвижимой вещи, закрепленному в п. 1 ст. 130 ГК РФ, а также способность быть объектом гражданских прав и гражданского оборота.

<sup>68</sup> См.: Бутнев В.И., Романова В.В. Правовые особенности договора купли-продажи жилых помещений // Право и государство: теория и практика. Право и государство. М., 2006. № 4. С. 137.

<sup>69</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Российская газета.2005.N 1 (с изм. и доп.).

Однако в самой ст. 130 ГК РФ жилое помещение не указано. В юридической литературе жилое помещение как недвижимость занимает спорное положение. Дроздов И.А., Степанов С.А. под помещением понимают пространство, ограниченное трехмерным контуром, не являющееся вещью. Суханов Е.А., Сергеев А.П. считают, что помещение представляет собой не материальную единицу, а юридическую фикцию, то есть вещь только в юридическом смысле. Шершеневич Г.Ф., Красавчиков О.А., Городов О.А., Седугин П.И., Гонгало Б.М., Крашенинников П.В., Алексеева О.Г. признают жилое помещение по своей природе недвижимой вещью, так как они тесно связаны с землей через здания, частью которых они являются, а также обладают непереключаемостью.<sup>70</sup> Думаем, что эта позиция наиболее близка к истине, так как помещение – это неотъемлемая часть здания, являющегося недвижимой вещью, которая физически неотделима от него и не может иметь иную природу.

Пригодность для постоянного проживания людей указывает на целевое назначение жилого помещения, определенное в ст. 17 ЖК РФ. Под использованием жилого помещения не по назначению, исходя из положений частей 1 - 3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (часть 2 статьи 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления

<sup>70</sup> См.: Миролюбова О.Г. Право семьи на жилище. М., 2016. С. 10-18.



профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).<sup>71</sup>

Согласно ч. 1 ст. 16 ЖК РФ к видам жилых помещений относятся жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

---

<sup>71</sup> См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

Дефиницию договора купли-продажи жилого помещения можно вывести из легального определения договора купли-продажи недвижимости и специальных норм ГК РФ об особенностях продажи жилых помещений. По договору продажи жилого помещения продавец обязуется передать покупателю право собственности на жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную цену.

Существуют специальные требования к жилым помещениям:

1) располагается преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием, а также в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

2) несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях - в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования;

3) обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения;

4) должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение);

5) инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности, а также должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов - изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами и т.д.<sup>72</sup>

Остановимся на особенностях данного договора.

Анализ норм, изложенных в главе 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю», а также в других главах ГК РФ позволяет прийти к выводу, что наряду с правом собственности на жилое помещение его собственник всегда обладает определенными правами на земельный

---

<sup>72</sup> См.: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // СПС «Консультант Плюс».

участок и иное имущество, которые обслуживают это жилое помещение.

В п. 1 ст. 552 ГК РФ сказано, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Данный факт будет учитываться при заключении договора купли-продажи жилого помещения.

Если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом. Стоит отметить, продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка только, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Важно подчеркнуть, что и в случае с этим договором, как и с любым видом договора купли-продажи недвижимости в нем должны быть обязательно указаны конкретные данные, позволяющие детализировать и определить, какой именно объект недвижимости подлежит передаче покупателю, иначе договор считается незаключенным (ст. 554 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, еще сохраняющие право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Кроме того, из п. 2 ст. 292 ГК РФ следует, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи (ч.1 ст. 31 ЖК РФ). Закрепленное правило обеспечивает защиту интересов покупателя при приобретении такого вида недвижимости. Существенными условиями также являются предмет и цена.

В данном случае договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

К специфическим чертам договора купли-продажи жилого помещения относятся:

- 1) особенности предмета договора – жилая недвижимость;

2) данный объект недвижимости имеет особое целевое назначение;

3) неразрывная связь жилого помещения с земельным участком, на котором оно находится;

4) первоочередное значение вследствие социальной направленности нашего государства.

Таким образом, рассмотрев особенности договора купли-продажи жилого помещения, мы выяснили, что жилое помещение – это особая категория недвижимого имущества, которая обладает специфическими признаками. В частности, жилое помещение соответствует признакам: изолированности, пригодности для постоянного проживания граждан, является объектом недвижимого имущества. Понятие «жилище» намного шире понятия «жилое помещения». Существенным условием договора продажи жилого помещения (дома, квартиры, части жилого дома или квартиры), в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Существенными условиями также являются предмет и цена. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

### **3.2. Договор купли-продажи предприятия**

В теории права до сих пор существуют споры относительно того, объектом или субъектом права является предприятие. С.А. Степанов определял предприятие как объективированное, предназначенное как для публичных, так и для

частноправовых методов пользования, владения и распоряжения явление материального мира, предполагающее комплексную совокупность имущества в виде вещей, в том числе недвижимых.<sup>73</sup> Другую точку зрения высказывал В.В. Лаптев, говоря, о предприятии как о своеобразном сложном субъекте права, участвующим в отношениях не только с другими предприятиями, в которых оно выступает в качестве юридического лица, но и с государственными органами. При этом в отношениях, как по горизонтали, так и по вертикали предприятие действует в качестве единого хозяйствующего субъекта, субъекта предпринимательской деятельности.<sup>74</sup> В данном случае мы рассматриваем предприятие как объект недвижимости.

