

Челябинский юридический институт
Министерства внутренних дел Российской Федерации

Д.Ю. Гришмановский, П.М. Филиппов

**Договор купли-продажи
нежилых помещений**

Монография

Челябинск
2007

УДК 347.451
ББК 67.404.2
Г 85

Гришмановский, Д. Ю. Договор купли-продажи нежилых помещений: монография / Д. Ю. Гришмановский, П. М. Филиппов. – Челябинск : Челябинский юридический институт МВД России, 2007. – 166 с.

ISBN 978-5-93654-036-3

Рецензенты:

Мохов А.А., профессор кафедры гражданского права и процесса ГОУ ВПО «Волгоградский государственный университет», доктор юридических наук;

Власенко Е.В., начальник кафедры гражданско-правовых дисциплин Калининградского юридического института МВД России, кандидат юридических наук.

В монографии рассматривается история, современное состояние и перспективы развития договора купли-продажи нежилых помещений, анализируются основные элементы и правовое регулирование исполнения договора купли-продажи нежилых помещений.

Отдельное внимание уделено вопросам правового регулирования нежилого помещения как объекта договора купли-продажи; анализируется отечественный опыт управления недвижимостью; рассматриваются особенности управления недвижимостью на уровне муниципального образования и др.

Книга адресована научным сотрудникам, преподавателям, аспирантам, студентам юридических вузов и факультетов, а также широкому кругу читателей.

В монографии используются федеральные нормативные правовые акты с изменениями и дополнениями на сентябрь 2006 г., нормативные акты субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления на июнь 2006 г.

УДК 347.451
ББК 67.404.2
ISBN 978-5-93654-036-3

© Челябинский юридический институт МВД России, 2007

Введение

Развитие экономики любой страны зависит от уровня развития товарного производства, которое предполагает совершение различных актов товарообмена. Наиболее распространенной формой выражения таких отношений выступает договор купли-продажи. В настоящее время все чаще заключаются договора купли-продажи, предметом которых является недвижимое имущество, в частности, здания, сооружения и иные нежилыми помещениями. Обострился интерес и к купле-продаже торговых, складских, производственных и прочих нежилых помещений. В этой сфере возникает много острых, дискуссионных проблем, которые представляют большой интерес тем, что законодатель не уделяет должного внимания вопросу купли-продажи нежилых помещений.

Несмотря на то, что договор купли-продажи недвижимости достаточно исследован в научных трудах многих авторов, в реальных гражданско-правовых отношениях этот материал оказывается малопрактичным. Во-первых, авторы мало внимания уделяют купле-продаже нежилых помещений. Во-вторых, раскрываемые этими авторами теоретические основы, нередко имеют расхождение с юридической практикой (например, в вопросах регистрации перехода права собственности на нежилые помещения). В-третьих, как показывает практика, данный вид гражданско-правового договора имеет свои особенности, которые раскрываются только в практических примерах и не анализируются должным образом в юридической литературе.

В современный период приобрести нежилое помещение в собственность можно не только по договору купли-продажи, а также по договору мены, дарения или по иным договорам. Но чаще всего основанием возникновения права собственности на нежилые помещения все-таки является купля-продажа или строительство этих объектов на собственные средства или на долевых началах.

Расширение спроса на нежилые помещения требует проведения всестороннего изучения вопросов заключения, исполнения договоров купли-продажи нежилых помещений и выработки обоснованных рекомендаций по совершенствованию гражданского законодательства.

Нормы параграфа 7 главы 30 «Продажа недвижимости» Гражданского Кодекса Российской Федерации определяют общий порядок для перечисленных в ней различных по своему содержанию отдельных видов договора купли-продажи недвижимости и содержат несколько статей, которые не регулируют должным образом все особенности заключаемых договоров.

Распространяя на договор купли-продажи нежилых помещений общие положения о договоре купли-продажи недвижимости, необходимо учитывать существенные особенности предмета этого договора и, следовательно, особенности его гражданско-правового регулирования.

В данной работе подробно рассматриваются: прежде всего, понятие нежилых помещений, а также основные вопросы, связанные с заключением и исполнением договора купли-продажи нежилых помещений.

О необходимости проведения научных исследований по проблемам, возникающим при купле-продаже нежилых помещений, также свидетельствует и существенный рост количества рассматриваемых судебными органами споров, связанных с куплей-продажей нежилых помещений. Так, некоторые положения, выработанные практикой разрешения споров по купле-продаже нежилых помещений (зданий и сооружений), были обобщены в Информационных письмах ВАС РФ от 13 октября 1997 г. № 21, от 16 февраля 2001 г. № 59, от 21 февраля 2001 г. № 60. Предметом спора становились порядок заключения и исполнения договора купли-продажи нежилых помещений, субъектный состав договора, основания, по которым договор признается недействительным или расторгается вообще и др.

Таким образом, актуальность темы монографического исследования обусловлена: во-первых, недостаточным уровнем законодательной базы для правового регулирования договора купли-продажи нежилых помещений; во-вторых, отсутствием должного уровня теоретических и практических разработок в данной сфере; в-третьих, необходимостью теоретического исследования данной проблемы с учетом сложившихся экономических отношений и разработкой практических рекомендаций при заключении договора купли-продажи нежилых помещений.

Анализируя современную юридическую литературу, мы пришли к выводу, что специального исследования отношений купли-продажи нежилых помещений не проводилось.

Определенный вклад в постановку и разработку отдельных теоретических вопросов гражданско-правового регулирования договора купли-продажи недвижимости внесли такие ученые-юристы, как М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Н.Г. Волочков, С.П. Гришаев, Ю.Г. Жариков, М.Г. Масевич, С.А. Калачева, В.П. Крашенинников, Л.В. Щенникова. Однако, следует отметить, что в целом выбранная тема еще не получила должного научного осмысления и, как следствие, законодательство еще не приведено в соответствие с требованиями времени.

В работе авторами использовались труды таких ученых-юристов, как М.И. Брагинский, С.Н. Братусь, Е.В. Васьковский, А.В. Венедиктов, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, Д.Д. Гримм, С.П. Гришаев, А.М. Гуляев, Г. Дернабург, А.В. Завьялов, О.С. Иоффе, С.А. Калачева, О.М. Козырь, П.В. Крашенинников, Л.А. Лунц, А.Л. Маковский, М.Г. Масевич, Д.И. Мейер, В.П. Мозолин, И.Б. Новицкий, К. Победоносцев, Н.В. Рабинович, М.Г. Розенберг, Р. Саватье, О.Н. Садиков, А.П. Сергеев, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, Н.А. Сыродоев, Ю.К. Толстой, Е.А. Флейшиц, Р.О. Халфина, Ф.С. Хейфец, Б.Б. Черепяхин, А.В. Черных, В.В. Чубаров, Г.Ф. Шершеневич, и других.

Глава 1. Понятие и предмет договора купли-продажи нежилых помещений

1.1. История развития правового регулирования недвижимого имущества

Исследование развития законодательства представляет огромный интерес и важно не только в познавательных целях, но и с позиций формирования современных правовых институтов. Право – это продукт истории. Известный дореволюционный юрист К. Малышев в 1878 г. высказал по этому поводу следующее: «Историческое изучение той или другой группы материалов оказывается полезным не только в интересах простого знания минувшего времени, но и в интересах современной нам практики, потому что оно объясняет нам настоящее состояние права, указывает преемственность его идей и учреждений, постепенное их развитие, указывает иногда ошибки и недоразумения наших предков..., которые можно даже избегать»¹.

Собственность на недвижимость появилась сравнительно поздно, с достижением народом значительной степени культурного состояния². На ранних ступенях развития римского общества (4-3 вв. до н.э.) земля – главная недвижимость, являлась племенной или государственной собственностью, а право на нее отдельных членов общины римского народа ограничивалось простым владением. В период так называемого «классического римского права» на основе разложения коллективной собственности развивается индивидуальная частная собственность на вещи, в том числе на земельные участки³.

Римское право различает вещи «преимущественно по механическим свойствам своей природы» (движимые, недвижимые,

¹ Малышев К. Курс общего гражданского права России. Т. I. СПб., 1878. С. 17.

² См.: подробнее: Колотинский Н.Д. История римского права: Пособие к лекциям. Казань, 1912. С. 211-212; Боголепов Н. Учебник истории римского права. М., 1907. С. 54, 61, 155.

³ См об этом: Косарев А.И. Римское право. М., 1996. С. 61.

неделимые, делимые, потребляемые, непотребляемые и т.п.)¹. Первоначально в Риме деление вещей на недвижимые (*res immobiles*) и движимые (*res mobiles*) не имело важного практического значения, потому что правовой режим всех категорий вещей регулировался фактически одними и теми же юридическими нормами.

Римляне к недвижимости² относили земельные участки (*solum, fundus*, обширные участки – *latifundia, campi*, малые – *praedia, loci*). В состав земельного участка входила сама земля и все, что с нею естественно или искусственно соединено (*junctia, implicatio*), «так, что не может быть от них отделено или без ущерба для их сущности, или без перемены их формы»³. К участку относилось также пространство под и над ним находящееся. В качестве общего термина для обозначения участка со всем находящемся на нём римляне пользовались выражением: *res soli*⁴. Всё то, что было прочно связано с землей путем насаждения, возведения надстройки или каким-либо иным способом (постройки, посевы, насаждения и т.п.)⁵, так называемый *superficies*, теряло качество недвижимых вещей с момента отделения от земной поверхности. Причем постройки, посевы, насаждения рассматривались только как единое целое с землей, последняя считалась «главной частью, и всё, что её покрывало, разделяло

¹ Победоносцев К. Курс гражданского права. Первая часть. Вотчинные права. 4-е изд-е с изм. и доп. СПб., 1892. С. 9.

² Недвижимые имущества по экономическим свойствам делились на *praedium rusticum* - доставляющее доход естественными плодами (например, пахотное поле) и *praedium urbanum* - не доставляющее естественных плодов (например, дом) (См.: Дорн Л.Б. Догма римского права (Лекции 1881 - 1882 акад.года). Б.м.и б.г.и., С. 113).

³ Анненков К. Система русского гражданского права. Т.1. СПб., 1894. С. 270.

⁴ См.: Азаревич Д. Система римского права. Университетский курс. В 2-х т. Т.1. СПб., 1887. С. 129-131.

⁵ А.А.Подопригора считает, что к составным частям земли причисляли не только указанные объекты, но и всё, что было связано с недвижимыми вещами (рабочий скот, предназначенный для обработки земли, сельскохозяйственный инвентарь для этой же цели) (См.: Подопригора А.А. Основы римского гражданского права. Киев, 1990. С. 105).

её участь»¹. То есть в качестве основополагающего принципа был выдвинут следующий: *superficies solo cedit* (сделанное на поверхности следует за поверхностью). Поэтому здание всегда являлось собственностью собственника земельного участка, на котором оно возведено, независимо от того, кем и на чьи средства было построено.

С течением времени в Риме возникают особые права на недвижимость (суперфиций, оброчные земли, эмфитемвзис). Деление вещей на движимые и недвижимые принимает более выраженный характер. В эпоху домината передача прав на недвижимости регламентировалась уже специальными правилами, направленными на обеспечение публичности таких сделок².

Из этого следует, что в римском праве классификация вещей на движимые и недвижимые основывалась исключительно на природном свойстве вещей – связи с землей и физической неспособности или способности к перемещению. К недвижимости относились земля и всё, что с ней тесно связано, а к движимости – то, что можно перенести с места на место без изменения сущности вещи.

В более позднее время, в Европе в основу рассматриваемого деления был положен уже не столько физический (механический) признак, сколько общественное назначение вещей, относимых к движимым или недвижимым имуществам. Это различие было связано с тем, что землевладение и натуральное хозяйство в средние века и в более позднее время играли большую роль, чем в Древнем Риме. Земля и всё, что было связано с ней, являлись главной средневековой ценностью (как экономическая основа семьи, общины, строя). Движимостью являлись незначительные объекты: слабое развитие промышленности, торговли лишали их почти всякой ценности. Поэтому средневековая

¹ Кассо Л. Здания на чужой земле. М., 1905. С. 4.

² См.: Римское частное право /Под ред. И.Б. Новицкого и И. С. Перетерского. М., 1997. С. 148. По мнению М.Х.Хутыз, деление вещей на движимые и недвижимые имеет связь с классификацией вещей на манципируемые и неманципируемые, которая проявляется в том, что в «в римском праве для недвижимости были установлены специальные способы отчуждения манципируемых вещей» (Хутыз М.Х. Римское частное право: Курс лекций. Краснодар, 1993. С. 71).

классификация имуществ на движимые и недвижимые исходила из признака прочности и способности вещи служить постоянной опорой и источником стабильного дохода¹.

Понятие права собственности на недвижимость в России (а также и возможность её оборота) развивалось постепенно, в течение очень продолжительного периода времени². Эпоха, предшествовавшая появлению на Руси княжеской власти, характеризуется «бессознательным владением землею». Земли было так много, что вначале она ничего не стоила, и каждый род занимал столько, сколько мог обработать, ничем не затрагивая чужих интересов. Наши предки начинают осмысливать и определять характер владения землей только с появлением княжеской власти и образованием политического союза. Чтобы обеспечить себе взимание налогов, правительство должно было прикрепить каждое селение к одному месту. С другой стороны, за недостатком денежных средств государи жаловали земельными участками своё войско и служилых людей. Так складывалось общинное и поместное землевладение. Общинная собственность на землю исчезла уже к концу XV века.

Впервые само понятие «недвижимое имущество» в российском законодательстве встречается в Указе Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23 марта 1714 года³ (Указ о Единонаследии) и в дальнейшем получило широкое распространение в нормативных актах, теории и практике. По яркому выражению Н.Л. Дювернуа, Петр I этим Указом хотел «старому привилегированному землевладению дать характер главным образом установления публично-правового и вызвать к деятельности в науке, в искусствах, в технике, в производстве, внутри этой старой семьи потребителей уснувший созидательный творческий дух»⁴. И если раньше земельные участки носили особые названия в зависимости от их происхождения или характера (вотчины, поместья, дворы, тяг-

¹ См. об этом: Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. Т.1. Часть общая. СПб., 1911. С. 596-600.

² См.: Курдиновский В.И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. С.73-83.

³ Полное собрание законов Российской империи. Т.5. 1830. Ст. 2789.

⁴ Дювернуа Н.Л. Чтения по гражданскому праву. Т.1. СПб., 1902. С. 631.

ловые земли), то теперь эти названия потеряли своё специфическое значение, между ними было сглажено различие. Несмотря на то, что впоследствии Указ о Единонаследии был отменен, уравнение поместий с вотчинами сохранилось.

С 1835 г. в России вступил в действие систематизированный акт – Свод законов Российской империи¹ (далее в тексте – Свод законов). В ст. 383 т. 10, ч. 1 Свода законов определялось, что имущество делится на движимое и недвижимое. Различие между движимыми и недвижимыми вещами образовалось «вследствие преобладающего в средние века значения земли» и в результате того, что земля (которая является, прежде всего, частью государственной территории) «необходимо подвергается в частном обладании таким ограничениям, которые чужды движимым вещам»². Устанавливая различный правовой режим для движимого и недвижимого имущества, законодатель тем не менее не давал определения понятий тех и других, ограничиваясь перечислением объектов, относимых к категории движимых и недвижимых вещей.

Недвижимыми имуществами в соответствии со ст. 384 т. 10, ч. 1 Свода законов признавались земли, которые разделялись на населенные и ненаселенные (называемые порожними землями, степями и другими местными наименованиями), и всякие угодья, деревни, дома, заводы, фабрики, лавки, строения и пустые дворовые места, а также железные дороги³. К недвижимости, кроме того, причисляли водоемы (см. п. 1 ст. 1124 Устава Гражданского судопроизводства⁴, где к недвижимому имению относилась рыбная ловля), сокровенные в недрах полезные ископае-

¹ Свод законов Российской империи. СПб. 1914. Т. 10, ч. 1 (далее Свод законов).

² Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1914. С.11.

³ Понятие железной дороги как недвижимого имущества включало в себя совокупность железнодорожных сооружений, приспособлений и полосу земли, на которой возведены эти сооружения (См.: Законы гражданские с включением позднейших узаконений и разъяснений. Сост. под ред. А.К. Гаугера. СПб., 1904. С. 124).

⁴ Устав гражданского судопроизводства с изм. и доп. Сост. К.М. Змирлов. СПб., 1913.

мые (решение Гражданского кассационного департамента Правительствующего сената № 28 за 1913 год от 29 января¹).

Движимым имуществом ст.ст. 401, 402, 403 т. 10, ч. 1 Свода законов называли мореходные и речные суда всякого рода², книги, рукописи, картины и вообще все предметы, относящиеся к наукам и искусствам, домовые уборы, экипажи, землевладельческие орудия, наличный капитал, хлеб, сжатый и обмолоченный, и всё, что из земли извлечено и др.

Неудачная редакция указанных статей и отсутствие законодательного определения недвижимости вызвали обоснованную критику учёных-цивилистов: Е.В. Васьковского³, Л.А. Кассо⁴, Г.Ф. Шершеневича⁵ и других ученых, практических деятелей. В результате были сформулированы определенные доктринальные дефиниции.

Бесспорным недвижимым объектом всеми авторами (К. Малышев, Ю. Гамбаров, Е. Трубецкой, Л. Кассо), как впрочем и законодательными актами, признавалась земля; некоторые ученые писали о части земной поверхности (Г.Ф. Шершеневич), земельных или поземельных участках (Д. Азаревич). Но по вопросу о том, какой критерий должен быть положен в основу разграничения движимых и недвижимых вещей, мнения ученых расходились.

Г.Ф. Шершеневич, К. Победоносцев, А.Н. Гуляев, Е. Трубецкой проводили классификацию вещей на движимые и недвижимые не только по естественному, природному свойству предметов, но и указывали на необходимость существования

¹ Решения гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. СПб., 1913. С. 66-67.

² Поэтому нельзя согласиться с мнением А.А.Александрова о возможности отнесения кораблей к недвижимому имуществу, да и сама ст. 119 Устава торгового, на которую ссылается автор, не позволяет сделать подобный вывод (См.: Вестник Моск. ун-та. Серия 11. Право. 1996. № 6. С. 100). Статья 119 Торгового Устава (Свод законов. Т. I, ч. 2) лишь устанавливала требования, предъявляемые к мерительному свидетельству судна.

³ Учебник гражданского права. СПб., 1894. С. 78.

⁴ Русское поземельное право. М., 1906. С. 1.

⁵ Учебник гражданского права. М., 1914. С. 11.

для не­дви­жи­мо­сти ме­ха­ни­че­ской или ор­га­ни­че­ской свя­зи с зем­ной по­верх­но­стью¹. Ав­то­ры это­го су­ж­де­ния рас­хо­ди­лись во м­не­нии о том, что тер­яет не­дви­жи­мость при пе­ре­ме­ще­нии. А.Н. Гу­ляев счи­тал, что да­же е­сли вещь мо­жет быть пе­ре­ме­ще­на, но при этом тер­яет­ся её цен­ность и на­зна­че­ние, то та­кое иму­ще­ство не яв­ля­ет­ся дви­жи­мым. Дру­гие счи­та­ли, что не­дви­жи­мая вещь при пе­ре­ме­ще­нии тер­яет «пер­во­на­чаль­ное на­зна­че­ние» (К. По­бе­до­нос­цев), «вид и на­зна­че­ние» (Г. Шер­ше­не­вич), «су­ще­ство и на­зна­че­ние» (Е. Тру­бец­кой – толь­ко в от­но­ше­нии до­мов), «пер­во­на­чаль­ный ха­рак­тер» (Е. Вась­ков­ский).

Стать­я 384 т. 10, ч. 1 С­во­да за­ко­нов не­дви­жи­мы­ми иму­ще­ства­ми при­зна­ет по за­ко­ну зем­лю, до­ма, фа­бри­ки и т.д., но фак­ти­че­ски в ос­но­ве оп­ре­де­ле­ния этой ка­те­го­рии не­дви­жи­мо­сти (зем­ля и всё, что проч­но с нею свя­за­но) по­ло­же­ны «при­род­ные свой­ства вещей, не соз­да­ва­е­мые пра­вом, а толь­ко кон­ста­ти­ру­е­мые им и со­про­во­ж­да­е­мые из­вест­ны­ми юри­ди­че­ски­ми по­след­ствия­ми»².

Сле­ду­ю­щую ка­те­го­рию не­дви­жи­мо­сти со­став­ля­ли «юри­ди­че­ски не­дви­жи­мые» (*civiliter immobiles*) вещи. В эту груп­пу вклю­ча­лись и при­над­ле­ж­но­сти не­дви­жи­мых иму­ще­ств – дви­жи­мо­сти по при­ро­де, но ко­то­рым при­да­ва­лось свой­ство не­дви­жи­мо­сти (см. ст.ст. 386-390 т. 10, ч. 1 С­во­да за­ко­нов). В дан­ном слу­чае, как от­ме­чал Н.Л. Дю­вер­нуа, «для опе­ра­ций чи­сто юри­ди­че­ских, мы в из­вест­ных слу­ча­ях им­мо­би­ли­зи­ру­ем дви­жи­мо­сти, то е­сть, под­чи­ня­ем юри­ди­че­ский ха­рак­тер об­ла­да­ния ими нор­мам, су­ще­ст­вую­щим для не­дви­жи­мых иму­ще­ств»³.

Де­ле­ние на дви­жи­мость и не­дви­жи­мость при­ме­ня­лось не толь­ко к вещам, но и к пра­вам (так на­зы­ва­е­мым бес­телес­ным вещам). Но в ос­но­ву клас­си­фи­ка­ции не мог быть по­ло­же­н кри­те­рий, при­ме­ня­е­мый к «телес­ным вещам» (спо­соб­ность или не­спо­соб­ность к пе­ре­ме­ще­нию), по­это­му, по м­не­нию Е.В. Вась­

¹ По это­му пу­ти по­шло со­вре­мен­ное за­ко­но­да­тель­ство, см. п. 1 ст. 130 ГК РФ.

² Гам­баров Ю.С. Курс гра­ждан­ско­го пра­ва. Т. I. СПб., 1911. С. 596.

³ Дю­вер­нуа Н.Л. Чте­ния по гра­ждан­ско­му пра­ву. Т. I. СПб., 1902. С. 630.

ковского, следовало бы «обратить внимание на объект права и считать права на недвижимость - недвижимыми, а права на движимость и на действия других лиц – движимыми»¹. По этому пути пошло и европейское законодательство. Например, согласно ст.ст. 517-526 Французского гражданского кодекса, «имущества являются недвижимыми по их природе, в силу их назначения или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют». В последнюю группу включаются узуфрукт на недвижимые вещи, сервитут или поземельные повинности, иски, имеющие своим предметом возвращение недвижимого имущества.

В российском законодательстве отсутствовало прямое указание о распространении различия между движимыми и недвижимыми вещами на права. Законодательство же к движимому имуществу относило всякого рода обязательства (ст. 402 т. 10, ч. 1 Свода законов), а практика признавала арендное право движимым имуществом, (решение Гражданского кассационного департамента правительствующего Сената № 95 за 1881 год).

В проекте Гражданского уложения России уже содержалось определение недвижимого имущества, которым признавались земля, а также строения или сооружения, неподвижно к земле прикрепленные, как-то дома, заводы, фабрики (ст. 32).

Отсутствие законного определения движимости и недвижимости приводило к серьёзным недоразумениям при квалификации того или иного имущества, например при определении природы таких объектов, как строения или сооружения, а равно помещений в них находящихся. Несмотря на причисление «всяких» строений к разряду недвижимого имущества, писал К. Победоносцев, следует всё же признать, что к недвижимым должны относиться «строения, возведённые на земле с целью прочного устройства или водворения, для удовлетворения постоянной, а не временной только хозяйственной цели»².

Сама категория «недвижимость», как было показано выше, появилась в российском законодательстве достаточно поздно (в XVIII веке), но правовое регулирование сделок с отдельными

¹ Васильковский Е.В. Учебник гражданского права. Вып.1. Введение и общая часть СПб., 1894. С. 80.

² Победоносцев К. Указ. соч. С. 10.

видами недвижимых имуществ (прежде всего поместьями, вотчинами) осуществлялось с более раннего периода (см. гл. 16,17 Соборного Уложения 1649 г.¹).

Одним из способов установления, изменения и прекращения юридических отношений является совершение различного рода сделок. В законодательстве Российской империи отсутствовало легальное определение сделки, что восполнялось доктринальными понятиями².

К сделкам, которые могли иметь своим предметом недвижимое имущество, нормы Свода законов Российской империи относили: дарение и пожалование, выдел недвижимого имущества, запродажу и куплю-продажу, найм (для краткосрочных обязательств) или аренду (для долгосрочных обязательств и только в отношении недвижимых имуществ).

Действия, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав могут выражаться в виде изъявления воли одного лица или соглашения двух или нескольких лиц. Для перехода права от одного лица к другому часто требуется соглашение этих лиц в форме договора, который является на практике наиболее распространенным видом сделок. «Договор – юридическое отношение, устанавливаемое добровольным соглашением двух или более лиц, в котором одни приобретают право требовать от других совершение или несовершения известного действия»³.

С развитием экономического оборота нередко недостаточно просто внешнее проявление воли сторон соглашения (например, устное), а требуется уже более формализованное закрепление её

¹ Хрестоматия по истории государства и права СССР. Дооктябрьский период / Под ред. П.Титова, О. И. Чистякова. М., 1990. С.187-219. См. подробнее историю развития русского вотчинного и обязательственного права в книге М.Ф. Владимирского-Буданова «Обзор истории русского права» (1915. С. 509-589, 591-602).

² См., например, Кавелин К. Права и обязанности по имуществу и обязательствам в применении к русскому законодательству. СПб., 1879. С. 44-45.

³ Обязательства по договорам. Опыт практического комментария русских гражданских законов. Т.1. Общая ч. /Сост. В.Л. Исаченко, В.В. Исаченко. СПб., 1914. С. 4.

выражения. Тогда законодательство устанавливает обязательные требования к форме сделок, причём это не только отражение волеизъявления на письме, но и в ряде случаев участие свидетелей, общественной власти. В этом случае форма сделки приобретает двоякий характер: либо служит средством доказательства соглашения или необходимым условием действительности сделки¹, с вытекающими отсюда различными правовыми последствиями в случаях нарушения установленной законом формы.

В соответствии со ст. 707 т. 10, ч. 1 Свода законов переход права собственности связывался с совершением крепостного акта и вводом во владение, но не был точно установлен момент возникновения вещного права у приобретателя, на что обращали внимание юристы и в связи с чем существовали трудности на практике.

Несомненно, что участие представителей общественной власти в заключении договоров должно гарантировать прочность прав и соответствие их законодательству, а с другой стороны, обеспечивает фискальные интересы государства. К категории сделок, участие в которых общественной власти Свод законов признавал обязательным, относились акты о переходе или ограничении прав на недвижимые имущества, причем требование о соблюдении формы договора служило условием действительности сделок.

Правило ст. 707 т. 10, ч. 1 Свода законов получило разъяснение в ст. 1432 Устава гражданского судопроизводства², где было установлено, что «отмеченный в реестре крепостных дел день ввода во владение недвижимым именем считается началом действительной передачи и укрепления права на имущество», но это не решило существовавших проблем, одной из которых являлось то, что ввод во владение (совершающийся в сложной форме при участии органов публичной власти и с приглашением разных лиц) представлял собой «ненужную канцеляр-

¹ См. об этом: Курс гражданского права по лекциям, читанным за 1876 - 1877 гг. К.И.Мальшевым. СПб., Б.г.и. С. 326.

² Устав гражданского судопроизводства с изм. и доп. Сост. К.М. Змирлов. СПб., 1913.

скую процедуру, всем до смерти надоевшую хлопотную формальность, которая не имея никакого смысла, только крайне затрудняет передачу права собственности на недвижимое имущество»¹. Неудобство ввода во владение заключалось в том, что он почти никогда не совпадал со вступлением нового собственника во владение и распоряжение недвижимым имуществом, а обыкновенно совершался гораздо позднее².

На устранение указанного недостатка крепостного порядка было направлено принятое 14 апреля 1866 г. Положение о нотариальной части³, в соответствии с которым: сделки о переходе, ограничении права собственности на недвижимое имущество под страхом недействительности должны были быть совершены у нотариусов и затем обращены в крепостные через утверждение их старшим нотариусом (внесением акта в крепостную книгу и отметки об этом в реестре крепостных дел). Вещные права на недвижимость не приобретались до утверждения последним сделок, за исключением установленных в законе. Тем не менее, в судебной практике возникали споры о том, с какого времени переходит право собственности: с момента утверждения акта старшим нотариусом и отметки об этом в реестре крепостных дел или вручения покупщику выписки утвержденного акта. Гражданским Кассационным департаментом Правительствующего Сената был принят ряд решений, в которых разъяснялось, что право собственности на имение должно считаться перешедшим от продавца к покупщику с момента утверждения крепостного акта старшим нотариусом⁴.

При всех преимуществах нотариальной системы по сравнению с крепостным порядком и она не лишена была многих недостатков: неопределенность момента приобретения вещного права, отсутствие принципа достоверности, принцип гласности

¹ Кавелин К. Русское гражданское уложение. Кн. 1. 1883. С. 52.

² См.: Кавелин К. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. СПб., 1879. С. 79.

³ Боровиковский А. Законы гражданские (Свод законов т. 10, ч. 1) с объяснениями. Изд. 4-е. СПб., 1886. С. 868 - 921.

⁴ См., например, решение №94 за 1881 год / Полный Свод решений за 1881 г.

представлял собой пустую формальность, чрезмерная сложность процедуры¹.

В феврале 1917 г. в результате революционного переворота в России главным органом в государстве стало Временное Правительство, в обязанности которого входило принятие нормативных актов, направленных на правовое регулирование общественных отношений. За тот короткий промежуток времени, пока эта структура являлась высшим органом государственной власти, она фактически не принимала акты по регулированию правового режима недвижимых вещей, который по-прежнему определялся на основе норм Свода законов Российской Империи.

«В течение первого года революции задача законодательства сводилась преимущественно к выкорчёвыванию корней старого, дореволюционного права»². Одним из первых декретов советской власти был Декрет от 26 октября 1917 г. «О земле»³, который провозглашал, что «помещичья собственность на землю отменяется немедленно без всякого выкупа», «помещичьи имения со всеми принадлежностями переходят в распоряжение волостных земельных Комитетов и уездных Советов Крестьянских Депутатов впредь до Учредительного Собрания»⁴.

С 18 декабря 1917 г. Декретом «О запрещении сделок с недвижимостью» были приостановлены какие бы то ни было сделки по продаже, покупке, залогу. всех недвижимостей в городах⁵. В 1918 г. Декретом ВЦИК «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах»⁶ в городских посе-

¹ См.: Шершеневич Г.Ф. Указ. соч.-е. С.147-148; Васьковский Е.В. Указ. соч. С.73-74.

² Генкин Д.М., Новицкий И.Б., Рабинович Н.В. История советского гражданского права (1917-1947). М, 1949. С. 142.

³ Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского Правительства (далее-СУ). 1917. № 1. Ст. 3.

⁴ Эти положения были конкретизированы в Декрете ВЦИК «О социализации земли», где в статье 1 была закреплена отмена «навсегда всякой собственности на землю, недра, воды, леса и живые силы природы в пределах Российской Федеративной Советской Республики» (СУ. 1918. № 25. Ст. 346).

⁵ СУ. 1917. № 10. Ст. 153.

⁶ СУ. 1918. № 62. Ст. 674.

лениях численностью жителей свыше 10000 была отменена частная собственность на все строения, которые вместе с находящейся под ними землей имели стоимость или доходность свыше предела, установленного органом местной власти (ст.2). Данные строения были муниципализированы (перешли в собственность местных Советов и исключены из частного оборота). Органам местной власти было предоставлено право с разрешения центральной государственной власти распространять действие указанного Декрета ВЦИК и на поселения, имеющие менее 10000 человек (ст.20). Поскольку право собственности на землю было отменено, а «строение, не отделённое от земной поверхности, не может быть самостоятельным объектом юридических действий», постановлением Народного Комиссариата Юстиции от 6 сентября 1918 г. покупка и продажа строений, находящихся в селе, были признаны противозаконными.

В период НЭПа появляются понятия денационализированных предприятий (с числом рабочих менее 20, которые государство считает невыгодным держать за счет средств своего бюджета и которое оно передает прежнему собственнику) и декоммуциализированных строений (безвозмездно передаваемые бывшим собственникам и их наследникам, «если они проявляют фактическое попечение» или фактическим владельцам, ввиду невозможности (крайней затруднительности) использования их Местными советами)¹. Основные положения НЭПа о частной собственности на имущество были отражены в Декрете от 22 мая 1922 г. «Об основных частных имущественных правах, признаваемых в РСФСР, охраняемых её законами и защищаемых судами РСФСР»².

На практике наиболее широкое распространение из всех сделок, предметом которых являлась недвижимость, получил договор купли-продажи жилых строений. Однако оборотоспособность последних, как объектов права собственности частных лиц, значительно ограничивалась правилом, содержащимся в

¹ См. об этом: Вольфсон Ф. Учебник гражданского права. М., 1930. С. 64-65; Гойхбарг А.Г. Хозяйственное право РСФСР. Доп. к 3-му изд. М.-Л., 1928. С. 14-18.

² СУ. 1922. № 36. Ст. 423.

ст. 182 ГК РСФСР (1922 г.) и имевшим «своей целью борьбу с двумя явлениями, недопустимыми в советском строе: а) сосредоточением в одних руках крупных ценностей в виде многочисленных домовладений и б) со спекуляцией жилищами»¹. Статья 182 закрепляла, что строение могло быть продано собственником, только если он, а также его несовершеннолетние дети и супруг в течение трех последних лет не отчуждали строений. А лицо могло купить строение только в том случае, если оно, его супруг, несовершеннолетние дети не обладают на праве собственности другими строениями. Для договоров купли-продажи строений и права застройки требовалось соблюдение нотариальной формы и последующая регистрация в коммунальном отделе (ст. 185 ГК РСФСР).

Несмотря на существование специфики в обороте предприятий, строений, Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. деление имущества на движимое и недвижимое упразднил (прим. к ст.21 ГК РСФСР). Как было замечено в одном из комментариев к ГК РСФСР, «правило примечания к ст. 21 логически вытекает из постановления об изъятии земли из гражданского оборота. Если земля (недвижимость) не может быть объектом собственности, если она не может быть ни продаваема, ни закладываемая, то рушится и система подразделений объектов права на движимости и недвижимости»².

Официально в 1922 г. деление имущества на движимое и недвижимое было отменено, но эти понятия встречаются в правовых актах более позднего периода³. Отказ советского законодателя от классификации имущества на движимое и недвижимое

¹ Комментарий к ГК РСФСР. 2-е изд-е / Под ред. А.Г. Гойхбарга и И.Г. Кобленца. М.-Л. 1925. С. 237.

² Там же. С.61. Как заметил Б.М.Гонгало, в советском праве не выделялась недвижимость как единая категория, но правовое регулирование отношений, возникавших по поводу недвижимого имущества, дифференцировалось в зависимости от специфики того или иного объекта, его экономического либо социального назначения и пр. (См.: Постатейный комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» /Под общей ред. П.В.Крашенинникова. М.: 1999. С. 11-12).

³ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1959. №4. С. 13.

имел своим последствием прекращение научных исследований в области регулирования оборота недвижимости. Само понятие «недвижимость» даже если и употреблялось в науке, то, как правило, применительно лишь к законодательству дореволюционному или зарубежному¹.

В Гражданском Кодексе РСФСР 1964 г. понятия недвижимости не было. Но при отсутствии права собственности на землю для строений был создан особый правовой режим, близкий к режиму недвижимости – имелись некоторые нормы, позволявшие выделять право собственности граждан на отдельные вещи и совершение сделок с ними в отдельные институты (право личной собственности на жилой дом, договор купли-продажи жилого дома или дачи)².

Законодатель должен был пользоваться длинной описательной формулой «жилой дом (часть дома), квартира в многоквартирном доме жилищно-строительного коллектива индивидуальных застройщиков», вовсе не потому, что не мог быть найден объединяющий термин, а потому, что только указанные объекты из всех тех, которые охватывались бы этим объединяющим понятием, по советскому законодательству могли находиться у граждан в личной собственности (эта формулировка применялась для обозначения той части недвижимости в жилищной сфере, которая могла находиться в собственности граждан). Здания и сооружения могли находиться в собственности колхозов, иных кооперативных организаций и их объединений³ профсоюзных и иных общественных организаций⁴, в том числе и жилые дома, квартиры. Но жилых домов и квартир среди всех зданий и сооружений, которые находились в собственности указанных субъектов, было мало, поскольку данные объекты имели косвенное отношение к тому имуществу, которое могло быть в собственности вышеуказанных субъектов и находилось оно в

¹ См., например, Юридический энциклопедический словарь / Гл.ред. А.Л.Сухарев. М., 1984. С 190.

² Рукас Н. Понятие недвижимости и особенности правового режима недвижимости в законодательстве Российской Федерации // Правовое регулирование рынка недвижимости. 1999. №1. С. 10

³ Глава 9 Гражданского Кодекса РСФСР 1964 г.

⁴ Глава 10 гражданского Кодекса РСФСР 1964 г.

пользовании длительное время. Такие здания и сооружения были изъяты из гражданского оборота и передавались организациям, учреждениям в особом административном порядке.

Таким образом, понятие «недвижимость» активно не применялось, а было лишь известно, что «недвижимость – (это) в феодальном и буржуазном праве земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты. В советском праве нет деления вещей на движимые и недвижимые, так как земля – исключительная собственность государства»¹.

В 1989 г. при обсуждении положений о праве собственности В.П. Шкредов критически заметил, что в советском законодательстве «допускается смешение деления имущественных объектов с их делением по экономическим признакам на средства производства и предметы потребления. К сожалению, юристы придерживаются такого деления. На самом же деле здесь нет никакого юридического признака различия. Традиционно известно деление на движимое и недвижимое имущество, которое действительно имеет свой смысл»². В то время предложение В.П. Шкредова о необходимости введения юридически значимого деления имущества на движимость и недвижимость никто не поддержал. Но уже в 1990 г. в России началось осуществление земельной реформы. Реформирование существовавшего земельного строя было направлено, прежде всего, на радикальные изменения отношений собственности. В российском законодательстве возрождается категория недвижимости. В современное российское законодательство деление вещей на движимые и недвижимые было возвращено законом «О собственности в РСФСР»³. Сначала понятие «недвижимое имущество» было лишь упомянуто применительно к институту приобретательной

¹ Советский энциклопедический словарь / под ред. А.М. Прохорова и др. М.: Советская энциклопедия, 1980. С. 160.

² Право собственности в СССР / Под ред. Ю.К. Толстого, В.Ф. Яковлева. М., 1989. С. 11.

³ Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24.12.90 № 443-1 (в ред. от 24.06.92) // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1992. № 34. Ст. 1966.

давности в п. 3 ст. 7 Закона РСФСР «О собственности в РСФСР». Его формулировка не отличалась должной четкостью. Ч. 1 п. 4 ст. 2 закона содержала перечень объектов права собственности, среди которых назывались предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения, земельные участки¹. Институт собственности на земельные участки был закреплен в п. 2 ст. 6 закона; на строения – в п. 1 ст. 13 закона. В п. 3 ст. 7 закона употреблялся термин «недвижимое имущество», хотя определения его данный закон не давал. По-прежнему сохранялись три формы собственности: собственность граждан, коллективная и государственная собственность. Хотя названный закон допустил более широкую трактовку имущества, находящегося в собственности граждан, с правовой точки зрения он не осуществил деление имущества на движимое и недвижимое. Имущество, находящееся в собственности граждан, делилось на орудия производства и предметы потребления.

В Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик, принятых Верховным Советом СССР 31 мая 1991 г.², в период политического и экономического реформирования не только советского права, но и советского строя, уже содержались нормы, делящие имущество на движимое и недвижимое. Так, в статье 4 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик законодателями было реанимировано вполне классическое деление имущества на движимое и недвижимое, хотя дальше факта этого деления основы не пошли, ибо в них не предусматривалась какая-либо специфика в правовом режиме недвижимых вещей. Такая неопределенность в отношении недвижимых вещей объяснялась, по всей вероятности, тем, что Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле, принятые Верховным Советом СССР 28 февраля 1990 г., не признавали право частной собственности на землю, а следо-

¹ Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1990. № 30. Ст. 1244.

² Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, утв. 31.05.91 Верховным Советом СССР // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 733.

вательно, и возможность включения земли в гражданский оборот¹. Ч. 2 п. 2 ст. 4 Основ гражданского законодательства со-держала оговорку о том, что законодательными актами к недви-жимому имуществу может быть отнесено и иное имущество².

Но именно в п. 2 ст. 4 Основ гражданского законодательст-ва Союза ССР и республик 1991 г.³, кроме перечисления приме-ров (земельные участки, здания, сооружения и т.д.) впервые упоминаются такие признаки недвижимости, как прочная связь с землей и невозможность перемещения имущества без существенного ущерба его назначению. Понятие «недвижимое имуще-ство» привязали к земле, установив, что к недвижимому имуще-ству относятся земельные участки и все, что прочно с ними свя-зано. Данное определение недвижимости было воспроизведено в Указе Президента РФ «О регулировании земельных отноше-ний и развитии аграрной реформы в России»⁴.

Следующий шаг в развитии объема понятия недвижимости был совершен в российском законодательстве в связи с приня-тием Конституции Российской Федерации 12 декабря 1993 года. После того, как было возрождено право частной собственности на землю, впервые предусмотренное в Законах РСФСР «О кре-стьянском (фермерском) хозяйстве»⁵ и «О земельной реформе»⁶ ситуация изменилась. Вновь появилось понятие «недвижимое

¹ Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 90.

² Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 26. Ст. 733.

³ Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, утв. 31.05.91 Верховным Советом СССР // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 733.

⁴ Указ Президента РФ от 27.10.93 №1767 «О регулировании земель-ных отношений и развитии аграрной реформы в России» (в ред. от 24.12.93) // Собрание актов Президента и Правительства. 1993. № 44. Ст. 4191.

⁵ Закон РСФСР от 21.11.90 №348-1 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (в ред. от 24.12.93) // Собрание актов Президента и Правитель-ства. 1993. №52. Ст. 5085.

⁶ Закон РСФСР от 23.11.90 №374-1 «О земельной реформе» (в ред. от 28.04.93) // Российская газета. 1993. № 98. 25 мая.

имущество». Недвижимость возвращалась в гражданский оборот, так как одним из правомочий собственника является распоряжение собственностью.

Коренные преобразования в экономике России потребовали обновления правового регулирования гражданских отношений, получившего воплощение в принятом в 1994 году Гражданском кодексе и ряде специальных законов. Сложившиеся новые общественные отношения обусловили необходимость использования соответствующих правовых установлений, категорий и понятий. Одним из таких понятий является недвижимость. Огромное значение для общества такого недвижимого имущества, как земельные участки, здания, сооружения и т.п. потребовало установления особого правового режима этих объектов. Новый Гражданский кодекс Российской Федерации не только посвятил специальную статью классификации вещей на недвижимые и движимые, но и ввел ряд статей и положений, определяющих правовой режим недвижимого имущества.

В настоящее время определение недвижимого имущества содержится в ст. 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Фактически, этот вид недвижимости включает в себя две группы объектов¹: природные ресурсы², которые, находясь в естественном состоянии, в силу своей специфики вообще не могут перемещаться в пространстве, и все остальные объекты, которые не могут быть перемещены без несоразмерного ущерба их назначению³.

¹ На это обстоятельство обращено внимание в учебнике гражданского права под редакцией А.Г. Калпина, А.И. Масляева (Ч. 1, М., 1999, С. 115).

² Природный ресурс - элемент природы, вовлекаемый в хозяйственную деятельность.

³ Поэтому представляется неточным указание М.И. Брагинского на то, что в п. 1 ст. 130 ГК РФ объекты объединены по признаку перемещения без несоразмерного ущерба назначению (Комментарий ч. 1 ГК РФ для предпринимателей. М., 1995. С. 204).

В качестве необходимых признаков недвижимого имущества в научных исследованиях, как правило, называются:

- индивидуальный характер (или неповторимость). Каждый объект недвижимости обладает определенными, свойственными только ему признаками, отличающими его от других объектов недвижимости. Одним из таких признаков является, например, месторасположение объекта;

- неподвижность (или стационарность). Объекты недвижимости прочно связаны с землей и их перемещение невозможно без нанесения данному объекту определенного ущерба;

- незаменимость¹.

Что касается последнего признака, то следует заметить, что классификация имущества на заменимые и незаменимые существовала в дореволюционном гражданском праве, и различие проводилось в зависимости от того, определяется ли имущество только по количеству и качеству или индивидуальными признаками. Если вещь является индивидуально-определённой, она признаётся юридически незаменимой. Поэтому с юридической точки зрения такой признак как индивидуальный характер недвижимости поглощает в себе и юридическую «незаменимость».

Кроме того, выделяют такие признаки недвижимости, как:

- многократное использование в процессе производства;

- сохранение их первоначального вида (формы) в течение длительного периода. В зависимости от материала основных конструкций (фундаментов, стен, перекрытий), объекты недвижимости подразделяют на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет;

- полезность. Объект недвижимости должен максимально удовлетворять потребности покупателя в жилой или производственной площади, в комфортности и экологичности помещения. Полезность объекта определяется такими его характеристиками, как размер помещения, планировка, благоустройство

¹ Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. М., 1997. С.23 - 26; Калачёва С.А. Операции с недвижимостью. М., 1997. С. 3; Завьялов А., Коновалов В. Государственная регистрация прав на недвижимость // Российская юстиция. 1998. №6. С. 15-16; Фролов В. Аренда земельных участков // Право и экономика. 1998. № 3. С. 74.

окружающей территории, месторасположение, материал основных конструкций и т.д.;

- фундаментальность. Недвижимость – это товар, который невозможно потерять, похитить, сломать при обычных условиях;

- тенденция к росту стоимости. Стоимость недвижимости как товара с течением времени неуклонно возрастает;

- необходимость постоянного управления. Все объекты недвижимости нуждаются в постоянном управлении. Управление недвижимостью включает в себя проведение ремонта и различных профилактических работ, предоставление коммунальных услуг, контроль за поступлением платежей и т. д.¹;

- значительная ценность (существенная стоимость);

- государственная регистрация объектов недвижимости.

В отношении последних двух признаков необходимо отметить следующее. Действительно, как правило, недвижимое имущество имеет значительную ценность, причём, как заметил Н.Г.Волочков, «недвижимость является одним из немногих товаров, стоимость которых может возрасти с течением времени»². В то же время нельзя согласиться с мнением А.А. Евстифеева о том, что расположенные на земле «объекты, денежная оценка которых невелика, относить к недвижимости не следует»³. Во-первых, как автор сам замечает, в законе об этом не сказано; во-вторых, введение такого оценочного критерия в понятие недвижимости осложнит её оборот и создаст условия для возникновения различного рода злоупотреблений. Как известно, цена того или иного товара зависит не только от его реальной стоимости, но и от спроса и предложения на эту вещь. Ни для кого не секрет, что, например, земельные участки, отдаленные от населенных пунктов, объектов инфраструктуры имеют незначительную цену, так же как в неблагоприятных регионах очень низкая цена на помещения. Кроме того, напрашивается вопрос: что значит велика или невелика оценка того или иного объекта, относительно чего и кто это будет определять.

¹ Калачева С.А. Сделки с недвижимостью. М., 2002. С. 3.

² Волочков Н.Г. Указ. соч.-е. С. 24.

³ Гражданское право. Учебник для вузов. Ч.1 / Под общей ред. Т.И.Илларионовой, Б.М.Гонгало и В.А.Плетнева. М., 1998. С. 146.

В качестве признаков недвижимости называется также её регистрация, при этом под государственной регистрацией понимается «совокупность трёх составляющих:

а) регистрация самого объекта, б) прав на него и в) сделок с ним». Как представляется, государственная регистрация права и сделки не может быть признаком объекта, поскольку является уже элементом правового режима недвижимого имущества.

Таким образом, анализ дореволюционного российского законодательства, проекта Гражданского уложения и трудов ученых-правоведов того времени свидетельствует о совершенно особом подходе к договорам продажи недвижимости, в полной мере учитывающим специфические черты и значение такого объекта гражданских прав, как недвижимое имущество.

Характеризуя дальнейшее развитие событий в области правового регулирования продажи недвижимого имущества в России, мы пришли к выводу, что в советский период дело дошло до национализации земли и иных основных объектов недвижимости. В этот период договор купли-продажи недвижимости применялся лишь в отношении ограниченного круга объектов. И с позиции права анализ советского периода правового регулирования договора купли-продажи недвижимости не представляет особого интереса.

1.2. Нежилые помещения как объект договора купли-продажи

Нежилые помещения, как часть здания, являются недвижимым имуществом по своей природе, поскольку это объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Причинение несоразмерного ущерба имеет место, если в результате перемещения ущерб выразился в изменении его первоначального назначения или в результате ущерба существенно уменьшилась ценность объекта. И хотя помещения прямо не указаны в п. 1 ст. 130 ГК РФ, они полностью соответствуют характеристике недвижимости, содержащейся в названной статье.

В законодательстве РСФСР и РФ нет официального определения понятия нежилого помещения. Но во многих норматив-

ных актах содержались термины, употребляемые в различных контекстах. В п. 1 ст. 23 Закона «О собственности» к муниципальной собственности относились нежилые помещения в домах жилищного фонда. В ст. 1 и 7 Закона «Об основах федеральной жилищной политики» говорилось о том, что нежилые помещения являются составными частями жилых домов любого вида жилищного фонда (наряду с жилыми помещениями, сооружениями и элементами инфраструктуры жилищной сферы и т.д.). Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года подразделял нежилые помещения на помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд и помещения для нужд промышленного характера. Первые согласно ч.2 ст.4 ЖК РСФСР могут являться частью или непосредственно быть связаны с жилыми домами. Вторые, в соответствии с ч.2 ст.7 ЖК РСФСР в жилых домах предоставлены быть не могут.

Жилищный кодекс от 29 декабря РФ 2004 года под помещением понимает единицу комплекса недвижимого имущества (часть многоквартирного дома, иного связанного с многоквартирным домом объекта недвижимости), выделенную в натуре, предназначенную для самостоятельного использования в качестве жилых, нежилых помещений и находящуюся в собственности граждан или юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований. Видно, что действующее законодательство пользуется понятием нежилого помещения в узком смысле, т.е. говорит о помещениях, расположенных только в жилых домах. В нормативных актах употребляется понятие «гражданские здания»; оно объединяет в одну группу жилые и иные непромышленные здания: торговые, канцелярские, коммунально-бытовые, культурно-просветительские и т.п. Следовательно, «гражданские здания» отличаются от понятий «нежилое помещение» и «жилое», а точнее первое понятие включает в себя понятие «жилое помещение» и часть понятия «нежилое».

Также законодательство различало понятия «объекты нежилого фонда» (как род) и «нежилые помещения» (как вид), а также соотношение между частью и целым. Например, Государственная программа приватизации в разделе 2.6, утвержденная Указом Президента РФ от 24.12.93, к объекту нежилого фонда

относит конкретные виды: нежилые помещения в жилых домах, включая встроенно-пристроенные помещения, а также здания и сооружения. В данном случае нежилые помещения, как и ранее рассматриваются в качестве частей жилых домов и этим частям противостоят как целые объекты здания и сооружения, объединяемые общим родовым признаком - предназначенностью не для проживания, а для иных целей. «В то же время, очевидно, к нежилым можно отнести и помещения, составляющие функциональные части зданий и сооружений, не предназначенных для проживания»¹.

Существенную роль в заполнении правовых пробелов, касающихся регулирования правового положения недвижимости, сыграл Федеральный Закон «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года №72 – ФЗ. Впервые в законодательстве этот закон дал официальное понятие «помещения», под которым, согласно статье 1 вышеназванного Закона, понимается единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований². Данная формулировка имеет исключительную ценность для практического применения в силу того, что учитывает, по крайней мере, три принципиальных момента действующего гражданского законодательства России. Во-первых, следует положениям ГК РФ о субъектах вещных прав. Во-вторых, признает помещение объектом вещных прав любого субъекта без ограничений, в то время как в ранее действовавшем Законе РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 года нежилые помещения в домах жилищного фонда причислялись к объектам муниципальной собственности (ст. 23 Закона). В-третьих, при определении понятия «помещения» справедливо сделать акцент на целевом назначении помещений,

¹ Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. О правовом режиме нежилых помещений.// Хоз. и право, 1994, №5, с.106.

² СЗ РФ. 1996.№25. Ст.2963.

что по существу и является основой для различного правового режима как объектов вещных прав жилых и нежилых помещений.

Нужно отметить, новый ГК РФ не выделяет часть здания – нежилое помещение – как объект гражданских прав. Назначение нежилых помещений косвенно определяется в абз. 2 ч. 3 ст. 288 ГК РФ – размещение в них собственником предприятия, учреждений, организаций. Проблема нежилого помещения как части здания (жилого или нежилого) возникает тогда, когда имеется несколько собственников либо титульных владельцев, реализующих то или иное вещное право не в отношении здания, сооружения целиком, а в отношении совместного имущества, так как на нежилое помещение нельзя распространить элементы правового режима, предусмотренного ГК РФ для жилых помещений при необходимости признания права долевой собственности на общее имущество (коридоры, лестницы, туалетные комнаты, крышу, подвал, аварийный выход, инженерные коммуникации) в здании.

С 31 января 1998г. вступил в силу Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 123-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹. В статье 1 Закона нежилое помещение прямо названо в числе самостоятельных объектов недвижимости. Упоминания в этом Законе, принятом после вступления в силу ГК, о нежилом помещении как самостоятельном объекте недостаточно. Отсутствие в Гражданском кодексе норм, детально регламентирующих правовой режим нежилых помещений, уже сейчас является причиной возникновения судебных споров и грозит возрастанием их числа в будущем.

Так ООО «Ангарида» обратилось в Арбитражный суд Томской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Юлия» о признании права долевой собственности на общее имущество (коридоры, лестницы, туалетные комнаты, крышу, подвал, аварийный выход, инженерные коммуникации) в здании, расположенном по адресу: г. Томск, ул. Нахимова, д. 8/1.

Исковые требования мотивированы тем, что в связи с заключением договора купли-продажи от 10.09.97 г. нежилого помещения площадью 110 кв. метров в указанном здании, ООО «Ангарида»

¹ СЗ РФ. – 1997. №30. Ст.3594.

должно было приобрести и право долевой собственности на места общего пользования всего объекта недвижимости.

Но по этому делу Президиум ВАС РФ отказался признать за ООО «Ангарида», приобретшем в собственность нежилое помещение общей площадью 110 кв. м, право на долю в общем имуществе здания, в которое входят коридоры, лестницы, туалетные комнаты, подвал, аварийный выход и т.п.¹. Тем самым одна из высших судебных инстанций страны посчитала невозможным распространить на нежилое помещение элементы правового режима, предусмотренного ГК РФ для жилых помещений.

Напомним, что в соответствии со ст. 290 ГК РФ собственник жилого помещения в многоквартирном доме является одновременно сособственником общих помещений и несущих конструкций дома, сособственником механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования за пределами или внутри квартиры, обслуживающего более одной квартиры. При этом собственник жилого помещения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома отдельно от передачи права собственности на жилое помещение.