В отдельный параграф 8 главы 30 ГК РФ выделены положения, регламентирующие продажу предприятия. И как следует из п. 2 ст. 549 ГК РФ только постольку, поскольку иное не предусмотрено содержащимися в параграфе 8 правилами, к продаже предприятий применяются общие правила параграфа 7 главы 30 ГК РФ.

По договору продажи предприятия продавец обязуется передать право собственности на предприятие покупателю в целом как на имущественный комплекс (статья 132), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Обратимся к ст. 132 ГК РФ, где говорится, что предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. По договору купли-

---

<sup>73</sup> См.: Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004. С. 160.

<sup>74</sup> См.: Лаптев В.В. Предпринимательское право: понятие и субъекты. М., 1997. С. 56.

продажи предприятия можно передать не только предприятие в целом, но также и его часть (цеха). Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

В то же время состав имущества предприятия и его правовой режим не является однородным. Так, например, в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Состав и стоимость предприятия определяются в договоре продажи на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации.

В соответствии с п. 2 ст. 559 ГК РФ исключительные права на средства индивидуализации предприятия, продукции, работ или услуг продавца (коммерческое обозначение, товарный знак, знак обслуживания), а также принадлежащие ему на основании лицензионных договоров права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

Так же, как и для общей группы договоров купли-продажи недвижимости, договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему



документов, указанных в пункте 2 статьи 561 ГК РФ. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность. Стоит отметить, что в случае с предприятием подлежать государственной регистрации будет не только переход права собственности на объект, но и сам договор купли-продажи предприятия. Договор считается заключенным с момента такой регистрации.

Условно заключение договора продажи предприятия можно разделить на два этапа:

1) **преддоговорный**: до подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований (п. 2 ст. 561 ГК РФ). Этот перечень документов является обязательным приложением к договору продажи предприятия.

2) **договорный**: состав юридических фактов – согласование всех существенных условий договора в письменной форме и государственная регистрация договора и перехода права собственности.<sup>75</sup>

ГК РФ введены положения, регламентирующие порядок уведомления кредиторов и получения их согласия на продажу предприятия, а также последствия нарушения этого порядка (ст. 562 ГК РФ). Кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, до его передачи покупателю должны быть письменно уведомлены о его продаже одной из сторон такого договора. Кредитор, который письменно не сообщил продавцу

<sup>75</sup> См.: Гражданское право: в 2 т. Т. 2 / под ред. А.П. Сергеева. М., 2009. С. 124.

или покупателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать либо прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причиненных этим убытков, либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части. Кредитор, который не был уведомлен о продаже предприятия в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 562 ГК РФ, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных п. 2 этой статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.

Покупателю следует внимательно и подробно изучить договор купли-продажи с точки зрения имущественных обязательств предприятия. После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора. В итоге, купля-продажа предприятия сопровождается, с одной стороны, уступкой прав требований продавца покупателю, а с другой - переводом на него долгов, что требует согласия кредиторов.

Согласно ст. 563 ГК РФ передача предприятия осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества и перечень имущества, обязанности, по передаче которого не исполнены продавцом ввиду его утраты. Подготовка предприятия к

передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором. Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче предприятия, а предприятие переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами.

В случае передачи продавцом и принятия покупателем по передаточному акту предприятия, состав которого не соответствует предусмотренному договором продажи предприятия, в том числе в отношении качества переданного имущества, последствия будут определяться на основании правил, предусмотренных статьями 460 - 462, 466, 469, 475, 479 ГК РФ, если иное не вытекает из договора и не предусмотрено пунктами 2 - 4 статьи 565 ГК РФ. В случае выявления недостатков предприятия также применяются нормы статьи 565 ГК РФ.

Что касается правил ГК РФ о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора купли-продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору, то они применяются к договору продажи предприятия, если такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат общественным интересам.