По аналогии с этой нормой и собственник нежилых помещений в здании, где есть другие собственники, не вправе, во-первых, считать себя единоличным собственником вспомогательных помещений (коридоров, лестничных клеток и т.п.) и, во-вторых, отчуждать вспомогательные помещения (либо право на долю в них) отдельно от основных. Но поскольку в настоящее время отсутствует закон, предусматривающий возникновение общей собственности на объект недвижимости в случае приобретения нежилого помещения в объекте недвижимости, не являющимся жилым домом, применять аналогию нельзя.

И поэтому, предлагается законодательно регламентировать правовой режим нежилых помещений, опираясь на соответствующие аналогии с Жилищным Кодексом РФ.

Ю.Г. Жариков и М.Г. Масевич к нежилым помещениям относят помещения, не включенные в жилищный фонд и предна-

¹ См.: Вестник ВАС РФ. – 2002. №12.

значенные для производственных, административных, социальных, образовательных, культурных и других целей.¹

Понятие «нежилое помещение» сохраняет смысл для отличия его от жилого помещения. Ведь в нежилом здании могут быть жилые помещения (например, квартира для директора школы). Широкое распространение в прежние годы получило размещение в жилых домах на первых этажах и в полуподвальных помещениях производственных организаций – торговых, предприятий общественного питания, парикмахерских, аптек и др. Такие «соседи» часто создают неудобства для жильцов, нарушают покой, ухудшают санитарную обстановку во дворах зданий. Поэтому при новом строительстве размещение их в жилых домах, как правило, не проектируется. В Москве Правительство столицы намерено приостановить уже начавшееся строительство предприятий общественного питания – кафе, ресторанов и т. п. в жилых домах и перепрофилировать действующие предприятия под другие цели, поставив это условием для сохранения договора аренды нежилых помещений.² Данная классификация имеет большое значение, так как перевод здания из одной категории в другую может осуществляться только в строго установленном законом порядке и с соблюдением норм, установленных жилищным законодательством.

И, наконец, если обратиться к словарю русского языка, то в нем помещение определяется как внутренность здания³. Таким образом, можно говорить о том, что понятие здание и нежилое помещение не равнозначны.

ГК РФ рассматривает здание или сооружение в целом как единый объект. В техническом учете принято следующее определение нежилого помещения – это функциональная часть зда-

¹ Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. Научно-практическое пособие. – М.: Издательство БЕК, 1997. С.243.

² Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. Научно-практическое пособие. – М.: Издательство БЕК, 1997. С.243.

³ Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М.: Азбуковник, 1997. С. 559

ния, сооружения, отделенная от других функциональных частей физическими границами, не имеющими разрывов. Тем самым, нежилое помещение вряд ли может быть самостоятельным объектом учета и регистрации (инвентаризации) по данному определению. Однако на практике часто предметом договора купли-продажи являются именно части зданий и сооружений.

Также в качестве доводов, доказывающих необходимость нормативного обособления нежилого помещения как самостоятельного объекта вещного права можно считать юридические сложности в осуществлении функций использования и распоряжения помещениями, переведенными жилых в категорию нежилых.

В настоящее время спрос на приобретение коммерческой недвижимости и спрос на ее аренду остается стабильным и до конца неудовлетворенным. В результате, в последнее время увеличение числа помещений предназначенных для офисов, магазинов, производств и т.д. происходит за счет перевода помещений из жилого фонда в нежилой. Таким образом, практика перевода помещений из жилого фонда в нежилой становится довольно распространенным явлением.

Все жилые помещения в соответствии со ст.288 Гражданского кодекса Российской Федерации, являются недвижимым имуществом и имеют присущее только им функциональное назначение, т.е. предназначены для проживания граждан. Гражданин-собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Размещение в жилых домах промышленных производств, предприятий, учреждений допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов (ст. 72 Конституции РФ), следовательно, субъекты РФ имеют правовое пространство в данной области и вправе принимать собственные нормативные акты, регулирующие эти правоотношения. Гражданское законодательство запрещает размещение в жилых домах промышленных производств. Подобное использование помещения допускается только после изменения его статуса (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Причем, существует ряд нюансов при переводе жилого помещения в нежилое. В частности, должно быть учтено следующее:

– перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц;

– перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми;

– перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

При изучении Гражданского кодекса РФ нетрудно заметить, что помимо общего указания на то, что жилое помещение может быть в установленном порядке переведено в разряд нежилых (п. 3 ст. 288), ни в ст. 130, где дается определение недвижимости, ни в главах, посвященных конкретным договорам, нежилое помещение как объект недвижимости не упоминается.

В то же время, еще до принятия Гражданского кодекса целым рядом нормативных актов нежилое помещение было признано самостоятельным объектом недвижимости и, соответственно, гражданского права. Так, в соответствии с приложением 3 к постановлению Верховного Совета РСФСР от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Федерации, краев, областей, автономной области, городов Москвы и

Санкт-Петербурга и муниципальную собственность»¹ нежилые помещения, построенные за счет 5-и 7-процентных отчислений, подлежали передаче в муниципальную собственность. Нежилые помещения, перечисленные в п. 5.14.6 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2284², и в разделе 4 Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г., утвержденных Указом Президента РФ от 22 июля 1994 г. № 1535³, до сих пор остаются одним из основных объектов приватизации.

При рассмотрении дел, связанных с отчуждением такого рода объектов как в процессе приватизации, так и на «вторичном» рынке недвижимости, суды, включая Конституционный Суд РФ⁴ и ВАС РФ⁵, не ставили под сомнение саму возможность признания нежилого помещения самостоятельным объектом права. Такой подход полностью отвечал реальному положению дел на рынке недвижимости, где договоры по продаже нежилых помещений по своей частоте многократно превосходили и превосходят, скажем, договоры купли-продажи нежилых зданий в общую долевую собственность покупателей.

Таким образом, с тем чтобы избежать противоречий, возникающих на практике и в связи с тем, что нежилые помещения являются недвижимым имуществом по своей природе и подпадают под общее определение недвижимости, содержащееся в ст. 130 ГК РФ, необходимо рассматривать понятие «нежилое помещение» наряду с существующим в литературе понятием «здание и сооружение».

Если здания классифицировать по такому важному критерию, как их функциональное назначение, они дифференцируются на две большие взаимоисключающие группы: жилые и нежи-

¹ Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1992. №3. Ст.89.

² САПП РФ. – 1994. №1. Ст.2.

³ СЗ РФ. – 1994. №13. Ст.1478.

⁴ СЗ РФ. – 1999. №24. Ст.3169.

⁵ Вестник ВАС. – 1997. №8. С.61-62.

лые с двумя разными правовыми режимами использования. Переход из одной группы в другую возможен лишь в строго установленном порядке (ст. 288 ГК РФ).

Нежилые здания (нежилые помещения): промышленные, производственные, торговые, административные (канцелярские), лечебно санитарные, культурно-просветительские, коммунально-бытовые, складские, учебные и для других целей использования. Т.е. к нежилым помещениям относятся здания, сооружения и другие помещения, не включенные в жилищный фонд и предназначенные для производственных, административных, социальных, образовательных, культурных и других целей.

Нежилые здания могут иметь жилые помещения (например, служебная квартира в здании предприятия). Жилые здания зачастую включают в себя нежилые помещения (канцелярские, общественного питания и т.д.). Понятие нежилого помещения сохраняет смысл для отличия его от жилого помещения.

Основным документом для характеристики здания, строения является его технический паспорт, который содержит подробные данные территориального расположения, типа строения, площади, назначения, износа и др.

Практика показывает, что не все проблемы, связанные с правовым регулированием данных отношений, удалось решить. Одна из проблем возникает из-за недостаточно полного определения понятийного аппарата в исследуемой сфере.

Например, нет гражданско-правовых определений понятий «здание» и «сооружение». Если обратиться к словарю русского языка то здание определяется в нем как архитектурное сооружение, постройка, дом. Сооружением же является всякая значительная постройка (различного вида и назначения). Из сказанного следует, что понятие «сооружение» охватывает понятие «здание». Если юридического значения делению объектов на здания и сооружения ГК не придает, то остается непонятным, зачем законодатель разграничил эти два понятия, так как для этих объектов предусмотрено одинаковое правовое регулирование.

Некоторые авторы определяют здание как архитектурное сооружение, предназначенное для постоянного нахождения в нем людей, рассчитанное на длительный срок эксплуатации и неразрывно связанное с землей, а сооружение как всякую значи-

тельную постройку, имеющую временный характер и техническое назначение.¹

В общероссийском классификаторе основных фондов народного хозяйства в РФ дается определение здания и сооружения. Здание представляет собой архитектурно-строительный объект, назначением которого является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. К сооружениям относятся технические объекты, которые создают необходимые условия для производственных процессов (мосты, плотины, каналы), а также отдельные инженерно-строительные объекты, предназначенные для целей непромышленного обслуживания².

Различия между зданиями и иными сооружениями, существующие в обыденном понимании, не имеют правового значения еще и в силу того, что гражданское законодательство не предусматривает дифференцированного регулирования правоотношений, возникающих в связи с этими объектами. Юридически значимым является отделение зданий от иных построек, не относящихся к недвижимости, а также от иных объектов недвижимости, на которые не распространяются специальные правила, предусмотренные параграфом 4 главы 34 ГК РФ.

В юридической литературе приводятся следующие признаки зданий: искусственность возведения; «привязка» к определенному земельному участку; невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению; самостоятельность; законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению³.

По значимости использования выделяют основные и служебные здания. Подобная классификация соответствует тради-

¹ Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий). //Государство и право. 2002. №7. С.105-107.

² Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. – Элиста: АПП «Джангар», 1999. С.250.

³ Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Статут, 1999. С. 182 - 183.

ционному для гражданского права делению на главную вещь и принадлежность (ст. 135 ГК РФ). Применительно к зданиям основным считается здание, «главенствующее по капитальности постройки, по архитектурным признакам и по своему назначению. Служебным считается здание, которое по отношению к основному имеет второстепенное, обслуживающее значение»¹.

Подобная классификация значима для выделения индивидуально – определенного предмета договора купли-продажи здания или сооружения, который должен совпадать с объектом государственной регистрации. В соответствии с законом о регистрации прав объектом государственной регистрации может быть либо основное и служебное строение как единый объект учета, либо только основное здание без служебных строений.

Несмотря на то, что гражданское законодательство использует категории здание и сооружение как различные, в строительной практике здание рассматривается как вид сооружения. «Сооружением называют всё, что создано человеческим трудом для обеспечения материальных и духовных потребностей общества. Зданием называется наземное сооружение, имеющее внутреннее пространство, предназначенное и приспособленное для различных видов человеческой деятельности (например, жилые дома, магазины, школы, заводские корпуса и т.д.)»². Но так как правовой режим зданий и сооружений идентичен, то юридического значения разграничение этих объектов не имеет.

При характеристике названных объектов как недвижимого имущества могут возникать проблемы, поскольку современный уровень технического развития позволяет с помощью специальных средств осуществлять их перемещение (прежде всего, здания), без какого-либо ущерба для недвижимости³. Если в дан-

¹ Гражданское право России. Часть вторая: Курс лекций / Под ред. М.И. Брагинского, Н.И. Клейна. М.: БЕК, 1997. С. 223.

² Соловей Ю.М. Основы строительного дела. М., 1989. С.5; Путилин В.В. Основы строительного дела. М., 1990. С.68.

³ Эта проблема уже поднималась на страницах юридической литературы (см., например, Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право (далее - Гос-во и право). 1998. №8. С.91; Орлова М. Недвижимое имущество и ипотека // Российская юстиция. 1998. №11. С. 11; Доботкин Д.А. Вещи, включаемые в состав недвижимости // Юридический мир. 1998. №1. С.59).

ном случае следовать букве закона, то здание, перемещенное не только на соседний земельный участок, но и в соседний район сохраняет качество недвижимого объекта, если не причинен несоизмеримый ущерб его назначению. Действительно, юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом. Поэтому, на наш взгляд, предпочтение следует отдать формулировке Основ гражданского законодательства 1991 г. – «земельные участки и все, что прочно с ними связано», которая ближе к истине, чем та, которая имеется в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации¹.

Пожалуй, в данном случае следует обратить внимание на такую функциональную направленность недвижимости, как удовлетворение интересов конкретных лиц или общества в целом именно нахождением в конкретном месте, на определенном земельном участке, то есть недвижимое имущество изначально не предназначено для перемещения в пространстве и имеет стационарный характер.

Для признания здания недвижимым имуществом необходимым конструктивным элементом этого объекта должно быть наличие фундамента. К числу недвижимых вещей не могут быть причислены временные и переносные сооружения, палатки, срубы, сборно-разборные конструкции и тому подобные сооружения, как не отвечающие признаку, указанному в п.1 ст. 130 ГК РФ. О том, что не любое сооружение может быть недвижимостью, обращено внимание и в одном из постановлений Президиума ВАС РФ. Отменяя решение суда первой инстанции, Высший Арбитражный Суд указал, что «суд не исследовал вопрос о том, можно ли признать объектом недвижимости одноэтажное деревянное здание площадью 10,5 кв. метров...»².

¹ Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, утв. 31.05.91 Верховным Советом СССР// Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. №26. Ст.733.

² Постановление Президиума ВАС РФ №8224/98 от 01.06.99 /Справочно-правовая система «Консультант плюс» (документ опубликован не был). Конечно же, для признания объекта недвижимостью не имеет значения его размер, главное определить наличие прочной связи с земельным участком (см. п.1 ст. 130 ГК).

Перемещение объектов недвижимости невозможно без причинения им ущерба, в результате чего будет существенно уменьшена ценность объекта, изменится первоначальное назначение. Выделение такого критерия (признака) недвижимости, как существенное (значительное) уменьшение ценности перемещенного имущества, можно объяснить тем, что такое уменьшение только подтверждает стационарность объекта, его не-предназначенность для перемещения. Речь идет об уменьшении ценности именно в связи с ущербом, причиненным этому объекту, а не ввиду, например, изменения местоположения.

С другой стороны, всегда необходимо помнить слова Г.Ф.Шершеневича. «Само собой разумеется, - писал он, - что вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть решен принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности»¹.

Цивилистами ставится вопрос о том, с какого момента можно считать ту или иную вещь недвижимостью. Одни юристы считают, что недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права на неё и является понятием юридическим (К.И.Скловский, О.М.Козырь, В.И.Сенчищев, И.Д.Кузьмина и др.)², другие, напротив, признают, что для возникновения недвижимости регистрация не требуется (Б.М.Гонгало,

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907г.). М., 1995. С.96. На оценочный характер указанного в п.1 ст. 130 ГК обращали внимание и Н.А.Сыродоев (Указ. статья. С.91), Б.М.Гонгало (См. Постат. ком-рий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» /Под общ. ред. П.В.Крашенинникова. М., 1999. С. 14-15).

² См.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 1999. С.489; Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК России //Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А.Хохлова /Отв. ред. А.Л.Маковский. М., 1998. С.276; Сенчищев В.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним //Журнал российского права. 1999. №12. С.118; Кузьмина И.Д. Сделки со зданиями и сооружениями //Актуальные проблемы правовой науки и практики: Сб. науч. трудов. Кемерово, 1999. С. 152.

Н.И.Святкина)¹. На наш взгляд, следует согласиться с последним суждением.

Содержание ст. 130 ГК устанавливает разграничение недвижимых и движимых вещей в зависимости от их естественных свойств и наличия (отсутствия) тесной связи с земельным участком, не связывая существование имущества как недвижимого с моментом регистрации на него права. «Очевидно, что можно регистрировать права на уже существующие объекты, - пишет Б.М.Гонгало, - если, допустим, жилой дом реально не существует, то невозможно и возникновение прав собственности на него»². В ряде случаев нормы Гражданского Кодекса Российской Федерации используют термин недвижимость, который не должен применяться, если встать на позицию первой группы авторов (ст.ст. 219, 222, п.3 ст.225 и др.).

Например, возведенное здание или иное подобное сооружение существует в натуре как целостная конструкция, имеющая свою архитектуру, надземные и подземные средства коммуникации и тому подобное, а не как разрозненный комплекс строительных материалов. Лицо, создавшее это сооружение для себя, обладает законным интересом в отношении объекта в целом — недвижимости, который подлежит защите всеми правовыми средствами. Поэтому, если имущество прочно связано с землей (в смысле ст. 130 ГК), оно является недвижимым.

Интерес представляет следующее дело. В суд было заявлено требование о признании договора мены недействительным, ввиду того, что одной из сторон являлось государственное унитарное предприятие, которое произвело отчуждение стационарного промышленного холодильника без согласия собственника (необходимого для отчуждения недвижимого имущества). Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требова-

¹ Постатейный комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» /Под общ. ред. В.П.Крашенинникова. М., 1999. С. 15-16 (авт. - Б.М.Гонгало); Святкина Н.И. Понятие и структура недвижимости //Актуальные проблемы правовой науки и практики: Сб. науч. трудов. Кемерово, 1999. С.282.

² Гонгало Б.М. Указ. работа С. 16.

ний, сославшись на то, что истец не доказал невозможность перемещения холодильника без несоразмерного ущерба его назначению, а данные технической инвентаризации об отнесении здания холодильника к недвижимому имуществу не дают оснований считать сам холодильник недвижимым имуществом. Апелляционная инстанция правомерно отменила решение, заметив, что холодильник относится к недвижимому имуществу как стационарное сооружение, смонтированное на специально возведенном для него фундаменте, к нему подведены стационарные коммуникации по электро- и водоснабжению, и оно является строением первой капитальности. «Суд первой инстанции, - указал ВАС РФ, - ошибочно исходил из того, что эти сведения относятся к зданию холодильника, а не к самому холодильнику, тогда как названное сооружение составляет единое целое»¹.

Естественное свойство недвижимости (связь с земельным участком) утрачивается с момента отделения её от земной поверхности, и недвижимое имущество переходит в движимое (например, продажа дома на снос в качестве стройматериалов, древесина, добытые полезные ископаемые и т.д.).

В то же время существует и такая позиция, что «перенос жилого дома по требованию собственника на вновь отведённый земельный участок взамен изъятого для общественных нужд не превращает его в движимый объект, хотя и затрудняет оценку прочности связи с землей»². Следует согласиться с мнением Н.А. Сыродоева, что в случае перемещения здания, сооружения в пространстве на новое место они в момент перемещения не

¹ См.: Постановление Президиума ВАС РФ № 2061/99 от 12.10.99г. //Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ (далее - ВВАС РФ). 2000. №1. С.38-40.

² Козлова И.В. Указ. статья. С. 155. Так же трудно себе представить недвижимость в качестве предмета кражи. Однако существует мнение, что «предметом кражи может выступать и недвижимость, при том непременном условии, что её передвижение в пространстве возможно осуществить без особых потерь потребительской стоимости и целевого назначения» (См.: Исмагилов Р. Объект и предмет кражи //Законность. 1999.№8.С.51).

могут признаваться недвижимостью (хотя из буквального смысла п.1 ст. 130 ГК РФ можно сделать противоположный вывод)¹. В данном случае здание или сооружение утрачивают физическую связь с конкретным земельным участком, даже если при перемещении не был причинён ущерб их назначению.

Представляется, что в указанном И.В.Козловой случае всё же с юридической точки зрения имеет место возникновение права собственности на недвижимость на вновь отведенном земельном участке, поскольку здания (в данном случае - жилой дом) индивидуализируют не только и не столько особенности постройки, оригинальность архитектуры и тому подобное, сколько определённым местонахождением, которое фиксируется в учётной документации на недвижимое имущество и в данных государственной регистрации права собственности на строение. В соответствии с законодательством складывается следующая схема: как только здание теряет связь с участком, его необходимо рассматривать не как единое целое, а как стройматериалы, право собственности на которые принадлежит бывшему владельцу здания. После перенесения жилого дома на новое место право собственности на здание в целом (как недвижимость) возникает у лица с момента регистрации права. Хотя с точки зрения обывателя вещь (жилой дом) осталась прежней.

Также не следует забывать и о принадлежности к недвижимому имуществу зданий и сооружений, не завершённых строительством (объектов незавершённого строительства).

По мнению некоторых авторов, отсутствие обязательной государственной регистрации объектов незавершённого строительства порождает сомнения в их юридической природе как недвижимости. Это означает, что до государственной регистрации вновь создаваемое имущество не может считаться недвижимым².

Позиция указанных авторов не изменилась и после введения в действие Закона о регистрации прав, согласно которому в случае необходимости совершения сделки с объектом незавер-

¹ См.: Сыродоев Н.А. Указ. статья. С.91.

² Гражданское право: Учебник. В 2 т. Том 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 1998. С. 304

шенного строительства право на указанный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства (п. 2 ст. 25).

Например, по мнению О.М. Козырь, задача подобной информации – лишь обеспечить юридическую чистоту сделки с таким объектом, если объект для завершения его строительства должен быть отчужден другому лицу. Об этом свидетельствует и использование в Законе нетипичного для законодательного акта термина «необходимость совершения сделки», ориентирующего на нестандартную ситуацию. «Общим же правилом Закона о регистрации прав, - пишет О.М. Козырь, - остается регистрация права на вновь созданный объект недвижимого имущества на основании документов, подтверждающих факт его создания (п. 1 ст. 25)»¹.

По мнению других авторов, в соответствии со ст. 219 ГК РФ право собственности на здание, сооружение и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации возникает с момента такой регистрации. Таким образом, в соответствии с указанной статьей до регистрации объекта незавершенного строительства в качестве недвижимого имущества право собственности на него возникнуть не может.

Закон о регистрации в п. 2 ст. 25 установил, что право на объект незавершенного строительства может быть зарегистрировано лишь в случае необходимости совершения сделок с ним. Однако эти объекты не названы среди подлежащих государственной регистрации объектов недвижимости.

Из этого можно сделать вывод, что объекты незавершенного строительства могут считаться недвижимостью в случае консервации строительства и необходимости совершения сделки по их реализации. Вместе с тем следует учитывать то обстоятель-

¹ Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России //В кн.: Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика /Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. С. 278.

ство, что Федеральный закон «Об исполнительном производстве» предусматривает возможность продажи права на объект незавершенного строительства при обращении взыскания на имущество должника.

Включение в Закон о регистрации правовых норм, предусматривающих возможность государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства, несомненно, является положительным моментом. До вступления в силу данного Закона в удостоверении и регистрации подобной сделки вообще отказывалось по причине того, что предмет сделки не сдан в эксплуатацию, не прошел регистрацию и поэтому сложно с достоверностью установить принадлежность прав на него конкретному лицу. Поэтому признание объекта незавершенного строительства недвижимостью означает, что этот предмет имеет все качества объекта гражданских прав, в том числе может быть объектом права собственности. Представляется, что собственником данного объекта гражданских прав является лицо, финансировавшее данное строительство (это может быть инвестор, заказчик, а в некоторых случаях и подрядчик)¹.

По мнению третьих авторов, незавершенное строительство следует рассматривать в качестве особого объекта недвижимости со специальным правовым режимом². Так, Скиба П.В. считает, что объект незавершенного строительства может быть отнесен к недвижимости и являться предметом договора купли-продажи недвижимости и при отсутствии государственной регистрации права собственности продавца этого имущества³. Мы присоединяемся к его мнению и полностью его поддерживаем. Такая позиция нашла подтверждение в многочисленных правовых актах, принятых до введения в действие Закона о регистрации, а также воспринята судебной практикой. К примеру, в соответствии с постановлением Правительства Российской Феде-

¹ Гришаев С.П. Все о недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Изд-во БЕК, 2000. С.60.

² Брагинский М.И.. См.: Научно - практический комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. 2-е изд., доп. и перераб. М., 1999. С. 236.

³ Скиба П.В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости. Автореферат дис...канд.юрид.наук. М., 2001. С. 7.

рации от 3 февраля 1992 г. №59 «О мерах по продаже не завершенных строительством объектов»¹ начиная с 1992 года не завершенные строительством объекты, сооружаемые за счет республиканского бюджета Российской Федерации и средств государственных предприятий, находящихся в федеральной собственности, не обеспеченные финансированием и материально-техническими ресурсами, необходимыми для их завершения в нормативные сроки, подлежали реализации с открытых торгов (как объекты недвижимости) предприятиям, организациям, гражданам и иностранным инвесторам.

Указом Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г. № 1181 «О мерах по обеспечению достройки незавершенных строительством жилых домов»² было установлено, что незавершенные строительством жилые дома, находящиеся в федеральной собственности, в том числе в полном хозяйственном ведении предприятий и оперативном управлении организаций и учреждений, строительство которых прекращено или приостановлено в связи с отсутствием в течение текущего года необходимого финансирования из федерального бюджета, подлежали передаче для завершения строительства либо продаже на инвестиционных и коммерческих конкурсах в целях обеспечения скорейшей достройки жилых домов и обеспечения граждан жильем.

Указом Президента РФ от 16 мая 1997 г. № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами»³ предусмотрено, что при приватизации объектов незавершенного строительства возможна регистрация прав собственности на такие объекты, если заявитель представит документы, которые подтверждают приобретение данного объекта, право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, разрешение на производство строительных работ, а также описание объекта незавершенного строительства. Право приобретения в собственность земельных участков, на которых расположены ранее приватизированные здания, строения, со-

¹ Собрание законодательства РФ. 1992. № 4. Ст. 484.

² СЗ РФ. 1994. №7. Ст.693.

³ СЗ РФ. 1997. №20. Ст.2240.

оружения, помещения, объекты незавершенного строительства, в первую очередь имеют физические и юридические лица, которые стали собственниками соответствующих объектов недвижимости.

Официальная позиция судебной практики по вопросу о возможности отнесения объектов незавершенного строительства к недвижимому имуществу отражена в постановлении №8 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»¹. Данное постановление включает в себя разъяснение, согласно которому по смыслу статьи 130 ГК РФ и статьи 25 Закона о государственной регистрации прав незавершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу. Поэтому при разрешении споров о праве собственности на незавершенные строительством объекты судам необходимо руководствоваться нормами, регулирующими правоотношения собственности на недвижимое имущество и совершение сделок с ним, с учетом особенностей, установленных для возникновения права собственности на незавершенные строительством объекты и распоряжения ими.

На наш взгляд, стоит придерживаться позиции судебной практики, которая в наибольшей степени соответствует природе объектов незавершенного строительства. Действительно, если объект незавершенного строительства является предметом действующего договора строительного подряда, то в этом случае о нем нельзя говорить не только как об объекте недвижимого имущества, но и как об объекте вещных прав: он является объектом обязательства, вытекающего из договора строительного подряда, и замена сторон этого обязательства (заказчика и подрядчика) возможна лишь по правилам уступки прав требования и перевода долга по обязательствам. Другое дело, если обязательство по каким-либо причинам прекращено. В этом случае незавершенное строительство становится объектом вещных прав и объектом имущественного оборота. При этом объект не-

¹ Вестник Верховного Арбитражного Суда РФ. 1998. № 10. С. 14-21.

завершенного строительства имеет все признаки предусмотренные ст. 130 ГК РФ: они неразрывно связаны с земельным участком и перемещение без несоразмерного ущерба целевому назначению невозможно. Поэтому все сделки с таким объектом незавершенного строительства возможны лишь с соблюдением требований, предъявляемых к недвижимому имуществу.

Также мы полностью поддерживаем Гребневу Н.Е., которая для разрешения проблемы объектов незавершенного строительства предлагает разработать законопроект, предусматривающий постановку на учет и снятие с учета таких объектов. Действующие в настоящее время правила принятия объекта в эксплуатацию не отвечают условиям существующей в России многоукладной экономики, и во многих случаях не поддаются применению¹.