Таким образом, специфика данного договора обусловлена тем, что покупателю передается не определенная недвижимая вещь, а целый имущественный комплекс, куда входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, а также

исключительные права. Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. До подписания договора продажи предприятия стороны составляют и рассматривают: акт инвентаризации; бухгалтерский баланс; заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия; перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований. Купля-продажа предприятия сопровождается, с одной стороны, уступкой прав требований продавца покупателю, а с другой переводом на него долгов, что требует согласия кредиторов. ГК РФ предусматривает специальный порядок уведомления кредиторов и получения их согласия на продажу предприятия, а также последствия нарушения этого порядка. Договор купли-продажи предприятия подлежит государственной регистрации.

### **3.3. Договор купли-продажи земельного участка**

Земельный участок занимает центральное место среди объектов недвижимого имущества и является одним из важнейших объектов гражданских правоотношений. Российская Федерация богата своими землями, поэтому неудивителен тот факт, что так часто заключаются договоры купли-продажи, где предметом выступает именно земельный участок.

Основными характеристиками земельного участка являются:

- 1) одновременно природный объект и вещь;
- 2) может быть простой и сложной вещью;
- 3) является разновидностью недвижимости по природе;

4) может быть главной вещью по отношению к принадлежностям;

5) может быть делимой и неделимой вещью;

6) имеет целевое назначение и принадлежит к определенной категории.<sup>76</sup>

Договор купли-продажи земельного участка регулируется положениями Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ. Включение в ГК РФ этих положений вызвано тем, что договор купли-продажи земельного участка как природного объекта, природного ресурса и недвижимого имущества отличается от договоров купли-продажи обычных товаров и во многом регулируется специальными нормами, как правило, императивного характера.<sup>77</sup>

Согласно п.3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Но могут создаваться и искусственные земельные участки.

Существенными условиями договора купли-продажи земельного участка являются условия о предмете сделки и цене самого земельного участка. В договоре обязательно указываются данные, позволяющие установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю (адрес, его площадь, кадастровый номер, категория земель, в которую входит земельный участок, и вид его разрешенного использования). Из п. 1 ст. 37 ЗК РФ следует, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при

<sup>76</sup> См.: Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России. Томск, 2004. С.10.

<sup>77</sup> См.: Быстров Г.Е. Правовое регулирование купли-продажи земельного участка // Аграрное и земельное право. Королёв, 2005. № 8 С. 55.

заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Если в договоре купли-продажи земельного участка отсутствует его кадастровый номер из-за незаконченности работ по кадастровому учету такого участка, это не может служить основанием для признания данного договора незаключенным в случае, если при подписании соответствующего договора у сторон отсутствовала неопределенность в отношении его предмета.<sup>78</sup> А в случае с договором купли-продажи здания, если в нем отсутствуют сведения о земельном участке, на котором оно находится, а также данные о том, на основании какого права принадлежит такой участок продавцу, это свидетельствует о несогласовании условия о предмете договора, поэтому является основанием для признания его незаключенным.<sup>79</sup>

Пункт 3 статьи 555 ГК РФ позволяет в отношении земельного участка устанавливать цену в договоре купли-продажи на единицу его площади. Таким образом, общая цена такого земельного участка, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю земельного участка.

Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Сделки, согласно которым производится отчуждение здания (строения, сооружения) без

---

<sup>78</sup> См.: Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2009 N КГ-А41/779-09 по делу N А41-6524/08 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>79</sup> См.: Постановление ФАС Поволжского округа от 30.07.2009 по делу N А06-6987/2008 // СПС «Консультант Плюс».

соответствующего земельного участка или участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными (ст. 168 ГК РФ) в силу противоречия императивным нормам земельного законодательства.

Согласно положению п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 ЗК РФ;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута – данное правило закреплено в п. 2 чт. 35 ЗК РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 37 ЗК РФ считаются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

1) устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;

2) ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;

3) ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Ответственность сторон за ненадлежащее исполнение обязательств в рамках этого договора тоже имеет свои особенности. Так, последствия передачи земельного участка ненадлежащего качества, в общем, аналогичны передаче любого товара, но поскольку речь идёт о недвижимости, то действуют правила ст. 557 ГК РФ. В силу абсолютной невозможности передать полностью аналогичный товар законодатель установил запрет покупателю требовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации:

- об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;

- о разрешении на застройку данного земельного участка;

- об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;

- о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков (п. 3 ст. 37 ЗК РФ).



Таким образом, земельный участок представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. В отношении земельного участка существует возможность устанавливать цену в договоре купли-продажи на единицу его площади. Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

## ГЛАВА 4. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные положения, касающиеся расторжения любого гражданско-правового договора, изложены в главе 29 ГК РФ «Изменение и расторжение договора».