Примером может служить случай из судебной практики, которая исходит из того, что незавершенный строительством объект как объект недвижимости может быть предметом договора купли-продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации².

Прокурор предъявил иск в интересах Сбербанка России о признании недействительным договора купли-продажи незавершенного строительством объекта. Договор был заключен между акционерным обществом и обществом с ограниченной ответственностью.

В обоснование иска прокурор указал, что отделение Сбербанка приобрело у акционерного общества незавершенный строительством объект по договору купли-продажи. Объект передан по приемо-сдаточному акту, оплачен покупателем. Однако переход права собственности не зарегистрирован, поскольку комитет по земельным ресурсам отказался произвести такую регистрацию. Несмотря на наличие указанного договора, акцио-

¹ Гребнева Н.Е. Договор продажи недвижимости по законодательству РФ. Автореферат дис...канд.юрид.наук. М., 2002. С. 7.

² См. п.7 Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости (приложение к Информационному письму ВАС РФ от 13.11.1997г. № 21) //Вестник ВАС РФ. 1998. №1. С.81-90.

нерное общество продало этот же объект обществу с ограниченной ответственностью.

При рассмотрении данного спора возник вопрос: может ли быть предметом договора купли-продажи незавершенный строительством объект недвижимости и подлежит ли регистрации переход права собственности? Высший Арбитражный Суд РФ оценил ситуацию следующим образом.

В соответствии со ст. 129 ГК объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

Гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на объекты, не завершённые строительством. Таким образом, эти объекты не изъяты из гражданского оборота и могут отчуждаться собственником другим лицам.

Согласно ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся объекты, прочно связанные с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В ст. 219 ГК РФ указано, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» до введения в действие закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

Из материалов дела следовало, что на участке возведены фундамент и стены дома. Перемещение этого объекта без несоразмерного ущерба невозможно. Следовательно, данный объект является объектом недвижимости.

В связи с этим комитет по земельным ресурсам, осуществляющий в этом регионе регистрацию и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, на основании Указа Президента РФ от 11 декабря

1993 г. №2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» обязан был произвести регистрацию перехода прав на незавершенный строительством объект и земельный участок. Отказ комитета от государственной регистрации заинтересованная сторона может обжаловать в арбитражный суд.

Поскольку спорное имущество обременено правами отделения Сбербанка на основании договора купли-продажи, продавец (акционерное общество) потерял право распоряжаться им любым способом. С учетом изложенного было признано, что суд обоснованно удовлетворил иск прокурора.

Итак, исходя из вышеизложенного мы пришли к ряду выводов. Во-первых, на наш взгляд, необходимо законодательно определить различия понятий «здание» и «сооружение» и соответственно пояснить правовое значение такого разделения. Иначе, следуя определениям этих объектов в русском языке и в научной литературе необходимо закрепить в гражданском праве сочетание «здания и иные сооружения», так как это будет более логично, потому что понятие «сооружение» является родовым по отношению к понятию «здание». Зданием является фундаментально связанный с землей архитектурно-строительный объект, перемещение которого невозможно без несоразмерного ущерба его назначению, используемое для труда, социально-культурного обслуживания населения и иных целей и имеющее в качестве основных конструктивных частей стены и крышу. Сооружением является фундаментально связанный с землей инженерно-строительный объект, перемещение которого невозможно без несоразмерного ущерба его назначению, служащее для выполнения технических и иных функций и не предназначенное для постоянного проживания в них людей.

Во-вторых, необходимо ввести в Гражданский кодекс РФ дополнительные нормы, детально регламентирующие правовой режим нежилых помещений, опираясь на соответствующие аналогии с Жилищным кодексом РФ.

В-третьих, при разрешении вопроса об отнесении объектов незавершенного строительства к недвижимому имуществу мы пришли к выводу, что необходимо придерживаться позиции су-

дебно-арбитражной практики, которая указывает на то, что незавершенные строительством объекты, не являющиеся предметом договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу и могут являться предметом договора купли-продажи нежилых помещений и при отсутствии государственной регистрации права собственности продавца этого имущества.

И, наконец, не следует забывать также, что практическое значение имеют проблемы правового регулирования купли-продажи нежилых помещений как части зданий, сооружений. Сложности, связанные с нежилыми помещениями, как было уже сказано, соотносятся с нечетким решением вопросов совладения либо сособственности, когда возникает несколько субъектов при пользовании общим имуществом здания. Совершенно правильна классификация зданий на жилые и нежилые, т.к. их правовые режимы использования различны, и основное отличие жилых помещений от нежилых – назначение этих объектов. И поэтому с тем чтобы избежать противоречий, возникающих на практике и в связи с тем, что нежилые помещения являются недвижимым имуществом по своей природе и подпадают под общее определение недвижимости, содержащееся в ст. 130 ГК РФ, необходимо рассматривать понятие «нежилое помещение» наряду с существующим в литературе понятием «здание и сооружение».

В дополнение к вышесказанному и на основании обобщения теоретических положений, выдвинутых в отечественной литературе, а также учитывая Жилищный кодекс РФ, авторы восполняют имеющиеся пробелы в освещении данной темы и предлагают рассматривать понятие «нежилое помещение» наряду с существующим в юридической литературе понятием «здание (сооружение)», как единицу комплекса недвижимого имущества (часть здания, сооружения), выделенную в натуре, предназначенную для самостоятельного использования для торговых, производственных, социальных, образовательных, культурных и иных нежилых целей и находящуюся в собственности граждан или юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований.

1.3. Понятие договора купли-продажи нежилых помещений

Состояние экономики любой страны зависит от уровня развития товарного производства и товарного обращения. Эти процессы предполагают совершение различных актов обмена товаров. В качестве наиболее распространенной юридической формы выражения и закрепления таких отношений выступает договор купли-продажи.

Конституция Российской Федерации 1993 г. провозгласила право граждан и юридических лиц на свободную экономическую деятельность (ст.ст. 8, 34), на частную собственность (ст. 35), закрепила равенство различных форм собственности (государственной, частной, муниципальной и иных), свободное перемещение товаров (ст. 8). В соответствии со ст. 35 Конституции РФ каждый вправе иметь имущество в собственности (включая средства производства, предметы потребления и недвижимость), владеть и распоряжаться им.

Изменение объектов гражданских правоотношений, в первую очередь отношений частной собственности, послужило причиной совершенствования законодательства, регулирующего обязательство купли-продажи. Отдельным § 7 гл. 30 ГК РФ регламентирован договор продажи недвижимости как разновидность купли-продажи. Договор купли-продажи нежилых помещений является разновидностью купли-продажи недвижимости с присущими ему особенностями.

В науке гражданского права термин «договор» имеет несколько значений:

1) юридический факт, лежащий в основе обязательства; 2) само договорное обязательство; 3) документ, в котором закреплён факт установления обязательственного правоотношения, а также 4) подчеркивание способа правового регулирования правоотношений; 5) наименование разновидности нормативных правовых актов. Рассмотрим договор купли-продажи нежилых помещений в значении правового института, сделки и обязательства.

Правовой институт купли-продажи нежилых помещений. Купля-продажа является одним из типов поименованных в за-

конодательстве договоров¹. Правовые нормы, регулирующие отдельные типы договоров, определенным образом сгруппированы и составляют институт права.

Как правовой институт купля-продажа – это совокупность норм, содержащихся в Гражданском кодексе РФ и иных правовых актах, принятых с соблюдением требований статьи 3 ГК РФ, и регулирующих соответствующие договорные правоотношения. Основополагающее значение имеют правила, расположенные в главе 30 ГК РФ («Купля-продажа»).

Общие положения, установленные в этом параграфе, подлежат применению и к договору купли-продажи недвижимости а равно нежилых помещений, если иные правила не предусмотрены в параграфе 7, которые специально предназначены для регулирования продажи недвижимости, а равно нежилых помещений.

Как разновидность института купли-продажи² продажа нежилых помещений включает в себя юридические нормы, закрепленные в ГК РФ, в отдельных законах (ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» и

¹ Тип договора - это совокупность разнообразных юридических признаков этого договора, позволяющих разграничивать договорные правоотношения. Юридические типичные признаки, характеризующие тот или иной тип договорной связи, прежде всего включают в себя направленность соглашения, а также основные права и обязанности сторон, которые обычно сформулированы в легальном определении конкретного договора. Желаемым экономическим и юридическим результатом договора купли-продажи, его направленностью является установление правоотношения по передаче вещи в собственность. «Направленность обязательства, - отмечает Ю.В.Романец, - является основой для выработки унифицированных правовых норм. Вторичные системные признаки, как правило, лишь уточняют базовое правовое регулирование, обусловленное направленностью» (Романец Ю.В. Направленность обязательства как основа формирования системы договоров //Журнал российского права. 2000. №5/6. С.31).

² Или субинститут (См. Иоффе О. С. Структурные подразделения системы права (на материалах гражданского права) //Ученые записки ВНИИ СЗ. Вып. 14. М., 1968. С.51-60).

др.) и в подзаконных нормативных актах, принятых в соответствии с законом.

При характеристике договора купли-продажи в учебной и иной юридической литературе традиционно подчеркивается, что этот договор является консенсуальным, возмездным и двусторонним (взаимным).

Различие между реальными и консенсуальными договорами проводится в зависимости от момента их совершения. Для заключения консенсуального договора требуется надлежащим образом оформленное соглашение сторон по всем его существенным условиям. Для совершения реального договора обязательно не только взаимное волеизъявление, но и действие – передача вещи. В реальном договоре передача вещи является необходимым его условием, а не исполнением возникшего обязательства.

Статья 433 ГК РФ содержит еще и пункт 3, норма которого в значительной степени колеблет научные выводы о классификации гражданско-правовых договоров на реальные и консенсуальные¹. При рассмотрении этого вопроса мы присоединяемся к мнению Болтановой Е.С., которая предлагает в теории выделить третью самостоятельную группу, назвав эти договоры «регистрационными»². Действительно, если классификационным критерием выступает момент заключения договора между контрагентами, то можно при делении всех гражданско-правовых договоров наряду с реальными и консенсуальными выделять данную группу договоров.

В соответствии с нормой п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

¹ На этот факт почему-то не обращается внимание юристами при анализе общих положений о сделках (их видах) или отдельных договоров, подлежащих регистрации. Исключение, пожалуй, составляет А.В.Кузнецов (См.: Правовое регулирование купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения // Правовые проблемы охраны окр. среды, аграрного и земельного права: Межвузовский сборник науч. трудов. Екатеринбург: Изд-во УрПОА, 1997. С. 194-195).

² Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2000. С.7.

Несмотря на то, что «иное» может быть предусмотрено законом, правило п. 3 ст. 433 ГК РФ имеет широкое применение и распространяется на отношения по продаже, мене жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК РФ), предприятия (ст. 560 ГК РФ), дарению недвижимости (п. 3 ст. 574 ГК РФ), ренте (ст. 584 ГК РФ), аренде недвижимости; в законе могут быть исключения (п. 2 ст. 609 ГК РФ, см. и п. 2 ст. 651 ГК РФ). Исходя из установления, содержащегося в пункте 3, и в ряде случаев в специальных указаниях части второй ГК РФ, перечисленные выше договоры приобретают юридическую силу не с момента соглашения сторон по всем существенным условиям, а со дня внесения записи о регистрации конкретного договора в Единый государственный реестр прав. Тем самым указанные договоры не являются в классическом понимании консенсуальными или реальными сделками.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что договор купли-продажи нежилых помещений является консенсуальным и вступает в силу с момента получения оферентом акцепта в отличие от других видов продажи недвижимости (в частности, предприятия, жилого дома, квартиры), сделки с которыми подлежат государственной регистрации.

Другим признаком договора купли-продажи нежилых помещений является его возмездность. Содержание большинства гражданских правоотношений предполагает взаимное имущественное предоставление его участниками. В рыночном обороте заключаются и сделки, по которым одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от неё платы или иного встречного предоставления – безвозмездные договоры (п. 2 ст. 423 ГК РФ). Понятия возмездности и безвозмездности «служат иногда единственным показателем для проведения демаркационной линии между смежными юридическими категориями как в гражданском, так и не в гражданском праве»¹. Именно критерий возмездности (безвозмездности) позволяет разграничивать куплю-продажу и консенсуальный договор дарения.

¹ Бару М.И. Понятие и содержание возмездности и безвозмездности в советском гражданском праве //Учен. записки Харьковского юрид. ин-та. Вып. 13. Харьков, 1959. С.20.

Возмездность может выражаться в предоставлении денежных средств, вещей, выполнении работ, оказании услуг и в ином предоставлении, имеющем имущественное содержание. Такое предоставление должно носить встречный, взаимный характер, что отражено и в легальном определении возмездного договора. Возмездным является договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей¹ (п. 1 ст. 423 ГК РФ).

Таким образом, купля-продажа в силу своей природы является возмездным договором, предполагающим взамен передаваемой вещи уплату денежной суммы. При этом правоотношение купли-продажи не всегда имеет эквивалентный характер. Действующее законодательство не требует соответствия между ценой продаваемого имущества и его действительной стоимостью.

Исследуя категорию встречного предоставления (передача товара, уплата денег, выполнение работ и пр.) в российском гражданском праве, С.И. Виниченко делает умозаключение, которое является далеко не бесспорным. «Если нет встречного предоставления, - отмечает он, - то обязательство по возмездному договору в целом признается несостоявшимся, а его (обязательства) участники могут потребовать в суде применения правил из обязательства вследствие неосновательного обогащения и привести свое имущественное положение в первоначальное состояние...»². Отсутствие встречного предоставления не свидетельствует о том, что возникшее из договора обязательство не состоялось. Обязанность предоставить имущество, произвести работу, осуществить услугу, оплатить соответствующее действие контрагента составляет содержание определенного договорного обязательства. Само обязательство возникает с момента

¹ Победоносцев К. называл такие договоры обоюдно-интересными, поскольку каждая сторона, заключая договор, имеет свою выгоду (См.: Курс гражданского права. 3-я ч. Договоры и обязательства. М.-СПб., 1880. С.26).

² Виниченко С.И. Цена как условие гражданско-правового (предпринимательского) договора. Автореф. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 1999. С.7. В то же время автор обосновывает тезис, что признание договора незаключенным возможно, если в возмездном договоре не содержится условие о встречном предоставлении (с. 18).

заключения договора и с этого времени является существующим. Если вопреки условиям договора не произведено встречное предоставление (например, не оплачен товар), имеет место неисполнение своей обязанности одним из участников обязательства, и к нему могут применяться санкции, установленные в законе и (или) договоре. К неисправной стороне следует предъявлять требования из нарушения договорного обязательства.

Как следует из понятия договора купли-продажи (ст. 454 ГК РФ), каждая из сторон на различных стадиях развития договорного обязательства является как кредитором, так и должником. Содержанием возникшего из договора правоотношения являются взаимные права и обязанности продавца и покупателя.

Некоторые авторы отождествляют взаимные и двусторонние договоры (обязательства)¹. На наш взгляд, было бы точнее говорить об односторонних и двусторонних договорах (или одностороннеобязывающих и двустороннеобязывающих – что в большей степени отображает существо данного явления).

Сделка купли-продажи нежилых помещений. Договор купли-продажи нежилых помещений является одним из видов юридических фактов – сделок – и влечет возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений. Договор купли-продажи нежилых помещений как юридический факт обладает следующими признаками:

– это волевое действие граждан и юридических лиц, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, что отличает договор от другого вида юридических фактов – события (ст. 153 ГК РФ);

– договор характеризуется наличием волеизъявления как минимум двух субъектов, что отличает его от односторонних сделок, для совершения которых достаточно выражения воли одной стороны (п. 2 ст. 154 ГК РФ);

¹ См., например, Толстой В.С. Исполнение обязательств. М., 1973. С.180-181; Советское гражданское право. 4.1. Изд-е 3-е, перераб. и доп. /Отв ред. В.А.Рясенцев. М.:Юрид. лит., 1986. С.427 (авт - А.И. Масляев); Гражданское право: Учебник. 4.1. Изд-е 2-е, перераб. и доп. /Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М.,1997. С.220 (авт. - М.В.Кротов). Подразделяли обязательства на односторонние и взаимные и в дореволюционной литературе (См.: Мейер Д.И. Указ. соч-е. 4.2. С.107-108).

– это целенаправленное действие субъектов права, то есть стороны преследуют при совершении договора достижение определенных юридических целей, что не свойственно юридическим поступкам, при совершении которых субъект не имеет перед собой цель установления, изменения или прекращения гражданских правоотношений;

– договор – это соглашение, при заключении которого стороны равны перед законом, не имеют преимуществ и устанавливаются, изменяются, либо прекращаются для себя права и обязанности. Этим договор отличается от административных актов, выносимых уполномоченными органами, должностными лицами в рамках своей компетенции, влекущих установление, изменение либо прекращение прав и обязанностей в отношении третьих лиц;

– договор является правомерным действием, что отличает его от деликтов.

Договор купли-продажи нежилых помещений как сделка должен отвечать требованиям ГК РФ, установленным для сделок: законность содержания, надлежащая форма, соответствие воли и волеизъявления сторон, правосубъектность сторон.

Договор-сделка как и другие юридические факты не имеет содержания¹. Им обладает возникающее из сделки договорное правоотношение. Признаками договора-сделки являются согласование воли сторон и направленность на возникновение взаимных прав и обязанностей.

После заключения договора-сделки купли-продажи нежилых помещений, стороны приходят к соглашению по поводу всех его существенных условий, которыми устанавливаются, изменяются либо прекращаются права и обязанности сторон: предмету и цене.

Предмет сделки купли-продажи нежилых помещений. В литературе традиционно предметом договора признается вещь или иной объект гражданских прав. Такой подход соответствует и законодательным положениям ст. 554, п. 2 ст. 572, п. 5 ст. 576 ГК РФ. В.В. Витрянский считает, что предметом договора куп-

¹ Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975. С. 27-28.

ли-продажи недвижимости (нежилых помещений) является два рода объектов: продаваемое недвижимое имущество и действия сторон соответственно по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества¹. С таким суждением вряд ли можно согласиться. При предложенном подходе к определению предмета договора происходит смешение договора-сделки и договора-обязательства, тогда как эти явления различны. Как юридический факт, договор только порождает соответствующее правоотношение, и волеизъявление сторон в момент заключения договора направлено лишь на определение условий товарно-денежного обмена. Одним из таких условий является предмет договора – объект гражданских прав. В силу того, что норма (например, п. 1 ст. 8, п. 2 ст. 307 ГК РФ) придаёт соглашению значение юридического факта, являющегося основанием правоотношения, возникает договорное обязательство. Действия по передаче имущества, уплате денег составляют объект обязательства по купле-продаже. Таким образом, продаваемое нежилое помещение является предметом договора (сделки), по поводу которого должно быть достигнуто соглашение контрагентов (см. п. 4 ст. 432 ГК РФ). Сама сделка служит основанием возникновения иного рода явления – обязательственного правоотношения, объект которого составляют определенные действия.

Современное законодательство устанавливает, что нежилые помещения могут находиться в гражданском обороте, за исключением случаев, когда их оборот исключён или ограничен в силу прямого указания закона (см. п. 1, 2 ст. 129 ГК РФ). Нежилые помещения могут быть предметом различных гражданско-правовых сделок: купли-продажи, мены, дарения, ренты и т.п. Причём каких-либо общих ограничений оборота такого имущества гражданское законодательство не содержит.

Предметом договора купли-продажи нежилых помещений является помещение, которое на момент заключения договора, как правило, уже принадлежит продавцу на праве собственности. Гражданский кодекс (п. 2 ст. 455) допускает заключение договора

¹ См.: Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 1999. С. 18, 232-233.

о продаже имущества, которое отсутствует на момент заключения, но будет создано или приобретено продавцом в будущем.

Выделение в качестве разновидности купли-продажи договора продажи нежилых помещений обусловлено спецификой предмета последнего. От иного имущества нежилое помещение как разновидность недвижимости отличает не только особый правовой режим, но и индивидуальность, поэтому предметом договора купли-продажи нежилых помещений не могут быть вещи, определённые родовыми признаками. Вывод о том, что предмет рассматриваемого договора может быть только индивидуально-определённое имущество, следует и из содержания ст. 554 ГК РФ.

Если проанализировать действующие в настоящее время договоры купли-продажи нежилых помещений, то по одним договорам продаются целые здания и сооружения, по другим всего лишь одна или несколько помещений, расположенных как в нежилых строениях, так и в домах жилого фонда.

В связи с этим необходимо рассмотреть один из распространенных способов получения статуса нежилого помещения – перевод жилого помещения в разряд нежилых. Ст. 288 Гражданского кодекса РФ и ст. 15 Жилищного кодекса РФ говорят, что жилыми признаются изолированные помещения, которые являются недвижимым имуществом и пригодны для постоянного проживания¹. Жилые помещения призваны обеспечить постоянную потребность человека в жилье. Следовательно, нежилыми являются помещения, не входящие в жилищный фонд Российской Федерации и предоставляемые для производственных, промышленных, коммерческих и иных нужд.

В соответствии с п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается размещение производств в жилых домах. Однако, предприниматели игнорируют данную норму и заключают договоры купли-продажи жилых помещений, используя их под офисы. Это противоречит нормам действующего законодательства и, в конечном итоге, влечет к признанию таких договоров недействительными.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. № 1 (ч.1), ст. 14.

На основании п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений их жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством. На основании действующего жилищного законодательства (глава 3 Жилищного кодекса) перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

Порядок перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения регулируется Жилищным кодексом и заключается в следующем.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений (например, в Челябинске это городская межведомственная комиссия по вопросам перевода жилых и нежилых помещений), по месту нахождения переводимого помещения представляет:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Затем заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов.

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие

Таким образом, официальный статус нежилого помещения (дома) приобретается двумя способами: изначальное строительство объекта как нежилого с последующей регистрацией, переводом жилого помещения в разряд нежилых.

Использование жилых домов и жилых помещений исключительно для проживания граждан обеспечивается (в известном смысле) и судебной-арбитражной практикой. Так, в совместном постановлении Пленума Верховного Суда и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» содержится разъяснение, согласно которому сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, совершенные после введения в действие части первой Гражданского кодекса (1 января 1995 г.), являются ничтожными¹.

Как мы уже говорили, Гражданский кодекс Российской Федерации прямо не называет нежилые помещения в числе объектов недвижимости, однако и не дает исчерпывающего перечня таких объектов, а, напротив, допускает (п. 1 ст. 130 ГК РФ) от-

¹ Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1996. №9. С.7

несение иных объектов к недвижимости другим законом. Вопрос о том, являются ли вообще нежилые помещения самостоятельными объектами как недвижимые имущества, получил однозначное законодательное разрешение только с принятием Федерального закона от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹. Данный закон назвал в ст. 1 нежилые помещения в ряду других разновидностей недвижимости, то есть определил их как самостоятельный вид недвижимого имущества, в то же время из п. 6 ст. 12 Закона следует, что нежилые помещения – это объекты, входящие в состав зданий и сооружений, то есть других объектов недвижимости.

Таким образом, нежилое помещение – это специальный объект недвижимости, не имеющий непосредственной связи с землей. Это, в частности, означает, что при осуществлении сделок с таким объектом нет необходимости предоставлять его пользователю или приобретателю самостоятельное право на землю, на которой расположен соответствующий объект, поскольку для эксплуатации такого объекта необходимо иное – возможность прохода или даже пользования частями здания, в котором этот объект расположен. Но законодатель такой позиции не придерживается.

Другое дело, что отнесение нежилых помещений внутри зданий к объектам недвижимости не вызывалось необходимостью и на практике порождает довольно парадоксальные ситуации, когда, например, арендатор здания на срок менее года, располагая правом передачи отдельных помещений (предоставленным ему договором аренды) в субаренду, сдает третьему лицу на пару дней зал для проведения совещания или конференции и такой договор аренды требует государственной регистрации несмотря на то, что сам договор аренды здания не регистрировался. Однако это вопрос скорее по части компетенции законодателя, распространившего на сделки с нежилыми помещениями режим недвижимого имущества.

Цена договора купли-продажи нежилых помещений, как и его предмет, отнесены к существенным условиям. Согласно абз.

¹ СЗ РФ. 1997. №30. Ст.3594

1 п. 1 ст. 424 ГК РФ цена продаваемого объекта недвижимости определяется соглашением сторон. Поскольку цена отнесена к существенным условиям договора, то при ее несогласовании сторонами договор о продаже нежилого помещения считается незаключенным. При этом правило о применении цены на аналогичные здания, сооружения и иную недвижимость, предусмотренное п. 3 ст. 424 ГК РФ, применению не подлежит.

Гражданский кодекс требует безусловной определённости цены договора купли-продажи нежилого помещения. От размера цены не зависит действительность договора, исключения составляют случаи, когда установленная цена явилась результатом обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой, или если заключённая сделка носит характер кабальной. При наличии указанных обстоятельств сделка может быть признана недействительной по иску потерпевшего (ст. 179 ГК РФ). Зарубежное законодательство также не содержит требования о соответствии цены стоимости вещи. Несоответствие обязательства встречному удовлетворению не влияет на действительность договора.

Нежилое помещение, продаваемое по договору купли-продажи, оценивается по соглашению между продавцом и покупателем. В условиях свободного рынка цена продаваемых нежилых помещений, зданий, сооружений и иных объектов недвижимости определяется на основе экономического закона спроса и предложения. Спрос на недвижимое имущество во многом определяется географическими факторами и объектами инфраструктуры, благоустройства в районе нахождения недвижимого имущества (их наличие или отсутствие, состояние и т.п.).

В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые и регулируемые уполномоченными на то государственными органами (ч. 2 п. 1 ст. 424 ГК РФ). Установленная законом или иными правовыми актами цена становится безусловно обязательной для сторон. В отличие от этого, регулируемая цена имеет место, когда закон или иной обязательный для сторон акт ограничивается указанием определённых границ, за которые стороны не могут выйти¹. В современный период российское государство регули-

¹ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М., 1997. С.264.

рует только в ряде случаев цену на земельные участки. Цена продаваемого участка устанавливается не ниже нормативной при продаже земли приватизированным государственным и муниципальным предприятиям, при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обязательства, обеспеченного ипотекой участка и в некоторых других случаях.

Дореволюционному законодательству так же были известны регулируемые цены на недвижимое имущество. Так, ст. 1645 Свода Законов Российской империи (т. 10, ч. 1) устанавливала минимальные цены на дома, земли и другое недвижимое имущество. Целью этой нормы было противодействие притворному обозначению низкой цены в договоре для снижения размера уплачиваемых платежей при совершении купчей крепости.

Инфляционные процессы, происходящие в России, способствовали появлению в Гражданском кодексе Российской Федерации такой нормы, как возможность изменения цены после заключения договора¹. Такое изменение допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Стоимость нежилого помещения в договоре купли-продажи должна быть выражена в рублях. В Гражданском кодексе Российской Федерации в статье 317 закрепляется возможность использования так называемой «валютной оговорки», суть которой сводится к следующему: в договоре предусматривается оплата в рублях в сумме, эквивалентной определённой сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон. В современных условиях становления российской экономики включение валютной оговорки в договор, который подлежит исполнению по истечении определённого срока после его

¹ ГК РСФСР 1964 г., как и ОГЗ 1991 г., содержали правило, в соответствии с которым изменение цены после заключения договора не допускалось.

заклучения, позволяет продавцу достаточно надежно защитить свои интересы.

В Российской Федерации существуют специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро, в задачу которых входит оценка (переоценка) недвижимости. Оценка, производимая по методике бюро технической инвентаризации, определяет инвентаризационную стоимость и, как правило, не соответствует рыночной стоимости имущества¹.

При определении реальной рыночной стоимости недвижимого имущества стороны могут воспользоваться услугами оценщика, заключив с ним договор об оценке предмета купли-продажи². Оценщики³ являются одной из новых фигур, появившихся на рынке недвижимости с началом реформ в российской экономике. 16 июля 1998 г. был принят Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ»⁴, устанавливающий законодательные основы труда оценщиков. Деятельность последних направлена, прежде всего, на установление рыночной стоимости объекта, под которой указанный закон понимает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информаци-

¹ БТИ производит оценку имущества, учитывая только затраты на возведение объекта в ценах 1969 г., используя соответствующий коэффициент, ежегодно утверждаемый Гостехинвентаризацией. Такая оценка используется для целей налогообложения.

² Оценка недвижимого имущества специалистами является обязательной в случае продажи недвижимого имущества, принадлежащего РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в том числе, когда имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за юридическими лицами (ст.8 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»).

³ Оценщики - юридические лица и индивидуальные предприниматели, деятельность которых регулируется нормами ФЗ от 16.07.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ».

⁴ СЗ РФ. 1998.№31.Ст.3813.

ей, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст.3).

Традиционно на практике применяются три метода оценки недвижимости: затратный, доходный и метод сравнительного анализа продаж¹. Например, при оценке нежилых помещений оценщик учитывает, прежде всего, такие характеристики, как местоположение, капитальность строения, его общую площадь, этажное расположение помещения, высоту помещения, и др. По итогам своей деятельности оценщик должен передать заказчику отчёт об оценке объекта. Решение оценщика о размере рыночной стоимости продаваемого нежилого помещения часто служит ориентиром для установления цены договора купли-продажи этого помещения.

ГК содержит норму, согласно которой стоимость части земельного участка, передаваемой вместе с недвижимым имуществом, или прав на неё включается в общую цену здания, строения или иного имущества, являющегося непосредственным предметом договора купли-продажи нежилого помещения (п. 2 ст. 555 ГК РФ). Это правило носит диспозитивный характер, иное может быть предусмотрено в законе или договоре. Например, стороны при продаже помещения могут установить в договоре цену за помещение и размер арендной платы за часть земельного участка, обеспечивающую использование помещения по назначению.

В случае, когда цена помещения в договоре продажи нежилого помещения установлена за единицу площади (например, за квадратный метр) или иного показателя её размера, общая цена такого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п. 3 ст. 555 ГК РФ).

Также хотелось бы остановиться на таком несущественном условии договора купли-продажи как качество нежилых помещений. Качество нежилого помещения в разных юридических словарях раскрывается по-разному. В юридическом энциклопедическом словаре под ред. Тихомирова М.Ю. под качеством понимается совокупность полезных свойств, позволяющих удовлетворить определенные материальные или духовные потребности. По советско-

¹ См.: Калачёва С.А. Сделки с недвижимостью. М., 2002. С.3-8.

му праву понятие качества охватывалось существенными свойствами продукции или работ, закрепленные стандартом, техническими условиями, образцом или другим нормативно-техническим документом¹. Словарь гражданского права под ред. Додонова В.Н. рассматривает качество как совокупность свойств, обуславливающих способность удовлетворять определенные потребности в соответствии с назначением вещи, продукции, товара².

Но, к сожалению, в настоящее время на законодательном уровне не урегулирован вопрос о критериях пригодности жилых помещений для использования их по назначению, так как это сделано в отношении жилых помещений.

Поэтому некоторые авторы, в частности Скиба П.В., предлагает рассматривать качество как существенное условие наряду с предметом и ценой³. Мы присоединяемся к его мнению и считаем это верным, так как до сих пор законодательно не решен вопрос о детальном описании технических свойств объектов недвижимости. Техническая характеристика нежилого помещения дается в техническом паспорте объекта, составляемом бюро технической инвентаризации. Следует отметить неполноту критериев, по которым дается описание нежилого помещения. Значение технической характеристики нежилого помещения проявляется в том, что описание должно соответствовать реальному состоянию объекта недвижимости. Когда покупатель осматривает предмет покупки, он отмечает для себя не только состояние несущих конструкций, но и комплектующего оборудования, качество отделочных материалов. Современные возможности внутренней отделки и оборудования помещений не охватываются утвержденным образцом технического паспорта.

Следовательно, на наш взгляд, к существенным условиям помимо предмета и цены необходимо относить и условие о качестве нежилого помещения. Качество жилых помещений – это совокупность свойств, позволяющих удовлетворить определенные потребности в соответствии с назначением помещения.

¹ Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридическая энциклопедия / под. ред. М.Ю. Тихомирова. – М., 1997. С. 198.

² Словарь гражданского права / под ред. Додонова В.Н., Каминской Е.В., Румянцева О.Г. М., 1997. С. 119.

³ Скиба П.В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости. Автореф. дис...канд. юрид. наук. – М., 2001. – С. 7.

Купля-продажа нежилых помещений как обязательство. Определение договора купли-продажи нежилых помещений в ГК РФ не дается, поэтому следует руководствоваться положениями о продаже недвижимости – 7 Главы 30 ГК РФ. Законодатель дает общее определение продажи недвижимости: «По договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество» (ст. 549 ГК РФ). Считаем, данное определение не отражает взаимного характера возникающих отношений и нуждается в дополнении: «а покупатель – принять имущество и уплатить обусловленную договором цену».

Как мы уже говорили, договор купли-продажи нежилых помещений является двухсторонним, взаимным, возмездным. Он выступает одной из форм, опосредствующих обращение нежилых помещений и отражает двухсторонний характер обмена: превращение товара в деньги и одновременно денег в товар.

«Этот единый и вместе с тем двухсторонний экономической процесс, в котором обе стороны являются лицами, взаимно передающими и взаимно получающими один от другого определенные имущественные ценности, находит свое отражение и в правовом регулировании договора купли-продажи»¹. Следовательно, на обеих сторонах лежат взаимные (взаимообусловленные) права и обязанности: продавец обязан передать покупателю определенное имущество в собственность и вправе требовать за это соответствующее вознаграждение. Покупатель в свою очередь обязан принять это имущество, уплатить обусловленную договором цену и вправе требовать передачи ему проданного имущества.

Наиболее важным правовым признаком договора купли-продажи, по мнению некоторых юристов, является переход в результате данной сделки имущества в собственность покупателя. «Действительная, а не мнимая, по существу, а не по внешнему виду купля-продажа имеет место лишь там, где продаваемое имущество переходит в собственность покупателя»².

¹ Грибанов В.П. Договор купли-продажи по советскому гражданскому праву: Учебное пособие для студентов юридического факультета МГУ (Лекции 1 и 2). М., 1956. С. 11.

² Грибанов В.П. Указ соч. С. 12.

Толстой Ю.К. и Сергеев А.П. этот признак договора купли-продажи определяют как «бесповоротную смену собственника имущества»¹, отмечая, что по этому признаку договор купли-продажи отличается от договоров по временной передаче имущества (например, договора аренды), потому что «продавец раз и навсегда лишается отчуждаемых прав».

Согласно распространенной точке зрения предметом договора, в том числе купли-продажи, является конкретный объект гражданских прав (товар). Наряду с данной точкой зрения в науке гражданского права все чаще стали рассматривать в качестве предмета любого договора действия (бездействие), которые должна совершить (от которых должна воздержаться) обязанная сторона. С этой позиции предметом договора купли-продажи являются действия продавца по передаче товара в собственность покупателя и, соответственно, действия покупателя по принятию этого товара и уплате за него установленной цены². Действие как предмет обязательства рассматривалось и в дореволюционной науке гражданского права. Так Победоносцев К. полагал: «Чтобы установить твердое юридическое отношение, необходимо связать чужую волю, получить возможность управлять чужим действием, верно рассчитывать на него, иметь на него требование. Эта цель достигается посредством договора, сделки, в силу которой один человек получает власть над действием другого человека и право требовать этого действия, - а другой, по собственному свободному согласию, связывает свою волю и ставит часть своей деятельности в обязательное отношение к первому»³.

Действительно, цель договора – установление обязательств⁴, содержанием которых являются права и обязанности сторон по выполнению каких-либо действий или воздержанию от них.

¹ Гражданское право: Учебник / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. Ч. 2. М.: ПРОСПЕКТ, 1997. С. 9.

² Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: договоры по передаче имущества. М. 2000. С. 22.

³ Победоносцев К. Курс гражданского права. Ч. 3. Договоры и обязательства. С-Пб. 1896. С. 2.

⁴ Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права. Птгр. 1916. С. 263.

Таким образом, предмет договора купли-продажи нежилых помещений включает в себя два рода объектов: 1) действия сторон по передаче имущества, его принятию и оплате, 2) конкретный объект недвижимости¹. В настоящее время эта точка зрения об объекте обязательств противостоит общераспространенному мнению о том, что объектом обязательственных прав являются только действия. Так Иоффе О.С. определяет объект всякого правоотношения как реальное поведение его субъектов². В теории гражданского права в качестве объекта правоотношения рассматривают также «правовой режим благ»³ включающий допустимые объективным правом действия, которые могут совершаться с определенным видом блага в конкретном правоотношении. При этом предлагается действия обозначать как юридический объект правоотношения, а сами блага – как материальный объект правоотношения⁴.

Таким образом, купля-продажа нежилых помещений является разновидностью договора купли-продажи недвижимости. Как сделка, договор купли-продажи нежилых помещений должен отвечать требованиям ГК РФ, установленным для сделок: законность содержания, надлежащая форма, соответствие воли и волеизъявления сторон, правосубъектность сторон. Существенными условиями договора являются предмет и цена. Также к существенным предлагается относить и условие о качестве нежилого помещения.

Как обязательство договор купли-продажи нежилых помещений регулируется специальными нормами и общими нормами о купле-продаже, о праве собственности на недвижимое имущество. По данному договору продавец обязуется передать в собственность покупателя нежилое помещение, а покупатель обязуется принять его и уплатить обусловленную договором цену.

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: договоры по передаче имущества. С. 196-197.

² Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву / Избранные труды по гражданскому праву: Сборник. М., 2000. С 58 1-604.

³ Суханов Е.А. Гражданское право. Т. 1. изд-е 2-е перераб. / Под ред. Е.А. Суханова. М.: Издательство БЕК. 1998. С. 294-295.

⁴ Малиновский Д.А. Понятие субъективного вещного права // Юрист. 2001. № 12. С. 13.

Глава 2. Элементы договора купли-продажи нежилых помещений

2.1. Стороны договора купли-продажи нежилых помещений

К основным началам гражданского законодательства ГК РФ относит, в частности, признание равенства участников регулируемых им отношений и свободу договора (ст.1).

Содержание «свободы договора» раскрывается в ст. 421 ГК РФ: граждане и юридические лица свободны в заключении договора; стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами; а также стороны свободны в определении условий договора, если последние не предписаны императивными нормами законов и иных правовых актов. Свобода в заключении договора «означает, что стороны сами, притом независимо друг от друга и от государства, выступающего в качестве суверена, вправе решать вопрос о вступлении между собой в договорные отношения»¹.

Отказ от командно-административных методов управления в ходе реформирования российской экономики значительно расширил свободу участников договора, которые самостоятельны в выборе своих контрагентов. В настоящее время субъектами договора купли-продажи могут быть: государственные (Российская Федерация и субъекты Российской Федерации) и муниципальные образования (городские, сельские, иные поселения и другие территории) в лице соответствующих органов (п. 1, 2 ст. 125 ГК РФ), юридические лица (как коммерческие, так и некоммерческие организации) и физические лица.

С изменением экономического строя увеличилось число субъектов, участвующих на рынке недвижимости, что связано не только с расширением гражданской правоспособности граждан и юридических лиц, но и с появлением профессиональных агентов, осуществляющих свою деятельность в данном сегменте рынка.

Стороны договора купли-продажи представлены продавцом и покупателем.

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М., 1997. С.122.

Продавцом является лицо, отчуждающее имущество по договору. Поскольку договор купли-продажи имеет определенную целевую направленность – перенесение конкретного вещного права с продавца на приобретателя, то в качестве продавца может выступать обладатель такого права на недвижимость. Право продажи принадлежит не только обладателю соответствующего вещного права, но и иным лицам, указанным в законе (например, судебным приставам при продаже имущества с торгов). Ввиду значительных особенностей в настоящей работе такие случаи не рассматриваются¹. Иметь вещное право на предмет договора продавец должен на момент передачи (перехода) права покупателю. Это положение неоднократно находило отражение в решениях Президиума ВАС РФ. Так, Комитет по управлению имуществом обратился в арбитражный суд с иском к ТОО и АО о признании недействительным договора купли-продажи здания кафе, заключенного между ответчиками. При рассмотрении дела было установлено, что Комитет по управлению имуществом и ТОО заключили договор аренды с правом выкупа. Не выкупив здание кафе, товарищество продало его АО. «Поскольку товарищество не приобрело право собственности на здание кафе, оно не вправе было распорядиться имуществом, относящимся к муниципальной собственности, и отчуждать его другому юридическому лицу»².

Все чаще продавцами нежилых помещений становятся физические лица. Как известно, физические лица могут выступать в обороте как предприниматели без образования юридического лица (с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя) и как граждане – непредприни-

¹ См. по этому вопросу: Скловский К.И. Некоторые вопросы классификации отношений, возникающих при реализации имущества на торгах // Журнал российского права. 1999. №3/4. С.97-103.

² См.: п. 12 Обзора практики решения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.97 №21 // Российская юстиция. 1998. №1. С.58; см. также Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.95 №4 // ВВАС РФ. 1995. №8. С.65-66; Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 27.01.94 // Бюллетень Верховного Суда РФ (далее - БВС РФ). 1994. №8. С.2-3.

матели (см. гл. 3 ГК РФ). В отношении граждан как субъектов договора необходимо сделать два замечания.

Во-первых, в литературе является спорным вопрос о характере правоспособности индивидуальных предпринимателей. Одни авторы считают (Зинченко С., Лапач Б), что они обладают специальной правоспособностью¹, другие (Григоренко С.) – общей². На наш взгляд, следует согласиться со второй точкой зрения. Пункт 3 ст. 23 ГК РФ гласит, что к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила ГК РФ, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношений. Коммерческие организации, по общему правилу, обладают общей правоспособностью (ч. 2 п. 1 ст. 49 ГК РФ), поэтому и за индивидуальными предпринимателями при соблюдении условий п. 3 ст. 23 ГК РФ должна признаваться общая правоспособность.

Во-вторых, гражданин может самостоятельно распоряжаться принадлежащей ему на праве собственности недвижимостью только по достижении им восемнадцатилетнего возраста, именно с этого момента закон наделяет его полной дееспособностью (за исключением случаев вступления в брак до этого возраста, когда в соответствии с законом допускается снижение брачного возраста или эмансипации). В возрасте от 14 до 18 лет на заключение договора купли-продажи недвижимости несовершеннолетнему требуется предварительное письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей. Это правило касается и тех случаев, когда будучи членом жилищного, жилищно-строительного, дачного и тому подобного кооператива (что возможно с 16-летнего возраста), несовершеннолетний приобретает право собственности, например на квартиру, дачу, в соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ.

¹ Зинченко С., Лапач Б. Новый Гражданский кодекс и предпринимательство: проблемы правового регулирования //Хоз-во и право. 1995. №10. С.89.

² Григоренко С. Проблемы гражданско-правового статуса индивидуального предпринимателя //Хоз-во и право. 1999. №5. С.20.

Продавцами нежилых помещений могут выступать и юридические лица. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям (п. 3 ст. 213 ГК РФ). Поэтому «с момента внесения имущества в уставный (складочный) капитал и государственной регистрации соответствующих юридических лиц учредители (участники) названных юридических лиц утрачивают право собственности на это имущество»¹.

Участие организаций в договорах купли-продажи нежилых помещений определяется объёмом правоспособности и видом принадлежащих им вещных прав на недвижимое имущество. О.С. Иоффе и М.Д. Шаргородский в работе «Вопросы теории права» подчёркивали, что «субъект права, не являющийся отдельным индивидом, должен представлять собою коллективное образование людей», которое становится субъектом только при наличии у него определённых общественных и юридических качеств². Юридическое качество такого образования заключается в признании за ним законодателем право-, дееспособности (иногда в литературе можно встретить обобщающий термин - правосубъектность).

«Правоспособность – необходимое условие для правообладания...»³. Все коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных видов организаций, предусмотренных законом, обладают общей правоспособностью. Это означает, что они могут осуществлять любую деятельность, не запрещенную законом (ч. 2 п. 1 ст. 49 ГК РФ), в том числе совершать любые сделки с соблюдением ограничений, установленных за-

¹ См.: ч.2 п.2 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.98-г. №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (ВАС РФ. 1998. №10. С. 15).

² Иоффе О.С., Шаргородский М.Д. Указ. соч.-е. М., 1961. С.204.

³ Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. М., 1950. С.5.

конодательством. Кроме законодательных ограничений сами учредители организации или общее собрание участников (например, в ООО) могут установить запрет на занятие отдельными видами деятельности либо указать исчерпывающий (законченный) перечень этих видов деятельности в учредительных документах.

Специальную правоспособность имеют некоммерческие организации, унитарные предприятия и те коммерческие организации, в отношении которых в законе, учредительных документах содержится указание на их специальную правоспособность. Специальная правоспособность характеризуется ограничением объёма или сферы деятельности данного юридического лица. Правовое значение такого ограничения находит выражение в том, что юридические лица не вправе совершать сделки, приобретать и осуществлять права и обязанности, выходящие за пределы их деятельности, указанной в учредительных документах.

Определение последствий заключения сделки юридическим лицом за рамками его правоспособности (ст. 173 ГК РФ) имеет большое практическое значение, но в юридической литературе нет единства мнения о пределах действия норм ст. 173 ГК РФ.

При толковании положений ст. 173 ГК РФ были высказаны различные суждения. Одна группа авторов (М.И. Брагинский, В.С. Ем, А.П. Зименкова)¹ считает, что сделка должна признаваться недействительной при наличии условий, установленных в ст. 173 ГК РФ, если она совершена юридическим лицом, обладающим общей правоспособностью; когда же сделка выходит за пределы специальной правоспособности, должны применяться

¹ См.: Комментарий к части первой КГ РФ для предпринимателей. М., 1995. С.207 (авт. - М.И.Брагинский); Гражданское право: В 2-х т. Том1: Учебник. Изд-е 2-е, доп. и перераб. /Отв. ред. Е.А.Суханов. М., 1998. С.363-364 (авт. - В.С.Ем); Гражданское право: Учебник. Ч.1. Обязательственное право /Под ред. В.В.Залесского. М., 1998. С. 16-17 (авт. - А.П.Зименкова).

положения ст.168 ГК РФ. Другие (Т.А. Левшина, М.В. Кротов, Н.А. Баринов)¹ полагают, что если сделка совершена юридическим лицом, имеющим специальную правоспособность, надлежит применять правила ст. 173 ГК РФ, при этом под указанными лицами понимаются такие, вид деятельности которых ограничен в законе или в учредительных документах. Таким образом, по мнению первой группы, должна признаваться оспори-мой сделка, совершенная только коммерческой организацией (за исключением унитарных предприятий и других коммерческих организаций, имеющих специальную правоспособность в случаях, установленных в законе), цель деятельности которой ограничена в учредительных документах. Вторая группа признает необходимым распространить положения ст. 173 ГК РФ на коммерческие организации, предмет деятельности которых определен учредительными документами, а также организации, обладающие специальной правоспособностью (прежде всего, на некоммерческие).

На наш взгляд, следует присоединиться к первой точке зрения. Действительно, название ст. 173 ГК РФ (недействительность сделки юридического лица, выходящего за пределы его правоспособности) позволяет распространить её действие как на коммерческие, так и некоммерческие организации. Но чтобы правильно установить границы действия рассматриваемой нормы, следует проанализировать её содержание и те цели, которые преследовал законодатель при принятии ст. 173 ГК РФ.

Определение предмета и цели деятельности юридического лица, обладающего общей правоспособностью (далее – коммерческая организация), зависит от усмотрения учредителей (при

¹ См.: Комментарий к ГК, части первой (постатейный) /Отв. ред О.Н.Садиков. М., 1997. С.219 (авт.-Т.А.Левшина); Гражданское право: Учебник. Часть1. Изд-е 2-е, перераб. и доп. /Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М., 1997. С.234 (авт.-М.В.Кротов); Гражданское право России. Ч.1-Учебник /Под ред З.И.Цыбуленко. М., 1998. С. 192 (авт-Н.А.Баринов). По мнению А.Г.Калпина, ст. 173 распространяется на юридических лиц со специальной правоспособностью, при этом не объясняет, какие это лица, по-видимому, он придерживается точки зрения, высказанной второй группой юристов (См.: Гражданское право. Ч.1: Учебник /Под ред. А.Г.Калпина, А.И.Масляева. М., 1997. С.183).

создании юридического лица) или самого юридического лица (которое закрепляется путем последующего изменения устава при дальнейшем функционировании этого лица) и является обязательным, прежде всего, для этих субъектов. Такое ограничение устанавливается в интересах учредителей или самого юридического лица. Контрагент, заключая сделку с юридическим лицом, имеющим общую правоспособность, исходит из того, что сфера деятельности его партнера является широкой (все виды деятельности, за исключением запрещенных законом). Поэтому с точки зрения законодателя целесообразно при определении юридической судьбы заключенной сделки, когда одной из сторон выступает юридическое лицо, объем правоспособности которого ограничен в учредительных документах, во-первых, признать истцом лиц, в чьих интересах было установлено ограничение (учредителей, само юридическое лицо), во-вторых, защитить интересы контрагента, поскольку гражданский оборот предполагает функционирование коммерческих организаций с неограниченной в рамках установленных законом правоспособностью. Все эти условия и содержит ст. 173 ГК РФ. Итак, ст. 173 ГК РФ устанавливает основания недействительности сделки, совершенной коммерческой организацией в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в его учредительных документах.

Что же касается некоммерческих организаций и некоторых коммерческих организаций, обладающих целевой правоспособностью (унитарные предприятия, банки, страховые организации и т.п.), можно заметить следующее. Предмет и цели их деятельности определяются законом или иными правовыми актами, и заключение таким юридическим лицом сделки, выходящей за пределы его правоспособности, является нарушением правовых норм. Да и сторона по сделке, вступая в договорное отношение с юридическим лицом, обладающим специальной правоспособностью, знает (или должна знать) об установленных в законе ограничениях, в любом случае «никто не может оправдываться незнанием права». Цели деятельности некоммерческих и коммерческих организаций, имеющих специальную правоспособность, ограничены не учредительными документами, а положениями

соответствующих правовых актов; в учредительных документах только воспроизводятся возможные цели и виды деятельности. Поэтому при совершении такой организацией сделки, выходящей за пределы её правоспособности, должно применяться общее правило ст. 168 ГК РФ (ничтожность сделки)¹.

Указание в учредительных документах юридического лица конкретных видов деятельности не означает, что допускается заключение сделок, связанных только с осуществлением того или иного вида деятельности, указанного в документах. Главное, чтобы заключаемая сделка служила достижению цели, ради которой было создано юридическое лицо, и соответствовала этим целям. Так, организация, образованная для оказания юридических услуг гражданам, вправе приобрести помещение, необходимое для размещения своих работников.

Для осуществления отдельных видов деятельности государство вводит такое ограничение, как лицензирование (получение специального разрешения юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем на занятие конкретной деятельностью). «Лицензирование служит средством легитимации, вхождения юридического лица или индивидуального предпринимателя в хозяйственный оборот»². Сделка, совершенная юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, не имеющим лицензии на занятие соответствующего вида деятельности, может быть признана судом недействительной, если доказано, что другая сторона знала или должна была знать о её незаконности.

Юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами (ст. 53 ГК РФ). «Орган

¹ Подобного мнения относительно коммерческих организаций придерживается и судебная практика (см. п. 18 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 1.07.96г. №6/8 //ВВАС РФ. 1996. №9. С.5-20).

² См. об этом: Кудашкин В.В. Специальная правоспособность субъектов гражданского права в сфере действия общего запрета //Гос-во и право. 1999. №5. С.46-54; Он же: Правомочия субъектов предпринимательской деятельности при совершении сделок //Журнал российского права. 2000. №4. С. 100-106.

юридического лица – это правовой термин, означающий лицо (единоличный орган) или группу лиц (коллегиальный орган), представляющих интересы юридического лица в отношениях с другими субъектами права без специальных на то уполномочий (без доверенности)»¹.

Все действия органа юридического лица, совершенные в пределах его компетенции, являются действиями юридического лица и порождают для него юридические последствия, «поскольку формирование и осуществление его воли воплощено в предусмотренной уставом или положением деятельности этого органа»². Б.Б.Черепяхин предлагает различать органы волеобразующие, представляющие юридическое лицо вовне при совершении ими правомерных действий (например, генеральный директор), и органы волеобразующие, но не представляющие юридическое лицо во вне (например, общее собрание АО)³. В ст. 53 ГК РФ речь идет именно о первом виде органов юридического лица (которые Б.Б.Черепяхин называл представительными), способных выступать во внешних отношениях, реализовывать дееспособность юридического лица.

В гражданском обороте юридическое лицо может выступать не только через свои органы, но и через представителей⁴. Достаточно традиционным для российской юридической науки является разграничение органа юридического лица и представителей юридического лица. Но существует и прямо противоположная точка зрения, авторы которой рассматривают органы

¹ Гражданское право: Уч-к. Ч.1. Изд-е 2-е. /Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого.М., 1997.С.121-122.

² Братусь С.Н. Указ. соч-е. С.201. Братусь С.Н. Указ. соч-е. С.201.

³ См.: Черепяхин Б.Б. Волеобразование и волеизъявление юридического лица //Известия вузов. Правоведение. 1958. №2. С.47.

⁴ На необходимость разграничения деятельности органов и представителей юридических лиц обращено внимание, например, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 9.02.99г. №6164/98, один из пунктов которого гласит, что согласно ст.53 ГК РФ органы юридического лица, к числу которых относится и руководитель, не могут рассматриваться как самостоятельные субъекты гражданских правоотношений, это часть юридического лица, а поэтому орган юридического лица не является представителем последнего (см.: ВВАС РФ. 1999. №5. С.65-66).

юридического лица как представителей последних. Согласиться с этим суждением, означает признать тот факт, что юридического лица вообще не существует в качестве самостоятельного субъекта гражданского права, поскольку оно может выступать в хозяйственном обороте только через своих представителей, что противоречит законодательству и самой природе юридического лица.

Полномочия представителей определяются доверенностью, оформленной в надлежащем порядке и подписанной руководителем или иным лицом, уполномоченным на это учредительными документами юридического лица, с приложением печати этой организации (п. 5 ст. 185 ГК РФ). К числу представителей юридического лица относятся и руководители филиалов и представительств (см. ч. 2 п. 3 ст. 55 ГК РФ). В случае, если договор купли-продажи будет заключен неуполномоченным лицом (т.е. при отсутствии у последнего полномочий действовать от имени другого лица (например, отсутствие доверенности у руководителя филиала¹) или при превышении таких полномочий), то права и обязанности из договора возникают непосредственно у лица, заключившего сделку (за исключением случаев её последующего одобрения представляемым лицом)².

На практике юридические лица чаще всего образуются в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. В ряде случаев законодатель регламентирует порядок принятия юридическим лицом решения по отчуждению (приобретению) имущества. Речь идёт, прежде всего, об особом порядке заключения так называемых «крупных сделок», регулируемом ст.ст.78-79 ФЗ РФ от 26.12.95 г. «Об акционерных обществах» (далее - закон об АО)³, ст. 46 ФЗ РФ от 8.02.98 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее - закон об

¹ См.: п.20 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 1.07.96г. №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением ч.1 ГК РФ».

² См.: ст.183 ГК РФ, Постановления Президиума ВАС РФ от 23.06.98г. №1112/98 //ВВАС РФ. 1998. №9. С.33-34; от 3.06.97г. № 4374/96 //ВВАС РФ. 1997. №9; от 28.05.96г. №124/96 //ВВАС РФ. 1996. №9. С.62-63 и др.