На практике встречаются разные мнения относительно соотношения понятий «расторжение договора» и «отказ от исполнения обязательства». В одном случае суды признают, что отказ от исполнения обязательства является разновидностью расторжения договора.<sup>80</sup> В иных случаях при разрешении подобных дел, суды противопоставляют эти два понятия.<sup>81</sup> Согласимся с мнением Р.С. Бевзенко, который анализируя, нормы главы 29 и ст. 310 ГК РФ, приходит к выводу, что расторжение договора является способом прекращения договора. Расторжение допускается либо по согласию сторон, либо по решению суда. Отказ от договора – это другой способ прекратить договор, осуществление которого происходит посредством одностороннего волеизъявления.<sup>82</sup> По справедливому замечанию В.П. Грибанова, когда законодатель говорит о праве на отказ от договора (от его исполнения), имеется в виду право на внесудебное расторжение договора.<sup>83</sup>

Расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. Расторжение может осуществляться по воле обеих сторон либо по воле одной из них. Односторонний отказ от

<sup>80</sup> См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 23.12.1997 N 4181/ 97 по делу № 65-1 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>81</sup> См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 15.09.1998 N 4264/ 98 по делу № 47-216 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>82</sup> См.: Бевзенко Р.С. Некоторые вопросы судебной практики применения положений главы 29 Гражданского кодекса Российской Федерации об изменении и расторжении договора // Вестник гражданского права. 2010. N 2 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>83</sup> См.: Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М., 2000. С.152.

исполнения договора, осуществляемый в соответствии с законом или договором, является юридическим фактом, ведущим расторжение договора.<sup>84</sup> Одностороннее расторжение покупателем договора купли-продажи невозможно, если договор был полностью исполнен продавцом (на момент передачи товара в собственность покупателю продавец выполнил обязательства).<sup>85</sup>

При расторжении договора обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения сторон о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Расторгнуть можно только договор, который является заключенным и действительным.<sup>86</sup> По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Если сторона договора говорит о его

---

<sup>84</sup> См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 09.09.2008 N 5782/08 по делу N A19-9645/07-26 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>85</sup> См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 22.12.1998 N 5848/98 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>86</sup> См.: Определение Верховного Суда РФ от 25.06.2013 N 18-КГ13-42 // СПС «Консультант Плюс».

существенном нарушении, то она должна представить суду доказательства такого нарушения: неполучение доходов, возможное несение дополнительных расходов или наступление других последствий, существенно отражающихся на интересах стороны. Одного лишь факта наличия такого нарушения, в силу ст. 450 ГК РФ, не достаточно, и это не может служить основанием для расторжения договора.<sup>87</sup>

От общих положений о расторжении договора перейдем к спорным вопросам, касающимся расторжения договора купли-продажи недвижимости.

При расторжении договора купли-продажи недвижимости по судебному решению основанием государственной регистрации изменения прав будет выступать вступившее в законную силу решение суда, которое необходимо представить в органы государственной регистрации.

На практике довольно часто возникает вопрос, что именно следует считать существенным нарушением договора? Например, будет ли являться таким нарушением неоплата (неполная оплата) стоимости недвижимости? Мы считаем, что сам факт неоплаты или неполной оплаты стоимости недвижимости не является существенным нарушением договора, влекущим право продавца требовать его расторжения. Так как из содержащегося в п. 2 ст. 450 ГК РФ понятия существенного нарушения договора следует, что сторона, заявляющая о расторжении, должна представить доказательства, подтверждающие именно такой характер нарушения. А сам факт неоплаты не является существенным

---

<sup>87</sup> См.: Определение Верховного Суда РФ от 03.04.2001 N 18-В01-12 // СПС «Консультант Плюс».

нарушением договора.<sup>88</sup> При этом суды обращают внимание на то, что при рассмотрении споров, связанных с расторжением договора купли-продажи недвижимости в связи с неисполнением покупателем условия об уплате стоимости объекта недвижимости, юридически значимыми являются обстоятельства того, имели ли место передача продавцом и принятие покупателем недвижимого имущества по договору купли-продажи недвижимого имущества. А также проверяют, предусмотрена ли договором купли-продажи недвижимости возможность его расторжения и возврата недвижимого имущества продавцу как последствие нарушения покупателем обязательства по своевременной оплате переданного ему имущества.<sup>89</sup>

Помимо этого вопроса, возникает другая неопределенность: на каком основании при расторжении договора купли-продажи продавец вправе истребовать у покупателя недвижимость, стоимость которой не оплачена? Первая позиция судов относительно данной проблемы говорит о том, что продавец вправе истребовать у покупателя недвижимость, стоимость которой не оплачена, на основании норм о неосновательном обогащении. В силу пункта 4 статьи 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем согласно статье 1103 ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к

---

<sup>88</sup> См.: Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2008 N 82-В08-11 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>89</sup> См.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 14.02.2014 по делу N А67-2121/2013 // СПС «Консультант Плюс».

другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 ГК РФ.<sup>90</sup> Вторая позиция судебной практики признаёт право продавца истребовать у покупателя недвижимость, стоимость которой не оплачена, на основании норм об истребовании имущества из чужого незаконного владения.<sup>91</sup> На наш взгляд, верна первая позиция, исходя из которой, основанием будет являться неосновательное обогащение. Если анализировать негаторный иск, то помимо того, что потерпевшая сторона уже несет убытки из-за несостоявшегося исполнения договора, она к тому же будет обязана доказывать наличие права собственности на имущество, находящееся во владении ответчика. Это обстоятельство явно не защищает и не охраняет интересы потерпевшей стороны, которая добросовестно исполняла обязательства по договору. А в случае неосновательного обогащения достаточно наличия факта, что лицо без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего).

Существенным отличием расторжения договора купли-продажи недвижимости является то, что из способов защиты у покупателя всегда исключается возможность заменить товар ненадлежащего качества. Это объясняется особенностями предмета договора продажи недвижимости.

---

<sup>90</sup> См.: Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2018 N Ф07-7055/2018 по делу N А66-6865/2016 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>91</sup> См.: Постановление ФАС Уральского округа от 16.09.2011 N Ф09-5767/11 по делу N А07-16532/2010 // СПС «Консультант Плюс».

В ст. 452 ГК РФ сказано, что соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное. Договор купли-продажи недвижимости помимо того, что должен быть заключен в письменной форме, он еще обременен юридической процедурой государственной регистрации перехода права собственности, а в некоторых случаях и государственной регистрацией самого договора. Поэтому сторонам важно учитывать указанные обстоятельства для того, чтобы избежать негативных последствий ненадлежащего оформления расторжения договора купли-продажи недвижимости.

Если покупатель недвижимого имущества зарегистрировал переход права собственности, но не произвел его оплаты, то продавец на основании пункта 3 статьи 486 ГК РФ вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 ГК РФ. Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ. В силу пункта 4 статьи 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем согласно статье 1103 ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе

требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 ГК РФ. Судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца.<sup>92</sup>

Согласно п. 2 ст. 452 ГК РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок. Таким образом, необходимым условием расторжения договора в суде будет являться досудебный порядок урегулирования такого спора. Этот спор об изменении или расторжении договора может быть рассмотрен судом по существу только в том случае, если истцом будут представлены доказательства, подтверждающие, что им были приняты меры по урегулированию спора с ответчиком.<sup>93</sup> В тех случаях, когда соблюдение досудебного порядка урегулирования спора невозможно по объективным причинам, данное обстоятельство не должно приводить к лишению права на судебную защиту.<sup>94</sup>

Следует отметить, что к основаниям изменения или расторжения договора относится и существенное изменение

---

<sup>92</sup> См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «Консультант Плюс».

<sup>93</sup> См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ N 6/8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

<sup>94</sup> См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17.07.2018 N 69-КГ18-8 // СПС «Консультант Плюс».



обстоятельств (451 ГК РФ), из которых стороны исходили при заключении такого договора. Изменение обстоятельств является существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным п. 4 статьи 451 ГК РФ, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора. Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Таким образом, существует два способа расторжения договора купли-продажи недвижимости: по соглашению сторон, в том числе при существенном изменении обстоятельств, которые стороны не могли предусмотреть заранее и в судебном порядке по желанию одной из сторон, если имело место существенное нарушение условий договора, установленное законом или самим договором. Расторжение договора является одним из способов прекращения гражданско-правового договора. Расторгнуть можно только договор, который является заключенным и действительным. Соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное. В ГК РФ предусмотрены специальные основания расторжения договора, такие как существенные изменения обстоятельств, из которых стороны исходили в момент заключения договора, а также существенные нарушения договора одной из сторон.

Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В данной работе мы предприняли попытку провести комплексный анализ договора продажи недвижимости: рассмотреть сущность этого договора, его основные элементы и особенности, в том числе порядок его заключения, государственной регистрации, значение предварительного договора, расторжение, а также изучить отдельные виды договора продажи недвижимости.

Предметом договора продажи недвижимости является недвижимое имущество, признаки которого перечислены в статье 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Кроме того в литературе и судебной практике выделяют такие признаки недвижимости, как высокая стоимость недвижимого имущества, единообразие цели создания и назначения имущества как недвижимого, а также технические критерии - монтаж имущества на специально возведенном для него фундаменте, подведение к нему стационарных коммуникаций, принадлежность строения к капитальным, характер работ по привязке фундамента к местности. В данной работе мы предложили новую редакцию п. 1 ст. 549 ГК РФ, которая будет выглядеть так: по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать право собственности покупателю на земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое

недвижимое имущество. Мы выяснили, что существенными для этого договора будут такие условия, как предмет и цена. По своей юридической природе договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным. Данный договор должен быть заключен в письменной форме посредством составления одного документа, подписанного сторонами. Наименования у сторон договора продажи недвижимости не отличаются от других видов договоров купли-продажи – продавец и покупатель.