³ СЗ РФ 1996. №1. Ст. 1.

ООО)¹. Целью принятия названных норм (ограничивающих заключение сделок руководящими органами) является защита непосредственно юридического лица (АО, ООО) и его участников.

Крупными сделками признаются: сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением или отчуждением либо возможностью отчуждения обществом прямо или косвенно имущества, стоимость которого составляет более 25 % балансовой стоимости активов АО (или стоимости имущества ООО, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период) на дату принятия решения АО о заключении таких сделок, за исключением сделок, совершаемых в процессе осуществления обычной хозяйственной деятельности.

Виды сделок, совершаемых в обычной хозяйственной деятельности, были приблизительно обозначены в Постановлении ВС РФ и ВАС РФ от 2.04.97 г. №4/8 «О некоторых вопросах применения ФЗ «Об АО»» как сделки, связанные с приобретением сырья, материалов, реализации готовой продукции и т.п. Продажа недвижимого имущества (если только такая деятельность не носит характер систематической в соответствии с учредительными документами) никак не может быть отнесена к обычной хозяйственной деятельности. «Всё зависит от специфики сферы деятельности общества, управленческих и предпринимательских традиций, технических и организационных приемов совершения тех или иных операций»².

Во многих случаях договор купли-продажи нежилых помещений подпадает под понятие крупной сделки, и это объясняется тем, что в соотношении с балансовой стоимостью активов АО (со стоимостью имущества ООО) стоимость помещения часто превышает установленный в законодательстве порог.

Для заключения крупной сделки единоличному исполнительному органу ООО требуется согласие вышестоящего органа, как правило, общего собрания. Если в обществе образован Совет директоров (Наблюдательный совет), устав может отне-

¹ СЗ РФ. 1998. №7. Ст.785.

² Комментарий к ФЗ об АО. 2-е изд-е, доп. и перераб. /Под общей ред. М.Ю.Тихомирова. М., 1998. С.322 (авт.-С.В.Соловьева)

сти к его компетенции принятие решения по крупным сделкам с имуществом, размер которого составляет от 25 до 50% стоимости имущества общества. В АО решение о совершении крупной сделки стоимостью имущества до 50% балансовой стоимости активов должно приниматься Советом директоров или Наблюдательным советом (причём такое решение должно быть единогласным – ст. 79 Закона об АО). Решение о совершении сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого превышает 50% балансовой стоимости активов общества на дату принятия решения о совершении такой сделки, принимается общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров – владельцев голосующих акций, присутствующих на собрании.

Как видно из приведенных положений, Закон об ООО фактически продублировал положение о порядке совершения крупных сделок, содержащееся в Законе об АО. Но имеется и существенное отличие: во-первых, нормы ст. ст. 78, 79 Закона об АО носят императивный характер, а нормы о совершении крупных сделок в Законе об ООО – диспозитивный, то есть уставом общества с ограниченной ответственностью может быть исключена возможность применения ст. 46 Закона (п. 6 ст. 46). Во-вторых, в соответствии с Законом об АО стоимость предмета крупной сделки соотносится с балансовой стоимостью активов АО, а при совершении крупной сделки ООО – со стоимостью имущества этого ООО, и установлен различный момент определения этой стоимости. Балансовая стоимость активов есть стоимость движимого и недвижимого имущества, финансовые вложения (включая нематериальные активы), денежные средства и другие финансовые активы, отраженная в бухгалтерском балансе АО¹.

По мнению авторов комментариев к Закону об ООО, имущество ООО по смыслу ст. 46 охватывает вещи и имущественные права², то есть аналогично термину «активы АО». В АО стоимость активов определяется на дату принятия решения о

¹ См.: ФЗ «Об АО» с постатейными комментариями в виде вопросов и ответов. М., 1996. С. 162; Гражданское право: Учебник. Ч.1. Изд-е 2-е, перераб. и доп. /Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М., 1997. С. 137.

² См., например, Комментарий к ФЗ об ООО /Под ред. М.Ю.Тихомирова. М., 1998. С.289.

заключении сделки, в ООО стоимость имущества устанавливается на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении сделки.

В случае заключения крупной сделки в нарушение установленного законом порядка (например, если генеральный директор АО самостоятельно принимает решение и совершает сделку купли-продажи нежилого помещения стоимостью свыше 25% балансовой стоимости активов АО) возникает вопрос о правовых последствиях такого нарушения. Поэтому необходимо рассмотреть возможность применения ст. 168 ГК РФ (недействительность сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам), ст. 174 ГК РФ (последствия ограничения полномочий на совершение сделки), ст. 183 ГК РФ (заключение сделки неуправомоченным лицом).

«Поскольку орган юридического лица не является представителем последнего, в случае превышения полномочий этим органом при заключении сделки п. 1 ст. 183 ГК РФ применяться не может»¹. Статья 174 ГК РФ может применяться в тех случаях, когда полномочия органа юридического лица определены ограниченными учредительными документами последнего. Когда же орган юридического лица действовал с превышением полномочий, установленных законом, надлежит руководствоваться ст. 168 ГК РФ².

Следовательно, крупная сделка, заключенная директором АО без согласия Совета директоров (Наблюдательного совета) или общего собрания с нарушением ст. 79 Закона об АО, является ничтожной, поскольку закон не устанавливает иных право-

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 09.02.99г. //ВАС РФ. 1999. №5. С.66. Также см.: Информационное письмо от 23.10.2000г. №57 «О некоторых вопросах практики применения ст.183 ГК РФ» //ВАС РФ. 2000. №12. С.63.

² П. 1,6 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.05.98г. №9 «О некоторых вопросах применения ст. 174 Гражданского кодекса Российской Федерации при реализации органами юридических лиц полномочий на совершение сделок» //ВАС РФ. 1998. №7. С.18-19. См. также: Постановление Президиума №8187/98 от 30.11.99 //ВАС РФ. 2000. №2. С.55-57; определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 29.07.99г. //ВС РФ. 2000. №2. С. 10-11.

вых последствий. Тем не менее, Верховный Суд РФ и Высший Арбитражный Суд РФ в совместном постановлении от 2.04.97 г. №4/8 разъяснили, что суд в этом случае может признать за сделкой юридическую силу и создающей для общества вытекающие из неё права и обязанности, если при рассмотрении спора будет установлено, что в последующем данная сделка была одобрена соответственно Советом директоров (Наблюдательным советом) либо общим собранием акционеров общества (п. 14). С точки зрения законности более правильным было бы внесение изменений в Закон об АО (сформулированных в совместном постановлении), либо разъяснение Высшим Арбитражным Судом РФ о применении в рассматриваемом случае аналогии закона (п. 5 ст.46 Закона об ООО, в соответствии с которым крупная сделка, совершённая с нарушением установленного порядка, признаётся оспоримой).

Продавцом по договору купли-продажи нежилых помещений могут выступать и государственные (муниципальные) унитарные предприятия и учреждения, которые обладают правами на чужую вещь – правом хозяйственного ведения и оперативного управления на имущество, закрепленное за ними учредителями. Правомочия владения, пользования и распоряжения обладателей указанных вещных прав по сравнению с содержанием права собственности ограничены и различны в зависимости от характера принадлежащего права (права хозяйственного ведения или права оперативного управления). Гражданский кодекс РФ включает специальные правила, устанавливающие порядок распоряжения имуществом, принадлежащим на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

Для продажи нежилого помещения закрепленного на праве хозяйственного ведения, унитарное предприятие должно получить предварительное согласие собственника имущества на такое распоряжение¹. Собственником имущества, закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления, являются Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. Функции собственника в данном случае выполняют либо Федеральное агентство

¹ Отсутствие такого согласия влечёт недействительность сделки на основании ст. 168 ГК РФ.

по управлению федеральным имуществом, или уполномоченный орган местного самоуправления¹ в зависимости от того, кто является учредителем предприятия. Если унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, создаст путём выделения в качестве юридического лица другое унитарное предприятие – дочернее предприятие (п. 7 ст. 114 ГК РФ), то «учредитель дочернего предприятия, не будучи собственником его имущества, выполняет в отношении этого унитарного предприятия все функции собственника учредителя»², что означает необходимость получения дочерним предприятием согласия на распоряжение помещением как самого собственника имущества (учредителя унитарного предприятия), так и унитарного предприятия.

В одном из Постановлений Президиум ВАС РФ разъяснил, что согласие собственника, исходя из смысла ст. 295 ГК РФ, требуется лишь в случае, когда отчуждаются основные средства предприятия или имущество, переданное собственником в уставный фонд при создании предприятия. Очевидно, что в данном случае позиция ВАС РФ противоречит п. 2 ст. 295 ГК РФ, более того, не согласуется с самой сущностью права хозяйственного ведения и идеей унитарного предприятия. Из приведенного положения следует, что предприятие имеет два вида имущества: имущество, переданное собственником в уставный капитал при создании юридического лица, и остальное имущество, право на которое возникает у предприятия уже после его образования. Но правовой режим имущества предприятия не зависит от времени, порядка, основания его приобретения, всё имущество принадлежит унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения, а учредителю – на праве собственности, и законодатель определил ограничения по отчуждению только недвижимого имущества. Для распоряжения остальными объектами (в том числе основными средствами производства, являющимися движимыми вещами) согласия собственника не требуется.

¹ См., например, Положение о порядке формирования, распоряжения и управления объектами муниципальной собственности г. Челябинска, утв. Постановлением Главы администрации г. Челябинска от 14.06.1996г. №756-п //Вечерний Челябинск №119, от 27.06.1996г.

² Комментарий к ч.1 ГК РФ для предпринимателей. М.: Фонд «Правовая культура», 1996. С.145 (авт. - Е.А.Суханов).

Так как законодательство устанавливает принцип специальной правоспособности унитарного предприятия, действия предприятия по распоряжению закрепленным за ним собственником имуществом должны быть обусловлены задачами его уставной деятельности (не противоречить целям и предмету его деятельности) и соответствовать целевому назначению предоставленного для выполнения этих задач имущества. Поэтому, когда действия юридического лица по отчуждению закрепленного за ним имущества, непосредственно участвующего в производственном процессе предприятия, приводят к невозможности использования имущества собственника по целевому назначению, соответствующие сделки являются недействительными (ст. 168 ГК РФ), даже если они совершены с согласия собственника (п.9 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.98 г. №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Учреждения, за которыми имущество закрепляется на праве оперативного управления, обладают более ограниченными правами, чем унитарные предприятия. Имущество учреждений условно можно разделить на две группы (вида). Первую группу составляет закрепленное учредителем имущество и приобретённое учреждением за счёт средств, выделяемых ему по смете, которое оно (учреждение) не вправе продавать (п. 1 ст. 298 ГК РФ). При возникновении необходимости в реализации такого имущества стороной в договоре может быть только собственник нежилого помещения (учредитель юридического лица)¹. Ко второй группе относится имущество учреждения, учитываемое на самостоятельном балансе. Это имущество, приобретённое за счёт приносящей доходы деятельности (когда в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право на осуществление такой деятельности), поступает в само-

¹ Учредителем может быть любой субъект гражданского права, если иное не установлено в законе и иных правовых актах. Специальные законы часто ограничивают круг лиц, которые вправе выступать учредителями при создании определенного вида учреждений (см. об этом: Комментарий к ФЗ «О некоммерческих организациях» /Под ред. М.Ю.Тихомирова. М., 1998. С.83).

стоятельное распоряжение учреждения (п. 2 ст. 298 ГК РФ). Норма, содержащаяся в п. 2 ст. 298 ГК РФ, порождает вопрос о природе права учреждений на указанное имущество и на полученные доходы от такой деятельности (далее - «право на полученные доходы»).

Собственником такого имущества, согласно нормам п. 3 ст. 213 и ч. 3 п. 2 ст. 48 ГК РФ, может быть только учредитель юридического лица (учреждения); собственник, создавая предприятие или учреждение, «не выпускает его из своей имущественной сферы и тем самым расширяет свою экспансию...»¹. Поэтому на имущество (в том числе недвижимое), приобретённое за счёт полученных доходов, учреждение приобретает ограниченное вещное право. Одни авторы считают, что в указанном случае у учреждения возникает право хозяйственного ведения (Е.А. Суханов², В.В. Чубаров³, Г.Б. Леонова⁴), другие – право оперативного управления (М.И. Брагинский⁵), третьи считают, что возникает особое вещное право (Ю.К. Толстой⁶, С.О. Корытов⁷).

Как представляется, учреждение не может иметь на имущество право хозяйственного ведения, потому что субъектом права хозяйственного ведения могут быть только юридические лица определённой организационно-правовой формы - исключительно унитарные предприятия (см. ст. 294 ГК РФ). А поэтому нель-

¹ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 1999. С. 186.

² Гражданское право: Т.1: Учебник /Отв. ред. Е.Суханов. М., 1998. С.609; Матей У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С.331.

³ Комментарий к ГК РФ, части 1 /Под ред. О.Н.Садикова. М., 1997. С.321.

⁴ Вестник МГУ. Сер. 11. Право. 1998. №1. С.68.

⁵ Постатейный комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» /Под общей ред. П.В.Крашенинникова. М.: Спарк, 1999. С.57.

⁶ Гражданское право: Учебник. Ч.1 /Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М., 1997. С.317,393.

⁷ Корытов С.О. Может ли учреждение обладать правом хозяйственного ведения на имущество, полученное в результате приносящей доходы деятельности //Правоведение. 1997. №4. С.128.

зя согласиться с точкой зрения¹, что к праву учреждений на имущество, учитываемое на отдельном балансе, должны применяться правила ст. 295 ГК РФ, а следовательно, для продажи нежилого помещения требуется получить согласие собственника. Используемое в норме п. 2 ст. 298 ГК РФ само слово «самостоятельно» означает, что никакого согласия собственника (учредителя юридического лица) не требуется и распоряжение имуществом поставлено в зависимость только от усмотрения учреждения.

Определение «права на полученные доходы» как права оперативного управления учреждения, с предоставлением ему более широких полномочий, является, на первый взгляд, в достаточной степени логичным. Следует обратить внимание на признаки, характеризующие именно право оперативного управления (ст. 296 ГК РФ). Во-первых, это ограниченное вещное право, которое может принадлежать либо учреждениям, или казённым предприятиям. Во-вторых, объем и содержание права оперативного управления определяется законом, в соответствии с целями деятельности юридического лица, заданиями собственника и назначением имущества. И, наконец, третий признак вытекает из второго, а именно: «собственник имущества, закреплённого за казённым предприятием или учреждением, вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению».

Кроме того, что «право на полученные доходы» принадлежит учреждениям, ни один из вышеназванных признаков неприменим к рассматриваемому праву учреждений.

Необходимо отметить, что Пленум ВАС РФ в Постановлении от 25.02.98г. №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и иных вещных прав» обратил внимание на то, что имущество, учитываемое на отдельном балансе, не может быть изъято у государственного или муниципального учреждения по решению собственника, в том числе и в тех случаях, когда оно не используется или используется не по целевому назначению (п. 10).

¹ Комментарий к части 1 ГК РФ для предпринимателей. М., 1995. С.267.

Право собственника имущества, закреплённого за казёнными предприятиями и учреждениями, изъять его и распорядиться по своему усмотрению (при условии соблюдения ограничений, определённых в п. 2 ст. 296 ГК РФ) является одним из существенных элементов характеристики правового режима права оперативного управления. И хотя в вышеназванном Постановлении упоминаются только государственные и муниципальные учреждения, исходя из принципов гражданского законодательства - равенства участников гражданских отношений и равенства всех форм собственности, - есть основания думать, что это правило должно применяться более широко и распространяться на учреждения, финансируемые также частными лицами. Из этого положения можно сделать и другой вывод: учреждение осуществляет владение, пользование, распоряжение такими объектами только в соответствии с целями своей деятельности.

Таким образом, содержание права оперативного управления и содержание «права на полученные доходы» имеют значительные отличия. Фактически, «право на полученные доходы» - это особое ограниченное вещное право, принадлежащее учреждению, не названное в п. 1 ст. 216 ГК РФ. Существующая в норме п. 1 ст. 216 ГК РФ оговорка «в частности» означает, что приведённый перечень вещных прав не является исчерпывающим и позволяет предположить наличие в законодательстве и иных видов вещных прав, не указанных в ст. 216 ГК РФ. Для распоряжения, определения юридической судьбы (в том числе продажи) учреждением недвижимого имущества, учитываемого на отдельном балансе, согласия собственника не требуется, и оно (учреждение) самостоятельно выступает стороной договора купли-продажи. Хотя учредитель и приобретает право собственности на имущество, учитываемое учреждением на самостоятельном балансе, но это что называется «голое право», поскольку учредитель (собственник) не обладает какими-либо реальными правомочиями в отношении этого имущества.

Собственник имущества (или владелец рассмотренных ограниченных вещных прав) может заключать договор купли-продажи нежилого помещения непосредственно сам или действовать через своего представителя.

Участие представителя облегчает продавцу его задачу по реализации помещения, поскольку для удачной продажи имущества требуется знание его рынка, цен, предъявляемых формальностей к совершению сделки.

«В экономическом смысле значение представительства состоит в установлении и реализации экономических связей между двумя и более лицами через посредство третьего, играющего роль промежуточного звена»¹. Институт представительства является правовой гарантией наиболее полного осуществления прав и обязанностей субъектами права. Представительство заключается в совершении представителем в пределах полномочий сделки от имени представляемого лица, порождающей правовые последствия для последнего (см. п. 1 ст. 182 ГК РФ).

Уполномочивая представителя на осуществление юридически значимого действия, представляемый выражает свою волю на порождение соответствующего правового последствия. Тем самым, выдавая уполномочие, он совершает одностороннюю сделку. Как сделка, уполномочие должно отвечать всем предъявляемым требованиям, в том числе о форме. Для представительства в интересах одного из контрагентов договора купли-продажи нежилого помещения требуется письменное уполномочие.

Следует разграничивать уполномочие и полномочия представителя². Уполномочие есть «лишь односторонний акт легитимации», свидетельствующий перед третьими лицами о данных представляемым представителю полномочий, об их объеме и пределах³. О правовой природе полномочия были высказаны различные мнения, которые в самом общем виде можно свести к двум полярным суждениям: одни авторы рассматривали полномочие представителя как юридический факт (С.И. Витрянский,

¹ Невзгодина Е.Г. Представительство по советскому гражданскому праву Томск 1980.С.47.

² Так, С.Крылов определяет полномочие как юридический акт, влекущий способность конкретного лица быть представителем другого, причем одной из разновидностей такого акта является, по его мнению, доверенность (Российская юстиция. 1999. №9. С. 15).

³ См.: Гордон А. Указ. соч-е. С.85.

О.С. Иоффе), другие (О.А. Красавчиков, В.К. Андреев, Е.А. Невзгодина, Е.В. Исаенко, А.А. Кузьмишин) - как субъективное право.

Характер и границы полномочия представителя определяются в доверенности. Ранее в юридической литературе обсуждался вопрос о необходимости обязательной выдачи доверенности на основании договора поручения¹. Современное законодательство однозначно закрепляет в качестве одной из обязанностей доверителя вручение доверенности поверенному. Доверенность в данном случае служит «источником правдивой информации о полномочии»², позволяет третьим лицам обнаружить волю доверителя на представление его интересов.

В качестве представителей продавца (как, впрочем, и покупателя) нежилых помещений могут выступать риэлтеры. С активизацией рынка недвижимости с каждым годом всё большее и большее количество лиц (физических и юридических), занимающихся риэлтерской деятельностью, появляются на российском рынке.

Риэлтерской является осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельность по совершению от его имени и за его счёт либо от своего имени, но за счёт и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом и правами на него (см. п. 2 Положения о лицензировании риэлтерской деятельности³).

Как следует из определения, риэлтеры, риэлтерские фирмы (далее – риэлтеры) могут выступать в гражданском обороте как представители (поверенные) либо как комиссионеры. В первом случае продавец возлагает на риэлтера обязанность заключить договор купли-продажи нежилого помещения от своего имени и за свой счёт (см. ст. 182 ГК РФ, ст. 971 ГК РФ). Соглашение (договор поручения), заключаемое продавцом (доверителем) и ри-

¹ См. об этом: Гражданское право: Учебник. Ч.2 /Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М., 1998. С.552.

² Крылов С. Указ. статья. С. 15.

³ Постановление Правительства РФ от 23.11.96 г. (СЗ РФ. 1996. № 49. Ст. 5569).

элтером (поверенным), определяет их внутренние отношения (например, размер вознаграждения, минимальную цену договора купли-продажи и др.) и должен быть заключен в письменной форме. Для представительства перед покупателями продавец выдает риэлтеру доверенность (см. ст. 185, ст. 975 ГК РФ).

Договор купли-продажи, заключенный риэлтером в рамках полномочий, определённых в доверенности, имеет для продавца обязательную силу и порождает у собственника соответствующие обязанности (передать имущество, необходимые документы и др.), даже если указания продавца (собственника), закреплённые в договоре поручения, были нарушены.

Например, между риэлтером и продавцом был заключён договор поручения о продаже нежилого помещения за определённую цену, но это условие не нашло закрепления в выданной риэлтеру доверенности. И если риэлтер заключит договор продажи нежилого помещения по более низкой цене, продавец не может отказаться от её исполнения по мотиву нарушения договора поручения. «Такое решение вопроса диктуется интересами устойчивости гражданского оборота и интересами третьих лиц, побуждает доверителя к чёткому выражению воли при составлении доверенности»¹, а также тем, что договор поручения регулирует лишь отношения между сторонами. Поскольку риэлтер действовал в пределах имеющихся у него полномочий, то правовые последствия возникают у продавца, и последнему остается только привлечь к ответственности риэлтера за ненадлежащее исполнение своей обязанности. Ненадлежащее исполнение выражается в нарушении риэлтером своей обязанности выполнять данное ему поручение в соответствии с указаниями доверителя (п. 1 ст. 973 ГК РФ). Отступления от указаний допускаются, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах продавца и риэлтер не мог предварительно запросить продавца либо не получил в разумный срок ответ на свой запрос. Риэлтер обязан уведомить о допущенных отступлениях, как только уведомление стало возможным (п. 2 ст. 973 ГК РФ). Если специальные санкции за отступление от указаний продавца не были определены в

¹ Невзгодина Е.Г. Указ.соч-е. С 43.

самом договоре, то при наличии общих условий применения ответственности продавец вправе взыскать с поверенного причиненные убытки. Так, доказав в суде возможность продажи помещения по цене, указанной в договоре поручения, доверитель (продавец) вправе взыскать с риэлтера денежную сумму в размере разницы между ценой, указанной в договоре поручения, и реальной ценой продажи.

Иные правовые последствия установлены при превышении полномочий, определённых в доверенности. Превышение полномочий может выражаться в превышении его качественных (свойства предмета, юридическая природа сделки и т.п.) и количественных (нарушение минимального и максимального количества) показателей¹. Следует согласиться с мнением ряда ученых (В.А. Рясенцев, Е.Г. Невзгодина и др.) о дифференцированном подходе к определению последствий превышения полномочий в зависимости от характера превышения и возможных путей его устранения. В силу положений ст. 183 ГК РФ в случае нарушения риэлтером указаний, данных продавцом в доверенности, договор купли-продажи считается заключённым от имени и в интересах риэлтера, если только продавец впоследствии прямо не одобрит данную сделку. Последующее одобрение продавцом сделки создаёт, изменяет и прекращает для него гражданские права и обязанности по данной сделке с момента её совершения. В виду того, что договор является взаимным соглашением, и третье лицо, заключая договор, считало доверителя своим контрагентом, нельзя признавать совершенную сделку обязательной для третьего лица. Поэтому договор должен признаваться заключённым от имени риэлтера (представителя) при наличии согласия третьего лица (покупателя)². По-видимому, заведомое знание третьего лица о превышении полномочий или

¹ См. об этом подробнее: Невзгодина Е.Г. Указ. соч. С.136-139; Советское гражданское право: Учебник. Ч.1 /Отв. ред. В.А.Рясенцев. М., 1986. С.238-240.

² Так же А.Гордон. Указ. соч. С.380; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С.140.

его небрежность (если он не проверил содержание полномочия) лишает его только права на возмещение убытков.

Если риэлтер заключает договор купли-продажи нежилого помещения по поручению продавца, но от своего имени, налицо договор комиссии, который должен быть облечён в письменную форму (ст. 990 ГК РФ). В ходе выполнения комиссионного поручения риэлтер (комиссионер) становится стороной в договоре купли-продажи нежилого помещения – продавцом. На нём лежит обязанность не только заключить договор (как это имеет место при представительстве), но и исполнить его, в частности передать помещение. Поскольку риэлтер (комиссионер) непосредственно приобретает права и обязанности, ему не выдается доверенность, и покупателю безразлично содержание договора комиссии и объем полномочий по этому договору. Но сам риэлтер обязан исполнить поручение на наиболее выгодных для собственника имущества (комитента) условиях в соответствии с его указаниями (см. ст. 992 ГК РФ).

Правовая конструкция договора комиссии и правовые последствия его нарушения отличны от конструкции и последствий нарушения договора поручения. При нарушении указаний, данных собственником помещения (комитентом), обязанным перед покупателем является риэлтер.

При отступлении от указаний о продажной цене, данных собственником (комиссионером), возможны два рода последствий в зависимости от повышения или, напротив, понижения согласованной цены (см. ч. 2 ст. 992, п. 2 ст. 995 ГК РФ).

На практике же риэлтерские фирмы и отдельные предприниматели не спешат заключать договоры поручения или комиссии, что объясняется нежеланием принимать на себя возможные неблагоприятные санкции и приобретать какие-либо иные обязанности перед сторонами (продавцом и покупателем). Поэтому на рынке деятельность риэлтеров ограничивается посредническими функциями. Как известно, посредники совершают только фактические действия, способствующие заключению договора (которые осуществляют, например, выбор контрагента, «сведения» сторон будущего договора, демонстрацию продаваемого объекта), не порождающие юридических связей.

Другой стороной договора купли-продажи является покупатель. В соответствии с п. 2 ст. 1 ГК РФ граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права и обязанности своей волей и в своём интересе. Это значит, что гражданское законодательство исходит из принципа свободы в приобретении прав (включая право собственности), которая не может быть ограничена иначе как на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ч. 2 п. 2 ст. 1 ГК РФ).

Покупателем нежилого помещения может быть любое физическое и юридическое лицо (за исключением случаев, установленных в законе¹), обладающее гражданской правосубъектностью², более того, современное законодательство не ограничивает приобретение имущества в частную собственность количеством, размером или его стоимостью. Покупатель так же, как и продавец может воспользоваться услугами комиссионера или выдать доверенность третьему лицу на приобретение помещения.

Таким образом, мы видим, что стороны договора купли-продажи нежилых помещений полностью совпадают с субъект-

¹ Так, покупателями недвижимости, расположенной на территории закрытого административно-территориального образования, могут быть только граждане, постоянно проживающие или работающие на этой территории, или граждане РФ, получившие разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования, или юридические лица, расположенные и зарегистрированные на данной территории (п.3 ст. 8 Закона от 14.07.92 «О закрытом административно-территориальном образовании» (ред. 28.11.96 №144-ФЗ, 31.07.98 №144-ФЗ, 02.04.99 №67-ФЗ) //Вед. СНД и ВС РФ. 1992. №33. Ст.1915; СЗ РФ. 1996. №49. Ст.5503; СЗ РФ. 1998. №31. Ст.3822; СЗ РФ. 1999. №14. Ст. 1665).

² Участие граждан в договорах купли-продажи нежилого помещения определяется объемом их дееспособности, а юридические лица могут приобретать помещение, необходимую для осуществления деятельности, предусмотренной в учредительных документах (некоммерческие и некоторые виды коммерческих организаций), или для осуществления любых видов деятельности, не запрещённых законом (коммерческие организации).

ным составом договора купли-продажи недвижимости и, следовательно, здесь необходимо применять общие правила главы 30 Гражданского Кодекса РФ «Купля-продажа».

2.2. Форма договора купли-продажи нежилых помещений

Договор является средством индивидуального регулирования отношений между отдельными лицами и приобретает значение юридического факта с момента его заключения. Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и её акцепта (принятия предложения) другой стороной (п. 2 ст. 432 ГК РФ)¹. Порядок заключения договора регулируется главой 28 Гражданского Кодекса РФ, нормы которой отражают «заключение договора как определенный процесс – систему действий сторон в ходе согласования условий договора»².

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ, договор считается заключённым, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Если не достигнуто соглашение по существенным условиям договора, договор не считается заключённым. Иное дело – несоблюдение формальных требований, определённых в законе или соглашением сторон.

Поскольку момент заключения договора, по общему правилу³, совпадает с моментом получения лицом, направившим оферту, её акцепта (п. 1 ст. 433 ГК РФ), то форма договора не

¹ Как правило, в юридической литературе называются две стадии в общем порядке заключения договоров (оферта и акцепт), но есть и иное мнение. Так, С.А.Денисов считает, что «процесс заключения договора включает в себя три последовательных стадии: (1) оферту, (2) акцепт, (3) получение акцепта стороной, направившей оферту» (см. Денисов С.А. О порядке заключения договора //Актуальные вопросы гражданского права /Под ред. М.И.Брагинского. М., 1998. С.248.

² Советское гражданское право. Т.1 /Под ред. О.А. Красавчикова. М., 1985. С.449.

³ Исключение составляют случаи, когда в соответствии с законом для заключения договора требуется передача имущества или государственная регистрация договора (п.2,3 ст.433 ГК РФ).

является необходимым условием признания договора заключенным. Когда момент заключения договора определяется нормой п. 1 ст. 433 ГК РФ, несоблюдение формы договора влечёт для сторон правовые последствия, определяемые в соответствии со ст.ст. 162, 165 ГК РФ. Иное значение форме договора придает норма п. 1 ст. 434 ГК РФ, которая закрепляет, что «если стороны договорились заключить договор в определённой форме, он считается заключённым после придания ему условленной формы». Буквальное толкование указанной нормы позволяет сделать вывод о том, что в случае несоблюдения условленной формы договор не считается заключённым. Следовательно, обусловленная соглашением форма договора имеет конститутивное значение, а законная форма такого значения не имеет. По-видимому, такое различие объясняется тем, что если контрагенты договорились об определённой форме своего соглашения, то придают форме значительную роль и соблюдение обусловленной формы является существенным условием их дальнейшего взаимодействия.

Таким образом, форма договора имеет конститутивное значение (когда она установлена соглашением сторон) и не имеет такого значения (если она предусмотрена нормами закона).

Прежде чем остановиться на различиях в правовых последствиях нарушения формы договора, установленной законом или соглашением сторон, необходимо сделать следующее замечание. Положения п. 2 ст. 162 ГК РФ определяют, что несоблюдение простой письменной формы сделки влечёт её недействительность в случаях, указанных в законе или соглашении сторон. Последнее (соглашение сторон) возможно лишь при установлении договорного правоотношения между контрагентами. С другой стороны, ч. 2 п. 1 ст. 434 ГК РФ содержит правило, что если стороны договорились заключить договор в определённой форме, он считается заключённым после придания ему условленной формы. Это правило (ст. 434 ГК РФ) имеет специальный характер по отношению к положениям ст. 162 ГК РФ, поэтому подлежит приоритетному применению. Учитывая тот факт, что правило, содержащееся в п. 2 ч. 1 ст. 434 ГК РФ, является императивным, стороны не могут заключить соглашение, которое содержало бы условие о применении последствий недействи-

тельности сделки при несоблюдении ими простой письменной формы, в которую должен быть облечён договор по требованию одного из контрагентов (или обоих). Если же такое условие будет включено в договор, оно является ничтожным (ст. 168 ГК РФ).

Двоякий подход к определению значения формы договора предопределяет разные правовые последствия при нарушении требований, предъявляемых к форме. Несоблюдение письменной формы договора, не имеющей конститутивного значения, лишает стороны права ссылаться в подтверждение договора и его условий на свидетельские показания либо влечёт его недействительность (в случаях, прямо указанных в законе и (или) соглашении сторон). До облечения соглашения в установленную форму, когда последняя выступает условием признания договора заключённым, между сторонами вообще не возникает правовой связи договорного характера.

Сделанный вывод имеет огромное практическое значение. Представим себе ситуацию, что граждане договорились заключить договор купли-продажи вещи стоимостью 100 рублей в простой письменной форме (хотя закон допускает для такого рода сделок устную форму), но письменный договор не был заключён. Единственным способом защиты прав «продавца», передавшего вещь, но не получившего за неё покупную цену, будет предъявление виндикационного иска. Право на предъявление виндикационного иска продавец имеет, если переданная вещь является индивидуально-определенной и сохранилась в натуре у покупателя, во всех остальных случаях возможно требование из неосновательного обогащения. Требовать уплаты обусловленной суммы «продавец» не может в силу отсутствия договора купли-продажи как такового. Противоположная ситуация сложится, если стоимость передаваемого имущества превышает 10-кратный размер установленной законом минимальной оплаты труда, и стороны в своём соглашении не определили форму договора. В соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 161 ГК РФ такой договор должен быть заключён в простой письменной форме, а несоблюдение её влечёт для продавца только невозможность ссылаться в подтверждение договора и его условий на свидетельские показания, но не лишает его права приводить письменные и иные доказательства (п.1 ст. 162 ГК РФ). Естественно-

но, такое положение в большей степени отвечает интересам продавца.

Иначе решается вопрос о правовых последствиях нарушения установленной законом нотариальной формы договора и несоблюдения нотариальной формы, предусмотренной соглашением сторон. Рассмотрение этого вопроса является важным и необходимым, поскольку стороны договора купли-продажи нежилого помещения могут предусмотреть для заключаемого договора нотариальную форму. Если нотариальная форма не имеет конститутивного значения, её несоблюдение влечёт ничтожность договора (п. 1 ст. 165 ГК РФ). Статья 165 ГК РФ содержит п. 2, предусматривающий возможность так называемого «исцеления» при определенных обстоятельствах сделок, когда нарушено требование о нотариальной форме. Как справедливо заметил М.И.Брагинский, если последовательно придерживаться принципа – неисполнение требований о форме, определённой соглашением сторон, влечёт признание сделки незаключенной, то п. 1 ст. 165 ГК РФ подлежит ограниченному применению, то есть только в случаях, когда нарушено требование о форме, установленной законом¹.

Положения п. 2 ст. 165 распространяются только на недействительные сделки, о чём свидетельствует и формулировка указанной нормы. Суд, по требованию исполнившей сделку стороны, при уклонении другой стороны от нотариального удостоверения, вправе признать сделку действительной. При нарушении нотариальной формы, имеющей конститутивное значение, ни одна из сторон договора не вправе обратиться в суд за его «исцелением», так как принуждение к заключению договора является нарушением такого принципа гражданского права, как свобода договора.

Таким образом, и в случае, когда контрагенты решили облечь своё соглашение в нотариальную форму (когда этого не требует закон), но нотариально не удостоверили, они сужают круг возможных средств защиты своих интересов.

¹ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М., 1997. С.252.

Представляется, что приведённые примеры наглядно показывают, что подход законодателя, устанавливающего разные правовые последствия при несоблюдении письменной формы договора в зависимости от установления (или не установления) обязательности последней в законе, не отвечает интересам отдельных лиц и общества в целом и противоречит основным началам гражданского законодательства (а именно – нарушает принцип признания равенства участников гражданских отношений). Необходимо, чтобы несоблюдение требований о форме влекло одинаковые правовые последствия, независимо от того, установлена письменная форма законом или определена соглашением сторон.

Таким образом, обосновывается введение в законодательстве юридического равенства и одинаковых правовых последствий для формы сделки, установленной законом, так и соглашением сторон. Поскольку последствия, установленные в ст.ст. 162, 165 ГК РФ, являются более благоприятными для добросовестных участников гражданского оборота, позволяют им всесторонне защитить свои интересы, то можно рекомендовать исключить из Гражданского кодекса РФ норму ч. 2 п. 1 ст. 434. Исключение указанной нормы обеспечит единообразное применение норм, определяющих правовые последствия несоблюдения формы договора.

Каждая из сторон будущего договора желает удовлетворить свои потребности, которые отличны от экономических интересов контрагента по сделке, поэтому заключение договора – это результат предварительных (часто длительных) обсуждений. Ещё в Древнем Риме при заключении контрактов требовалось соблюдение определенной формы для того, чтобы заключение договора ясно отличалось от простых предварительных переговоров и соглашений¹. И в современных условиях развития рыночных отношений установление определённой формы сделок обусловлено необходимостью контроля за совершением сделок, имеющих особое значение для частных лиц и государства, и потребностями гражданского оборота (например, для чёткого по-

¹ См.: Дернбург Г. Пандекты. Обязательственное право. М., 1900. С.20.

нимания содержания сделки её участниками). При этом форма сделки не должна затруднять имущественный оборот путем создания ненужных препятствий.

Формой договора (как и любой иной сделки) называется способ выражения воли при его совершении. «Форма служит как бы рамкой для очертания права, так что с первого взгляда видно, определено ли данное право или нет»¹. Первоначально внешняя форма договора служила только доказательством, удостоверением соглашения. С развитием законодательства, усложнением правоотношений форма договора становится существенным условием действительности соглашения². Выделяют два основных её вида: письменную (простую письменную форму и нотариальное удостоверение) и устную.

Общие положения о форме сделок применяются и к договору купли-продажи нежилого помещения, если законом не установлены специальные правила. Все сделки, предметом которых является недвижимое имущество, должны быть облечены в письменную форму. Причём, если по общему правилу договор в письменной форме может быть заключён путём обмена документами посредством телетайпной, телеграфной, телефонной, почтовой, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору (п. 2 ст. 434 ГК РФ), то договор купли-продажи нежилого помещения под страхом недействительности должен быть заключён только путем составления одного документа, подписанного сторонами. Поэтому предшествующие заключению договора переговоры юридического значения не имеют³, силы оферты или акцепта не приобретают. В подобных случаях каждая из сторон становится юридически связанной лишь после своей подписи на договоре.

¹ Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч.1. М., 1997. С.183.

² См. Победоносцев К. Курс гражданского права. 3-я часть. М.-СПб., 1880. С.49.

³ Здесь необходимо уточнить, что в соответствии с п.2 ст. 431 ГК РФ предшествующие заключению договора переговоры, переписка могут использоваться для толкования содержания договора.

Также, помимо письменной формы, сделки с недвижимым имуществом (за исключением нежилых помещений) подлежат государственной регистрации в соответствии со ст.ст. 131, 164 ГК РФ, согласно которым право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации учреждениями юстиции.

На этот счет существует мнение, что государственная регистрация сделок – это одна из стадий договора. Так, спорным представляется мнение Болтановой Е.С., которая считает, что государственная регистрация сделок носит самостоятельный характер и, если иное не установлено законом, является одной из стадий заключения договора, именно с момента такой регистрации последний считается заключенным¹. Мы не можем согласиться с этим высказыванием, обосновывая это тем, что регистрируется уже заключенный договор. Кроме того, стороны договора не совпадают со стороной, осуществляющей государственную регистрацию и, соответственно, здесь нельзя говорить о государственной регистрации как стадии заключения договора.

Действующее законодательство различает три вида регистрации: регистрацию объектов недвижимости (имеющую учётный характер, например, органы Федеральной службы земельного кадастра ведут кадастр земель, в котором отражается правовой статус конкретных земельных участков), государственную регистрацию прав на недвижимость (что прямо и достаточно чётко закреплено в ст. 131 ГК РФ) и государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом. В отношении последних существуют определённые трудности теоретического и практического характера, которые рассматриваются ниже.

Законодатель, нередко используя термины «регистрация сделок», «регистрация прав» (или «регистрация перехода прав»), «регистрация отчуждения имущества», не проводит четких границ между ними. Так, неудачной представляется попытка «объять необъятное» - дать единое понятие регистрации прав на недвижимое имущество и регистрации сделок с ним. В ст. 2

¹ Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения). Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск. 2001. С.17

Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяется как акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Это определение неприменимо к государственной регистрации сделок, так как она не может признавать и подтверждать права на недвижимое имущество, поскольку вещные права и обременения (именно они имеют в виду в законе о регистрации прав) возникают с момента государственной регистрации соответствующих прав, а не сделки. Договор, заключенный в надлежащей форме и зарегистрированный, служит основанием возникновения обязательственного правоотношения, которое иногда называют «личным», ибо его существование означает наличие определённой связи между конкретными лицами (контрагентами по договору) и порождает правовые требования на совершение (несовершение) отдельных действий.

Законодатель определяет, какие сделки подлежат регистрации: договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК РФ), предприятия (п. 3 ст. 560 ГК РФ), дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 574 ГК РФ), отчуждения недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584 ГК РФ), аренды зданий и сооружений, заключенный на срок не менее 1 года (п. 2 ст. 651 ГК РФ), аренды иного недвижимого имущества (п. 2 ст. 658, п. 2 ст. 609 ГК РФ), ничего не говоря о регистрации нежилых помещений. Это позволило ряду авторов высказать мнение, что государственная регистрация сделок, предметом которых является нежилое помещение, необходима только в случаях, прямо определённых в законе, а поэтому для указанного договора такая регистрация не требуется¹.

¹ Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы //Российская юстиция. 1997. №10. С.31,32; Козырь О. Актуальные вопросы регистрации недвижимости в РФ //Юридический мир. 1997. №10. С.48-49; Витрянский В.В. Договор продажи недвижимого имущества //ВВАС РФ. 1999. №8. С.115.

Известно и иное суждение, в соответствии с которым все сделки с недвижимым имуществом подлежат регистрации¹.

Последняя точка зрения обосновывается ссылкой на ст.ст. 131, 164 ГК РФ. В соответствии со ст. 164 ГК РФ сделки с землёй и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных в ст. 131 ГК РФ и законом «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Статья 131 ГК РФ закрепляет, 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 учреждениями юстиции». Отсюда следует вывод, что сделки с недвижимостью подлежат во всех случаях регистрации, поскольку всякая сделка с недвижимостью так или иначе связана с возникновением (прекращением, переходом, ограничением) прав на недвижимое имущество, то есть с обстоятельствами, на которые указывает ст. 164 ГК РФ как на случаи, при которых необходима государственная регистрация.

Но из анализа содержания ст.ст.131, 164 ГК РФ и отдельных статей части второй Гражданского кодекса следует иное решение рассматриваемого вопроса. Норма ст. 131 ГК РФ, на которую делается ссылка в ст. 164 ГК РФ, не предусматривает случаи регистрации сделок с недвижимым имуществом, а определяет лишь права, подлежащие государственной регистрации. Закон о регистрации прав также не устанавливает, в каких случаях сделки подлежат регистрации. Во второй части Гражданского кодекса РФ четко определено, какие договоры необходимо регистрировать. Это означает, что государственная регистрация требуется только для тех сделок с недвижимостью, для которых она прямо предусмотрена законом.

Примечательно, что сами стороны не вправе предусмотреть госрегистрацию заключаемого договора, поскольку такое право

¹ Брагинский М.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Комментарий к закону //Право и экономика. 1997. №19/20. С.39; Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения //Хоз-во и право. 1998. №7. С.68.

сторон (как это существует, например, в отношении нотариального удостоверения – п. 2 ст. 163 ГК РФ) нигде прямо не предусмотрено. Кроме того, если с регистрацией «в силу закона» или с нарушением соответствующего требования закон связывает определенные последствия, то в отношении сделок, зарегистрированных по соглашению сторон, какие-либо последствия не установлены.

Так, стороны, заключившие договор купли-продажи здания (а равно находящихся в нем нежилых помещений) обратились в арбитражный суд с иском к учреждению юстиции об обжаловании отказа в государственной регистрации. Из представленных суду ним, такая регистрация является обязательной. документов следовало, что стороны обратились к учреждению юстиции с заявлением о государственной регистрации здания, сославшись на содержащееся в договоре условие о том, что он вступает в силу с момента государственной регистрации. Учреждение юстиции на основании п. 1. ст. 20¹ закона о регистрации прав отказало в регистрации, поскольку данный договор не подлежит государственной регистрации.

Арбитражный суд первой инстанции отказал сторонам в удовлетворении иска к учреждению юстиции. В соответствии с п. 1 ст. 2 закона о регистрации прав государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом согласно требованиям ст.ст. 164 и 131 ГК РФ осуществляется только в случаях, установленных законом.

Гражданским кодексом не предусмотрено государственной регистрации договора купли-продажи здания. Включение сторонами в договор, не подлежащий государственной регистра-

¹ Право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав. (ФЗ РФ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

ции, условия о том, что он подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента государственной регистрации, противоречит нормам Гражданского кодекса РФ. Такое условие является ничтожным в силу требований ст.ст. 168 и 180 ГК РФ. Поэтому учреждение юстиции правомерно отказало в государственной регистрации договора купли-продажи здания.¹

Другое дело, что существуют определенные сомнения в целесообразности установления различных правовых установлений в отношении отдельных сделок с недвижимым имуществом. Например, за исключением купли-продажи нежилых помещений все остальные договоры, предметом которых является недвижимое имущество, по общему правилу, требуют государственной регистрации (см. ст.ст. 574, 584, 609 и др.).

В юридической литературе² для решения рассматриваемой проблемы предлагается при регистрации перехода права по договору купли-продажи нежилых помещений регистрировать и сам договор. В связи с этим возникает вопрос о правовом значении регистрации договора и о необходимости такой регистрации, если, как пишет О. Романов: «до государственной регистрации прав нового собственника договор имеет полную юридическую силу». Конечно, не следует безоговорочно отвергать предложение об одновременной регистрации договора и регистрации права на недвижимое имущество, но это возможно в случаях, прямо указанных в законе, или когда стороны, например, исполнили свои обязательства, вытекающие из договора, до государственной регистрации.

Пока не внесено изменение в ст. 550 Гражданского кодекса об обязательности государственной регистрации договора купли-продажи недвижимости (а равно и нежилого помещения),

¹ Информационное письмо от 16.02.2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» //Вестник ВАС РФ, № 4, 2001.

² См.: Эрделевский А. Регистрация прав на недвижимость //Законность. 1997.№11.С22; Романов О. Указ. статья //Хозяйство и право. 1998. №7. С.68.

этот договор (за исключением продажи жилья и предприятий) под страхом недействительности должен быть заключен в простой письменной форме.

В то же время, учитывая особую ценность, значение нежилых помещений как объектов недвижимости для конкретных лиц, для общества в целом и учитывая затруднения признания прав собственности на нежилые помещения в правоприменительной практике, следует признать необходимость существования в законодательстве определенных мер охраны, обеспечивающих интересы субъектов гражданских прав.

На наш взгляд, можно было бы использовать государственную регистрацию договора одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на нежилое помещение. Но государственная регистрация договоров должным образом не обеспечивает гражданско-правовой оборот, она его только «тормозит». Все эти бесконечные очереди в регистрационных палатах заставляют людей ждать несколько часов, чтобы отдать документы на регистрацию и потом ждать несколько дней, чтобы их забрать. Вся эта волокита напоминает существовавший в римском праве обряд «манципация» (от римск. *mancipatio*), когда лицо приобретало право собственности на вещь только в том случае, если «в присутствии не менее пяти нарочно для этой цели приглашенных свидетелей и особого весодержателя приобретатель (покупщик) касался рукой приобретаемой вещи и произносил формулу покупки – так, например, если приобретался раб, то: я утверждаю, что этот человек мой, и да будет он мне продан через эту медь и весы. При этом он ударял маленьким куском меди по весам и передавал его продавцу вместо покупной цены»¹.

Также всем известно, что любая регистрация – это система записей под номерами. Поступившие на регистрацию заявления с документами должны быть учтены. По логике заявитель должен получить номер такой регистрации, который служит для защиты

¹ Покровский И.А. История римского права. Спб.: Издательско-торговый дом «Летний сад», 1998. С.328.

его прав. В законе же установлено, что заявителю возвращается расписка в получении документов с указанием лишь даты их представления. Очевидно, что в случае подачи в один день нескольких заявлений о правах на один объект невозможно будет установить их очередность, а значит, и гарантировать права заявителей.

Закон вводит понятие «единый объект недвижимости», фактически же в нем говорится о отдельной регистрации отдельных составных частей такого объекта – участка, здания, помещения. При этом отсутствует возможность регистрации единого объекта недвижимости по одному кадастровому номеру, если все части объекта находятся в собственности одного лица. Важность этой проблемы велика: вряд ли можно ожидать большого притока инвестиций, в частности иностранных, в том случае, если вместо одного документа на недвижимость собственнику надо будет получать целую кипу бумаг – в отдельности на участок, на дом, на каждую из квартир, помещение».

Помимо этого в некоторых договорах вообще нецелесообразно установление государственной регистрации договора. Так, на наш взгляд, нет смысла регистрации договора аренды зданий и сооружений на срок более 1 года, так как арендатор только владеет и пользуется имуществом, права распоряжения у него нет. Ведь регистрация по большому счету нужна для того, чтобы лицо могло не только владеть и пользоваться вещью, но и распоряжаться ею. Тогда какой смысл регистрации этого договора?

Несмотря на указанные недостатки Закона о государственной регистрации, следует отметить и некоторые его бесспорные достоинства. Его принятие свидетельствует об усилении функции государства по контролю за процессами, связанными с оборотом объектов недвижимости¹.

Реализация положений Закона о государственной регистрации обеспечивает:

– во-первых, создание и развитие единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним учреждениями юстиции;

¹ Проскурдин С. Будет ли задушен малый бизнес при применении федерального закона о государственной регистрации недвижимости // Деловой круг. 1999. - 24 нояб.

- во-вторых, единообразие в правоприменительной практике, координацию и централизованный сбор сведений о правах и сделках с недвижимостью;
- в-третьих, стабильность правоотношений в сфере недвижимости;
- в-четвертых, создание условий для нормального функционирования рынка недвижимости;
- в-пятых, создание в начальный период единой информационной базы данных в каждом субъекте Российской Федерации, а в последующем и в рамках Российской Федерации.

Но тем не менее, на наш взгляд система нотариата, пожалуй, позволит обеспечить соблюдение прав и законных интересов участников рынка недвижимости.

Следует отметить отсутствие единого мнения правоведов по поводу необходимости нотариального оформления сделок с недвижимостью при условии их государственной регистрации и организации самого процесса государственной регистрации. А.В. Кузнецов не согласен с определением некоторых функций органов государственной регистрации: «согласно Закону... функции нотариусов по проверке материально-правовой стороны сделки должны перейти к регистрационным органам. Это означает, что к моменту вступления Закона в силу все органы государственной регистрации прав должны быть обеспечены высококвалифицированными кадрами с высшим юридическим образованием. В нынешних условиях реализация подобной идеи представляется маловероятной»¹. Н.А. Сыродоев ставит под сомнение возможность неприменения нотариального удостоверения сделок с недвижимостью в современных российских условиях: «замена нотариального удостоверения на регистрацию сделок не может быть безоговорочно оправдана. Помимо того, что регистрация сделки сложнее нотариального удостоверения, она не сопряжена с консультационными функциями, которые

¹ Кузнецов А.В. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против// Государство и право. - 1998. - №2.-С.61.

осуществляет нотариус»¹. В данном случае его мнение поддерживают О.В. Карамышева и Е.Л. Герасимова. По их мнению, большинство действий, ранее производимые нотариусами, важнейшие по своим правовым последствиям, по Закону о государственной регистрации исключены из регистрационного делопроизводства: «закон предусматривает только два действия, направленных на защиту интересов граждан и юридических лиц при совершении сделок с недвижимостью: правовую экспертизу документов и проверку законности сделки»².

Нередко приходится сталкиваться с мнением, что Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон о государственной регистрации ликвидировали нотариальную форму сделок с недвижимостью. На самом деле, и в прежнем законодательстве нотариальная форма требовалась лишь для некоторых договоров³. В Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. обязательная нотариальная форма была предусмотрена только для купли-продажи жилого дома, затем была введена для купли-продажи дач, а также при мене и дарении. По отношению к другой недвижимости – зданиям, строениям, сооружениям – никаких требований о нотариальном удостоверении не было, да и не могло быть, поскольку сама категория недвижимости появилась в 1991 г. Кроме того, даже по отношению к объектам, перечисленным в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г., нотариальная форма предусматривалась только в сделках с участием граждан.

Введение таких положений Гражданским кодексом Российской Федерации повлекло утрату единства в регулировании соответствующих вопросов в действующем российском законода-

¹ Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1998. - № 8. - С.93.

² Карамышева О.В., Герасимова Е.Л. Некоторые правовые аспекты создания и ведения государственного земельного кадастра Российской Федерации в условиях рынка // Государство и право. - 1998. - № 3. - С. 34.

³ См.: Богданова Н.Д. Совершение нотариальных действий с квартирами, принадлежащими гражданам на праве собственности // Известия вузов.: Правоведение. 1994. №4. С.98.; Бондарев Н.И. Нотариальное удостоверение сделок по строениям. М.: Юрид. лит., 1964. - С.21.

тельстве. В результате в одних случаях нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью новым законодательством отменено, в других - предусмотрено. Так, например, в отношении договоров о залоге недвижимого имущества и договоров ренты предусмотрено обязательное нотариальное удостоверение, а также установлено нотариальное удостоверение брачных контрактов и согласие одного супруга на отчуждение другим супругом недвижимого имущества, нажитого ими в период брака и являющегося их совместной собственностью. Для всех остальных нотариальная форма сделки, сторонами которой выступают физические или юридические лица, - дело сугубо добровольное, требующее взаимного согласия.

Регистраторам теперь следует внимательно смотреть, на каких условиях заключается договор и соответствуют ли они действующему законодательству. В противном случае они рискуют зарегистрировать то, что вообще не может быть предметом сделки. Например, куплю-продажу чердаков¹. Такая сделка будет в принципе ничтожной, поскольку согласно Гражданскому кодексу, Закону от 15.06.96 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», подобные объекты являются объектами общего пользования и находятся в долевой собственности всех собственников конкретной недвижимости.

Гражданский кодекс Российской Федерации, исключив нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, разрешает также и продажу недвижимости по доверенности, никем не удостоверенной, поскольку ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает нотариальное удостоверение доверенностей на совершение сделок, требующих нотариальной формы. Излишне говорить, что это еще более усугубляет положение договаривающихся сторон.

Также негативным последствием замены обязательного нотариального удостоверения сделок государственной регистрацией можно назвать и необходимость создания специальной службы, обеспечивающей проведение правовой экспертизы и проверки законности сделки, что потребует, помимо высокого

¹ Бережная О. Недвижимость: регистрация сделок // Научный Парк. 1998. № 3.- С. 20.

уровня юридической и профессиональной подготовки персонала, дополнительных расходов из федерального бюджета.

Мировая практика исходит из необходимости использования в обязательном порядке возможностей негосударственных правовых институтов для обеспечения юридической чистоты регистрируемых соглашений и законности прав, возникающих на их основе¹. Данное требование вполне обоснованно как отвечающее задачам создания стабильного оборота недвижимости и служащее для исключения возможности регистрации в массовом порядке оспоримых и ничтожных сделок.