Проанализировав категорию цены, мы пришли к выводу, что положения об определении стоимости объекта недвижимости, содержащиеся в ФЗ «О государственной кадастровой оценке», не применимы к отношениям по определению цены недвижимого имущества в рамках договора купли-продажи недвижимости в силу частноправовой природы самого договора купли-продажи недвижимости. Стороны данного гражданско-правового договора вправе в соответствии с законом согласовать условие о цене объекта недвижимости, тем самым самостоятельно определить её. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости, договор о ее продаже признается незаключенным.

Передача объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены в письменной форме - передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. Передаточный акт в рамках договора продажи недвижимости фиксирует фактическую передачу недвижимого имущества и имеет доказательственное значение. Но в то же самое время наличие или отсутствие

передаточного акта не влияет на заключенность и действительность договора продажи недвижимости. По общему правилу подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче является обязательным условием, позволяющим говорить об исполнении обязательства по передаче и приему недвижимого имущества. Но в качестве исключения при определенных условиях судебная практика допускает отсутствие передаточного акта при исполнении договора купли-продажи недвижимости.

Переход права собственности на недвижимость на основании договора продажи недвижимости происходит в момент государственной регистрации перехода права собственности. Мы предложили новую редакцию нормы п. 1 ст. 551 ГК РФ, которая будет выглядеть как: переход права собственности на недвижимое имущество на основании договора продажи недвижимости от продавца к покупателю возникает в момент государственной регистрации этого имущества. Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 свидетельствует о том, что высшие судебные инстанции различают основание возникновения перехода права собственности по договору продажи недвижимости и момент самого перехода. Через анализ точки зрения В.А. Белова мы пришли к выводу, что основанием будет договор продажи недвижимости, а государственная регистрация будет являться лишь условием для того, чтобы состоялся переход права собственности от продавца к покупателю недвижимости.

Что касается предварительного договора, который довольно часто предшествует заключению основного договора

купли-продажи недвижимости, то мы считаем его заключение действительно целесообразно, потому что он служит некой гарантией обещания сторон заключить в будущем основной договор. Помимо этого мотивом заключения предварительного договора может быть также желание защитить расходы, которые будут связаны с будущей сделкой. Подчеркнем, что право собственности на недвижимое имущество не может быть приобретено на основании предварительного договора о продаже недвижимого имущества.

Рассмотрев особенности договора купли-продажи жилого помещения, мы выяснили, что жилое помещение – это особая категория недвижимого имущества, которая обладает специфическими признаками. В частности, жилое помещение соответствует признакам: изолированности, пригодности для постоянного проживания граждан, является объектом недвижимого имущества. Понятие «жилище» намного шире понятия «жилое помещения». Существенным условием договора продажи жилого помещения (дома, квартиры, части жилого дома или квартиры), в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Специфика договора купли-продажи предприятия обусловлена тем, что покупателю передается не определенная недвижимая вещь, а целый имущественный комплекс, куда

входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, а также исключительные права. Купля-продажа предприятия сопровождается, с одной стороны, уступкой прав требований продавца покупателю, а с другой переводом на него долгов, что требует согласия кредиторов. ГК РФ предусматривает специальный порядок уведомления кредиторов и получения их согласия на продажу предприятия, а также последствия нарушения этого порядка. Договор купли-продажи предприятия подлежит государственной регистрации.

Объектом купли-продажи земельного участка могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. В отношении земельного участка существует возможность устанавливать цену в договоре купли-продажи на единицу его площади. Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Мы рассматривали порядок расторжения договора продажи недвижимости. Существует два способа расторжения договора продажи недвижимости: по соглашению сторон, в том числе при существенном изменении обстоятельств, которые стороны не могли предусмотреть заранее и в судебном порядке по желанию одной из сторон, если имело место существенное нарушение условий договора, установленное законом или самим договором. Расторжение договора является одним из способов прекращения гражданско-правового договора. Расторгнуть можно только договор, который является заключенным и действительным. Соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из



закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное. В ГК РФ предусмотрены специальные основания расторжения договора, такие как существенные изменения обстоятельств, из которых стороны исходили в момент заключения договора, а также существенные нарушения договора одной из сторон.

Таким образом, договор продажи недвижимости является одним из самых распространенных в Российской Федерации, об этом говорят показатели Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). Нельзя недооценивать тот факт, что гражданское законодательство стремительно меняется, порой эти перемены носят кардинальный характер. Поэтому очень важно ориентироваться в тех вопросах, с которыми мы так часто сталкиваемся в повседневной жизни, заключая договоры, особенно когда дело касается процедуры заключения сделок с объектами недвижимости.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ  
ПРАВОВЫХ АКТОВ, ДРУГИХ ОФИЦИАЛЬНЫХ  
МАТЕРИАЛОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ЮРИДИЧЕСКОЙ  
ПРАКТИКИ**

**Нормативные правовые акты и другие официальные  
материалы**

1. Конституция Российской Федерации (принята 12 декабря 1993г.) // Российская газета. 1993. 25 декабря (с поправками).
2. Всеобщая декларация прав человека (1948 г.) // Российская газета. 1995.N 67.
3. Закон РФ от 21.02.1992. N 2395-1 «О недрах» // Собрание законодательства РФ. 1995. N 10, ст. 823 (с изм. и доп.).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ. Часть 1 // Собрание законодательства РФ.1994. N 32, ст. 3301 (с изм. и доп.).
5. Федеральный закон от 29.07.1998. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 31, ст. 3813 (с изм. и доп.).
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001. N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. N 44, ст. 4147 (с изм. и доп.).
7. Закон РФ от 21.12.2001. N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Собрание законодательства РФ. 2002. N 4, ст. 251 (с изм. и доп.).

8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ.2005.N 1 (часть 1), ст. 14 (с изм. и доп.).
9. Федеральный закон от 13.07.2015. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. N 29 (часть I), ст. 4344 (с изм. и доп.).
10. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // Собрание законодательства РФ. 2016. N 27 (Часть I), ст. 4170 (с изм. и доп.).
11. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // СПС «Консультант Плюс».
12. Постановление Правительства РФ от 24.04.2015 N 390 «О порядке передачи управляющей компании, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего социально-экономического развития, на праве собственности или аренды находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, зданий, строений и сооружений, расположенных на территории опережающего социально-экономического развития, и порядке распоряжения такими земельными участками, зданиями, строениями и сооружениями, а также объектами инфраструктуры

территории опережающего социально-экономического развития» // СПС «Консультант Плюс».

13. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» // СПС «Консультант Плюс».

#### **Отмененные нормативно-правовые акты**

14. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. N 26, ст. 733.

#### **Литература**

15. Бевзенко Р.С. Некоторые вопросы судебной практики применения положений главы 29 Гражданского кодекса Российской Федерации об изменении и расторжении договора // Вестник гражданского права. 2010. N 2 // СПС «Консультант Плюс».
16. Белов В.А. Очерки вещного права: научно-популярные заметки: учебное пособие. М.: Юрайт, 2014. 332 с.
17. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2001. 800 с.
18. Бутнев В.И., Романова В.В. Правовые особенности договора купли-продажи жилых помещений // Право и государство: теория и практика. 2006. № 4. С. 128-150.
19. Быстров Г.Е. Правовое регулирование купли-продажи земельного участка // Аграрное и земельное право. 2005. № 8. С. 55-66.

20. Гражданское право: учебник: в 2 т. Т.1 / под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2017. 880 с.
21. Гражданское право: учебник: в 2 т. Т.2 / под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2011. 401 с.
22. Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 3 / под ред. Е.А. Суханова М.: Волтерс Клувер, 2005. 800 с.
23. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2000. 411 с.
24. Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России: монография. Томск: Пеленг, 2004. 160 с.
25. Лапач В.А. Система объектов гражданского права. СПб.: Проспект, 2002. 311 с.
26. Лаптев В.В. Предпринимательское право: понятие и субъекты: учебник. М.: Юристъ, 1997. 140 с.
27. Миролюбова О.Г. Право семьи на жилище: учебное пособие. М.: Проспект, 2016. 143 с.
28. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2001. 353 с.
29. Прогноз рынка недвижимости на 2020 год. URL: [https://zen.yandex.ru/media/newsment/prognoz-rynka-  
nedvijimosti-na-2020-god-5d3ae45b97216d00ad613650](https://zen.yandex.ru/media/newsment/prognoz-rynka-nedvijimosti-na-2020-god-5d3ae45b97216d00ad613650) (дата обращения: 08.04.2020).
30. Семенова Е.Г. О соотношении терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2015. № 4 (30). С. 36-41.
31. Статистическая отчетность. URL: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/stati>

- [sticheskaya-otchetnost/?clear\\_cache=Y](sticheskaya-otchetnost/?clear_cache=Y) (дата обращения: 17.04.2020).
32. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. 223 с.
33. Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 90-97.
34. Хостад Т. Право собственности на движимое имущество // Введение в шведское право / отв. ред. Б.С. Крылов. М.: Юридическая литература, 1986. 305 с.
35. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907г.). М.: Фирма «СПАРК», 1995. 556 с.
36. Шипка Л.В. К вопросу о соотношении категорий «жилище» и «жилое помещение» // Семейное и жилищное право. 2011. № 3. С. 46-48.
37. Шлотгауэр М.А. История правового регулирования купли-продажи жилой недвижимости в России // Вестник Омского университета. 2009. № 1 (18). С.35-44.
38. Miller L.R. Cengage Advantage Books: Fundamentals of Business Law: Excerpted Cases. Texas: South-Western Cengage learning, 2012. 848 p.

### **Юридическая практика**

39. Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П «По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска» // СПС «Консультант Плюс».

40. Постановление ЕСПЧ от 18.11.2004 по делу «Прокопович (Prokovich) против Российской Федерации» (жалоба N 58255/00) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. 2006. N 8.
41. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ N 6/8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».
42. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 N 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»// СПС «Консультант Плюс».
43. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости» // СПС «Консультант Плюс».
44. Постановление Президиума ВАС РФ от 23.12.1997 N 4181/ 97 по делу № 65-1 // СПС «Консультант Плюс».
45. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.09.1998 N 4264/ делу N 47-216 // СПС «Консультант Плюс».
46. Постановление Президиума ВАС РФ от 22.12.1998 N 5848/98 // СПС «Консультант Плюс».
47. Определение Верховного Суда РФ от 03.04.2001 N 18-В01-12 // СПС «Консультант Плюс».
48. Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2008 N 82-В08-11 // СПС «Консультант Плюс».
49. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в

- судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».
50. Постановление Президиума ВАС РФ от 14.07.2009 N 402/09 по делу N А41-К1-13707/07 // СПС «Консультант Плюс».
51. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «Консультант Плюс».
52. Определение Верховного Суда РФ от 20.07.2010 N 5-В10-42 // СПС «Консультант Плюс».
53. Определение Верховного Суда РФ от 04.08.2010 N 81-Г10-12 // СПС «Консультант Плюс».
54. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2010 года // СПС «Консультант Плюс».
55. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2011 года // СПС «Консультант Плюс».
56. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // СПС «Консультант Плюс».
57. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС «Консультант Плюс».



58. Определение Верховного Суда РФ от 25.06.2013 N 18-КГ13-42 // СПС «Консультант Плюс».
59. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.12.2014 N 9-КГ14-8 // СПС «Консультант Плюс».
60. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15.09.2015 N 18-КГ15-143 // СПС «Консультант Плюс».
61. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 24.02.2016 N 19-КГ15-48 // СПС «Консультант Плюс».
62. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу № 310-ЭС15-16638 // СПС «Консультант Плюс».
63. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17.07.2018 N 69-КГ18-8 // СПС «Консультант Плюс».
64. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 18.12.2018 N 5-КГ18-228 // СПС «Консультант Плюс».
65. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // СПС «Консультант Плюс».
66. Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2009 N КГ-А41/779-09 по делу N А41-6524/08 // СПС «Консультант Плюс».

67. Постановление ФАС Поволжского округа от 30.07.2009 по делу N А06-6987/2008 // СПС «Консультант Плюс».
68. Постановление ФАС Уральского округа от 21.02.2011 N Ф09-515/11-С6 по делу N А07-6379/2010 // СПС «Консультант Плюс».
69. Постановление ФАС Уральского округа от 16.09.2011 N Ф09-5767/11 по делу N А07-16532/2010 // СПС «Консультант Плюс».
70. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 14.02.2014 по делу N А67-2121/2013 // СПС «Консультант Плюс».
71. Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2014 N Ф05-17265/2013 по делу N А41-46151/12 // СПС «Консультант Плюс».
72. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.09.2016 N Ф05-13276/2016 по делу N А40-61875/15// СПС «Консультант Плюс».
73. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.11.2017 N Ф04-4278/2017 по делу N А75-1347/2017 // СПС «Консультант Плюс».
74. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.06.2018 N Ф06-23525/2017 по делу N А65-28890/2016 // СПС «Консультант Плюс».
75. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2018 N Ф07-7055/2018 по делу N А66-6865/2016 // СПС «Консультант Плюс».

76. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27.09.2018 N Ф09-6116/18 по делу N А50-1607/2018 // СПС «Консультант Плюс».
77. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.12.2018 N Ф03-5517/2018 по делу N А51-20368/2017 // СПС «Консультант Плюс».
78. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.11.2019 N Ф10-5165/2019 по делу N А83-15473/2018 // СПС «Консультант Плюс».