Действующие правовые системы зарубежных стран выработали два основных пути обеспечения законности частных правоустанавливающих документов, а также прав, подлежащих государственной регистрации. Для стран, использующих систему континентального права, - это обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. Для стран англосаксонской модели права - обязательное участие в процессе заключения соглашения страховой компании совместно с адвокатом или маклером. Причем действия нотариуса не ограничиваются удостоверением личности и проверкой дееспособности граждан, совершающих правовое действие. Он также участвует в подготовительной стадии договора, когда стороны еще не пришли к соглашению, разъясняя им смысл и все возможные правовые последствия² договора отчуждения недвижимости.

Кроме того, нотариус осуществляет контроль за недопущением заключения договора, противоречащего закону, а также предупреждает злоупотребления доверием сведущего лица по отношению к несведущему лицу, с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред. Нотариус вместе с тем в соответствии со ст. 17 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате несет полную имущественную ответственность за законность совершения сделки.

¹ См.: Рузанова В.Д. Правовые проблемы права собственности. Самара, 1992. С.134.

² Бегичев А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью // Российская юстиция. - 1999.-№4. - С. 31-32.

В странах Западной и Центральной Европы (например, в Испании, Франции, Голландии, Германии, Австрии, Италии), а также в Латинской Америке сделки с недвижимостью осуществляются очень суровой и надежной регистрационной системой, управляемой государственными органами. Эта система придает законную силу договорам по отчуждению недвижимости лишь в том случае, когда такие договоры заключены при посредстве нотариуса или судьи. Эта широко распространенная и устойчивая практика свидетельствует о ее предпочтительности перед другими системами.

В странах континентальной Европы, где сделки с недвижимостью удостоверяют нотариусы, количество судебных споров значительно ниже числа дел, возникающих при англосаксонской системе права, при которой подготовкой договоров занимаются сами стороны или же их адвокаты, а нотариус лишь заверяет подписи. Поэтому вряд ли является целесообразным то, что российское законодательство, поручив нотариусам удостоверение сделок, относящихся к собственности на недвижимость, таких, как договор об ипотеке (ч. 2 ст. 339 ГК РФ), исключило обязательное нотариальное удостоверение договора перехода права собственности на недвижимость.

На предварительной стадии заключения договора, чтобы исключить нежелательные последствия, стороны вынуждены будут обратиться к услугам адвокатов для составления юридически грамотного договора. При этом адвокат не несет имущественной ответственности за невыполнение условий сделки, поэтому сторонам также придется застраховать саму сделку и оплатить страховку.

Нотариус же за нотариальное оформление берет 1,5% от суммы сделки, т.е. в 10 раз меньше. Причем эта ставка, а также льготы при совершении нотариальных действий устанавливаются государством. Адвокаты размер своих тарифов за услуги определяют самостоятельно, и государство не в состоянии воздействовать на механизм ценообразования их услуг. Нотариусы поднять ставки не могут ввиду того, что размер тарифов определяется не соглашением, а государством в Законе о государственной пошлине.

Мировой опыт показывает, что устранение нотариата от удостоверения сделок с недвижимостью приводит к увеличению количества нарушений прав граждан и юридических лиц, что, в

свою очередь, оказывает влияние на количество судебных споров. Значительно возрастает объем работы судов, работающих с предельной нагрузкой. Так, в США из-за неразвитости системы нотариата затраты на содержание судов по сравнению с Европой выше примерно в 3-7 раз.

В результате можно отметить, что лучше всего выразил сущность и роль государственной регистрации в гражданском обороте К.И. Скловский: «Существенное замедление и затруднение оборота недвижимости, вызванные необходимостью регистрации, оказываются терпимым неудобством, учитывая те преимущества для всего гражданского оборота, которые несут в себе устойчивость и публичный контроль в этой сфере»¹. С этим высказыванием нельзя не согласиться.

Итак, можно сделать вывод, что по сравнению с государственной регистрацией договора нотариальная форма имеет следующие преимущества:

1. договор составляется квалифицированным специалистом (нотариусом);
2. нотариус осуществляет контроль за недопущением заключения договора, противоречащего закону;
3. нотариус как специальный субъект несет полную имущественную ответственность за законность совершения сделки;
4. система нотариата представляет собой публично-правовой институт, деятельность которого регламентируется специальным федеральным законодательством и основана на принципах независимости, объективности, подчинения только закону и др.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, мы считаем необходимо введением обязательного нотариального удостоверения договора купли-продажи нежилых помещений. На наш взгляд, это достигается путем кардинальных изменений гражданского законодательства. Введение в законодательство соответствующих изменений обеспечит единство в регулировании правового режима недвижимого имущества и в большей степени защитит права и законные интересы участников гражданского оборота.

¹ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 2-е изд. М.: Дело, 1999. - С.225.

Глава 3. Правовое регулирование исполнения договора купли-продажи нежилых помещений и ответственности за его нарушение

3.1. Исполнение договора купли-продажи нежилых помещений

Для удовлетворения потребностей, которые послужили побудительным мотивом к заключению договора купли-продажи, стороны должны принимать меры по исполнению возникшего из договора обязательства. Как заметил М.З. Рахимов, «достижение конечного договорного результата», «есть та конечная цель, ради которой должен приводиться в движение весь сложный механизм договорных связей»¹.

Исполнение обязательства купли-продажи, в том числе купли-продажи нежилых помещений, регулируется общими нормами (гл. 22 ГК РФ) и специальными правилами (гл. 30 ГК РФ).

Традиционно, под исполнением обязательства понимается совершение (воздержание от совершения) конкретных действий (в частности, передача-принятие вещи и другие)². Именно исполнением договорного обязательства достигается его цель, поэтому само по себе истечение срока действия договора автоматически не влечет прекращения обязательства (см. п. 3 ст. 425 ГК РФ). О правовой природе юридических действий по исполнению обязательства в юридической литературе были высказаны две противоположные точки зрения: одни ученые рассматривают такие действия, как юридические поступки (то есть юридический эффект наступает независимо от субъективного

¹ Рахимов М.З. Исполнение хозяйственных обязательств: Встречное исполнение: Учебное пособие. Душанбе, 1990. С.57-58.

² См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М., 2001. С.335; Гавзе Ф.И. Обязательственное право (общие положения). Минск, 1968. С.37; Гражданское право: Учебник. Ч.1. Изд-е 5-е, перераб. и доп. /Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2001. С.506; Толстой В.С. Исполнение обязательств. М.: Юрид. лит., 1973. С. 12-22.

момента)¹, другие – как сделку². Определение юридической природы действий по исполнению обязательства имеет и практическое значение: ведь если исполнение является сделкой, то должны применяться общие правила о совершении сделок. По-видимому, исполнение является сделкой, поскольку исполнение обязательства является именно тем результатом, для достижения которого возникло это обязательство. Должник, осуществляя правомерное действие, направленное на прекращение обязательства, совершает сделку.

Как писал Д. Гримм, «нормальным способом прекращения обязательства следует признать его исполнение»³. Необходимо уточнить, что не всякое исполнение обязательства влечёт его прекращение (см. ст. 408 ГК РФ). Для наступления указанного последствия требуется, чтобы последовавшее после заключения договора исполнение соответствовало определённым требованиям.

Прежде всего, обязательство по передаче индивидуально-определённых объектов, возникающее из договора купли-продажи нежилых помещений, должно быть реально исполнено. Реальное исполнение означает, что должник обязан исполнить обязательство в натуре в полном соответствии с определёнными условиями о предмете; замена исполнения в натуре денежным возмещением, то есть предоставлением потерпевшей стороне суррогата исполнения, не допускается. Только после осуществления определённого согласованным волеизъявлением сторон действия (или воздержания от его осуществления) можно говорить о том, что обязательство было реально исполнено. Если исполнение последовало, но были нарушены какие-то условия,

¹ Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. М., 1958. С. 154; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч.-е. С.360-361.

² Толстой В.С. Указ. соч.-е. С.23; Тархов В.А. Гражданские права и ответственность. Уфа, 1996. С. 11; Гражданское право: Учебник. Ч.1. Изд-е 5-е, перераб. и доп. /Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М., 2001. С.508.

³ Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права (пособие для слушателей). Изд-е 2-е, исправ. и доп. СПб., 1909. С.276.

например, о качестве передаваемого товара, сроке, месте исполнения обязательства, то имеет место нарушение требования надлежащего исполнения обязательства. «Таким образом, реальное и надлежащее исполнение – различные явления. В первом выражена сущность исполнения как совершения определённого действия, а во втором – качественная характеристика действия (воздержания от действия)»¹.

Такой вывод имеет и практическое значение. Норма ст. 396 ГК РФ устанавливает различные правовые последствия для случаев неисполнения и ненадлежащего исполнения обязательства. При ненадлежащем исполнении уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено законом или договором, при неисполнении же обязательства, напротив, возмещение убытков и уплата неустойки, по общему правилу, освобождает его от такого исполнения.

ГК содержит норму, дополнительно обеспечивающую интересы кредитора в обязательстве по передаче индивидуально-определенной вещи. Согласно ст. 398 ГК РФ кредитор вправе требовать отобрания такой вещи у должника. Право отпадает, если вещь уже передана другому лицу, имеющему на нее право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления. Правда, ст. 398 ГК РФ не обеспечивает во всех случаях реальное исполнение обязательства и тогда, когда вещь еще не передана, но заключены несколько договоров с одним и тем же предметом. Для внесения определенности в гражданский оборот норма вышеназванной статьи определяет, что если вещь еще не передана, то преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, тот, кто раньше предъявил иск.

Как уже отмечалось, конечная цель обязательства может быть достигнута надлежащим выполнением обязанностей, вытекающих из договорного правоотношения. Одни из этих обя-

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М., 2001. С.336.

занностей составляют существо обязательства, такие обязанности еще называют основными¹. Последние сформулированы в законодательном определении договора купли-продажи: продавец обязуется передать вещь в собственность покупателю, который обязуется принять эту вещь и уплатить за нее определённую денежную сумму (см. п. 1 ст. 454 ГК РФ).

Справедливо заметил М.З. Рахимов, что «социально-значимые результаты достигаются не изолированным исполнением отдельных обязанностей, а осуществлением и исполнением всего комплекса субъективных прав и обязанностей, составляющих содержание обязательства»².

Еще в римском праве договор купли-продажи рассматривался как синалагматическая сделка, порождающая взаимные обязанности. Обязанности продавца и покупателя взаимосвязаны и взаимообусловлены.

Так, обязанности продавца передать нежилое помещение корреспондирует обязанность покупателя принять это помещение. «Чтобы стороны достигли конечного результата, должны совершаться встречные, то есть, ответные действия по выполнению обязанностей»³.

Главная обязанность продавца – передать нежилое помещение в определённый срок. Срок исполнения обязанности передать имущество устанавливается в договоре; если срок в договоре купли-продажи не установлен, он определяется в соответствии с правилом п. 2 ст. 314 ГК РФ (см. ст. 457 ГК РФ). Установление срока передачи имущества имеет двойное значение, и в соответствии с этим его нарушение влечет различные правовые последствия. Во-первых, исполнение в срок может рассматриваться, писал Г. Дернбург, как простая обязанность⁴. При просрочке продавца покупатель остаётся обязанным принять

¹ См.: Грибанов В.П. Договор купли-продажи по советскому гражданскому праву. М., 1956. С.34; Рахимов М.З. Исполнение хозяйственных обязательств: встречное исполнение. Душанбе, 1990. С.22, 23.

² Рахимов М.З. Указ. соч.-е. С.8.

³ Рахимов М.З. Указ. соч.-е. С.28.

⁴ Дернбург Г. Пандекты. Т.2. Обязательственное право. М., 1911. С.95.

передаваемое нежилое помещение, кроме случаев, когда он вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи (например, если вследствие просрочки исполнение утратило для него интерес) и приобретает право требовать возмещения причиненных убытков (ст.ст. 405, 484 ГК РФ). Во-вторых, срок исполнения может быть «условием исполнения», если из договора ясно вытекает, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору. Такой договор продавец вправе исполнить при нарушении определённого в нём срока только с согласия покупателя (п. 2 ст. 457 ГК РФ). Продавец может исполнить договор досрочно, если иное не предусмотрено правовыми актами, условиями обязательства либо не вытекает из его существа. Однако при исполнении обязательств, связанных с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, действует прямо противоположное правило (см. ст. 315 ГК РФ).

Термин «передача» в самом широком смысле означает определённые согласованные действия, направленные на то, чтобы какой-то объект (нежилое помещение) перешёл от одного субъекта к другому. В результате передачи первоначальный обладатель вещи (продавец) утрачивает её, а другой (покупатель) – приобретает¹. Из всех способов передачи, перечисленных в норме ст. 224 ГК РФ, к нежилому помещению применимо только «вручение вещи приобретателю» (такой вывод следует из правила ч. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ и свойств помещения как недвижимости). Вещь считается врученной покупателю с момента её фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица (п. 1 ст. 224, п. 1 ст. 556 ГК РФ). Для обеспечения передачи и получения соответствующего имущества покупатель обязан в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями совершить необходимые действия, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи (п. 2 ст. 484 ГК РФ).

Фактическая передача имущества должна быть зафиксированная в юридически значимых документах. Помимо фактической передачи – принятия нежилого помещения стороны дого-

¹ См.: Бекиев Р.Я. Указ. статья. С. 62.

вора купли-продажи должны подписать передаточный акт или иной документ о передаче (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Таким образом, передача нежилого помещения означает его фактическое вручение и подписание документа о передаче.

Каких-либо требований к передаточному акту или иному документу о передаче, кроме того, что он должен быть облечён в письменную форму и содержать подписи сторон и дату составления, законодательство не содержит. Передаточный акт служит доказательством исполнения сторонами обязанностей по передаче-принятию помещения, поэтому составляется одновременно с вручением нежилого помещения либо непосредственно после такой передачи.

Только после передачи помещения и подписания документа о передаче продавец и покупатель считаются исполнившими свои обязанности соответственно по передаче и принятию нежилого помещения (ст. 556 ГК РФ). Норма ч. 2 ст. 556 ГК РФ, определяющая момент исполнения обязанности по передаче, является диспозитивной: в законе или договоре может быть предусмотрено иное.

Определение момента перехода права собственности по договору от отчуждателя к приобретателю имеет большое практическое значение, которое заключается, прежде всего, в том, что позволяет установить лицо, уполномоченное в качестве собственника осуществлять владение, пользование, распоряжение вещью. В определении точной даты перехода права собственности заинтересованы: государство (которому такая информация необходима, например, в целях налогообложения), старый и новый собственник (например, для защиты своих интересов в гражданском обороте), кредиторы этих лиц и другие субъекты.

Право собственности на нежилое помещение возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8, п. 2 ст. 223 ГК РФ).

До введения единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним оформление прав (и сделок) осуществлялось различными органами в зависимости от объекта: бюро технической инвентаризации, Комите-

том по земельным ресурсам и землеустройству, Комитетом по управлению имуществом и другими.

Передача прав на недвижимое имущество посредством использования публично-правовых элементов имеет глубокие исторические корни. Потребности развивающегося земельного кредита вызвали возникновение в конце XVIII века в Европе института ипотечной записки или ипотечных книг, который впоследствии трансформировался в институт поземельных книг (где фиксировались не только закладные, но и вообще все вещные права). В дореволюционной же России был распространён крепостной порядок, суть которого сводилась к совершению и утверждению нотариусом актов на недвижимость.

С возрождением категории «недвижимости» в действующей правовой системе Российской Федерации вновь возник вопрос об обеспечении публичности и достоверности оборота недвижимого имущества.

Нормативную базу правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют: положения ГК РФ (ст.ст. 131, 164, 165, 219 и т.д.), правила специального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», другие нормативно-правовые акты РФ и субъектов РФ.

Непосредственно из анализа норм Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» следует вывод, что существующая редакция п. 1 ст. 2 закона о регистрации прав скорее придает регистрации прав не правоустанавливающий характер, а правоподтверждающее значение, поскольку при определении государственной регистрации законодатель использует такие формулировки, как: «признание», «подтверждение». Более того, хотя государственная регистрация является «единственным доказательством существования зарегистрированного права» (п. 1 ст. 2 закона о регистрации прав), она не носит бесспорного характера. При несоответствии записей в Едином государственном реестре прав и правоустанавливающего документа приоритет имеет правоустанавливающий документ (ч. 3 п. 8 ст. 12 закона о регистрации прав). Подобное положение можно обнаружить и в Граждан-

ском кодексе: в соответствии с п. 1 ст. 551 государственной регистрации подлежит переход права собственности.

Итак, несмотря на обязательность государственной регистрации вещных прав и обременении на недвижимое имущество, в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ней» она не имеет правоустанавливающий характер. Тем не менее, в соответствии с прямым указанием норм ГК РФ государственная регистрация определяет момент возникновения права, если иной момент не установлен законом. Целью такой регистрации является, с одной стороны, охрана прав субъектов гражданского оборота, с другой – обеспечение управленческих, учётных, фискальных, информационных и тому подобных интересов государства.

Тождественной «государственной регистрации права собственности» является «государственная регистрация перехода права собственности» - термин, употребляемый в ст. 551 ГК РФ. Заявление о государственной регистрации права должны подавать обе стороны договора купли-продажи (продавец и покупатель). Если договор купли-продажи был нотариально удостоверен по желанию стороны, заявление подает продавец или покупатель.

Поскольку передача недвижимого имущества (и как следствие этого, как правило, - исполнение договора) может иметь место до государственной регистрации перехода права собственности, то в норме п. 2 ст. 551 ГК РФ специально подчеркивается, что исполнение договора продажи нежилых помещений сторонами не является основанием для изменения отношений с третьими лицами. Существование этой нормы дало повод к появлению среди некоторых авторов мнения, что «до момента регистрации перехода права собственности покупатель не вправе распоряжаться имуществом, одновременно продавец теряет право распоряжаться им любым способом»¹. Что касается покупателя, то, бесспорно, он не является собственником переданного ему имущества, поэтому и распоряжаться им, а тем более отчуждать, может только при наличии соответствующего полномочия собственника (продавца). Об этом также прямо подчер-

¹ Информационное Письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.97. №21 // Вестник ВАС РФ, №1, 1998.

квивается в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 13.11.97 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости», где сказано, что до государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению. Это стало необходимым в связи с возникшей ситуацией на практике, когда акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи строения, заключенного между индивидуальным частным предприятием и обществом с ограниченной ответственностью. В обоснование своих требований истец указал, что продал строение по договору купли-продажи индивидуальному частному предприятию, которое, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродало строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение от покупателя, директор частного предприятия скрылся.

Арбитражный суд отказал акционерному обществу в иске.

В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Статьей 551 ГК РФ предусмотрена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности на недвижимость по договору купли-продажи.

Поскольку право собственности у индивидуального частного предприятия на строение не возникло, оно не вправе было отчуждать это имущество другому лицу.

Общество с ограниченной ответственностью, покупая у индивидуального частного предприятия здание, не проверило документы о наличии у продавца прав собственника, в частности, данных о регистрации, хотя было обязано это сделать, то есть действовало на свой страх и риск.

С учетом изложенного кассационная инстанция правомерно отменила решение суда первой инстанции и удовлетворила исковые требования акционерного общества.¹

¹ Вестник ВАС, №1. 1998.

В отношении же продавца такой подход далеко не очевиден и вряд ли обоснован. Существование обязательственного правоотношения по передаче нежилого помещения в собственность, вытекающего из договора купли-продажи, не является правопрепятствующим фактом, тем юридическим фактом, который ограничивает правомочие распоряжение собственника (даже если предмет передан). До момента регистрации перехода права собственности к покупателю, продавец остается собственником. Скорее норма п. 2 ст. 551 ГК РФ позволяет сделать противоположный вывод: если само по себе исполнение договора никоим образом не влияет на отношения с третьими лицами, то и продавец во внешних отношениях остается обладателем вещного права со всеми присущими ему атрибутами (включая правомочие распоряжения). Каких-либо правил, ограничивающих право распоряжение собственника в связи с передачей нежилого помещения другому лицу, ни Гражданский кодекс РФ, ни иные федеральные законы не содержат (см. п. 2 ст. 1, п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Вместе с тем положение, ограничивающее продавца как собственника, находит подтверждение и в арбитражной практике. Согласно п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.98 г. №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и иных вещных прав» «после передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности продавец не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем». По изложенным выше соображениям вряд ли можно признать приведенное разъяснение соответствующим закону.

Определенные трудности возникают при толковании п. 2 ст. 551 ГК РФ: исполнение договора купли-продажи недвижимости (в данном случае нежилого помещения) сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Следуя от обратного, можно прийти к такому суждению: при передаче помещения покупателю и оплаты им имущества происходит переход права собственности в отношениях между сторонами. Например, О.Козырь пишет, что исходя из п.

2 ст. 551 ГК РФ, в случае спора между контрагентами по исполненному договору, суд будет рассматривать в качестве собственника в отношениях между ними лицо, приобретшее помещение, но не зарегистрировавшее свои права на неё, на отношения с третьими лицами это никоим образом не повлияет¹. П.В. Крашенинников также указывает, что «только после государственной регистрации покупатель становится собственником нежилого помещения во всем том, что касается прав и обязанностей третьих лиц». Получается, что и продавец и покупатель признаются собственниками, но первый – в отношениях с третьими лицами, а второй – по отношению к продавцу. Действительно, буквальное толкование указанной нормы дает повод для такого утверждения, но ни О. Козырь, ни П.В. Крашенинников не определяют, с какого же момента происходит переход права собственности во внутренних отношениях (между сторонами).

Формулировка рассматриваемой нормы, позволяющая сделать приведенный вывод, представляется неудачной, ведь право собственности является наиболее полным вещным правом, собственник реализует в рамках закона по своему усмотрению принадлежащие ему правомочия по владению, пользованию и распоряжению. Поэтому существует незыблемый постулат: на одну вещь может быть только один индивидуальный собственник и с теоретических позиций «расщепление» права собственности, как абсолютного права, является недопустимым.

В связи с изложенным можно рекомендовать исключить из ст. 551 ГК РФ пункт второй. Реализация подобного предложения позволит отойти от различного толкования указанной нормы и более четко выделить единый момент перехода права собственности по договору – момент государственной регистрации права приобретателя, если иное не предусмотрено законом.

С практической и теоретической точки зрения очень важно решение такого вопроса, как вопрос о последовательности осуществления передачи нежилого помещения и государственной регистрации возникновения права собственности покупателя на

¹ Козырь О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью //Закон. 1999. №4. С.23.

это помещение. К сожалению, этот вопрос в литературе крайне редко затрагивается. Ни Гражданский кодекс (исключение составляет продажа предприятия – п. 2 ст. 564), ни закон о регистрации прав не требует, чтобы государственная регистрация непременно проводилась после передачи имущества. Хотя логичнее предположить именно такую последовательность в действиях сторон договора – сначала передача вещи, затем регистрация правопреемства. Ведь зарегистрированное право собственности покупателя, когда владельцем имущества остаётся продавец, будет бессодержательным. Покупатель фактически не сможет осуществлять принадлежащие ему правомочия, но в то же время, будет нести бремя как собственник имущества (ст.ст. 209, 210 ГК РФ). Другое дело, если условиями договора купли-продажи нежилых помещений стороны обусловили обращение в орган юстиции за регистрацией права собственности выполнением каких-либо обязанностей, например, передать вещь, произвести оплату в полном объеме. Тогда при государственной регистрации правопреемства необходимо представить передаточный акт, расписку об оплате и т.п.

После передачи имущества, но до государственной регистрации права собственности на него покупатель становится его уюющего договора продажи нежилого помещения и факта правомерного вручения имущества покупателю. Права покупателя (законного владельца) подлежат защите по правилам ст.ст.301-305 ГК РФ. Такой вывод соответствует и практике применения законодательства о защите вещных прав. Так, в п. 14 Постановления от 25.02.98 г. №8 Пленум ВАС РФ подчеркивает: «следует иметь законным владельцем. Законность владения следует из условий существ в виду, что после передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является его законным владельцем».

Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации права собственности на недвижимость, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации перехода права соб-

ственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

Таким образом, отсюда следует вывод, что право собственности на нежилое помещение при купле-продаже переходит к покупателю при подписании договора с правомочиями владения и пользования, а после государственной регистрации покупатель приобретает и правомочия распоряжения.

К дополнительным обязанностям продавца, обеспечивающим реализацию основных, относятся:

- передача принадлежностей и относящихся к имуществу документов, предусмотренных законом, иными правовыми актами и договором (п. 2 ст. 456 ГК РФ);

- информирование покупателя о качестве нежилого помещения, существующих дефектах и недостатках;

- предупреждение покупателя о правах третьих лиц на продаваемое имущество (ст. 460 ГК РФ).

Перечисленные обязанности, хотя и не названы в законодательном определении договора купли-продажи, закреплены в последующих нормах соответствующих статей главы 30 ГК РФ, регулирующих продажу имущества. Только осуществление всех обязанностей (как основных, так и дополнительных) в соответствии с требованиями, определенными в правовых актах и договоре, позволяет констатировать надлежащее исполнение обязательства продавцом.

Как уже отмечалось, к основным обязанностям покупателя относятся обязанности принять и оплатить товар. Обязанность продавца осуществить передачу нежилого помещения и обязанность покупателя принять продаваемое помещение являются взаимообусловленными: продавец совершает действия по передаче помещения, которые необходимы и для исполнения обязанности по её принятию покупателем. Вместе с тем покупатель и продавец имеют соответствующие права: право требовать передачи и право требовать принятия помещения в соответствии с условиями договора. Эти права и соответствующие обязанности возникают одновременно – с момента заключения договора (исключение составляют сделки, совершенные под отлагательным

условием). Но обязанность принять исполнение и право требовать принятия такого исполнения находятся, по выражению В.С.Толстого, «в пассивном состоянии»¹. Для того, чтобы названные право и обязанность перешли «в активное состояние», необходимо совершение продавцом действий по передаче имущества или соответствующее предложение по исполнению обязательства согласно договорным условиям.

Обязанность покупателя оплатить нежилое помещение предусмотрена в положениях п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 485, ст. 486 ГК РФ. Эта обязанность считается исполненной с момента передачи продавцу денежной суммы, определенной в договоре. Содержание этой обязанности включает в себя не только непосредственно платеж, но и в некоторых случаях принятие определённых подготовительных мер, необходимых для осуществления платежа (открытие специального банковского счета, выдача чека на сумму договора и др.).

Следует иметь в виду, что местом исполнения денежного обязательства по общему правилу признается место нахождения кредитора в момент возникновения обязательства (ст. 316 ГК РФ).

Кодекс предусматривает строгие требования к изменению условий договора по предложению одной из сторон в связи с существенным изменением обстоятельств, если другая сторона не дает на это согласие (ст. 451 ГК РФ). Поэтому включенное в ГК РФ новое правило (п. 3 ст. 485 ГК РФ), учитывающее широко используемый в международной практике способ решения вопроса об изменении цены, может найти соответствующее применение и во внутрихозяйственном обороте России. Оно ориентирует стороны на согласование при заключении договора механизма изменения цены в зависимости от динамики показателей, ее обуславливающих. Если стороны согласовали, что цена подлежит изменению, но при этом не определили способ ее пересмотра, действует механизм, предусмотренный п. 3 ст. 485 ГК РФ. При его применении необходимо учитывать ряд моментов. Во-первых, это правило не действует, если иное установлено ГК РФ, другим законодательством, иными правовыми актами

¹ См.: Толстой В.С. Содержание относительных правоотношений //Сов. гос-во и право. 1969.№3.С.129-130.

или договором и вытекает из существа обязательства. Во-вторых, при своевременном исполнении обязанности передать товар цена определяется исходя из соотношения обусловленных показателей на момент передачи товара. В-третьих, при просрочке продавцом исполнения обязанности передать товар, цена определяется исходя из соотношений этих показателей на момент заключения договора и на момент, когда товар подлежал передаче в соответствии с условиями договора. Такой же порядок должен применяться и в случае, когда просрочка в принятии товара допущена покупателем. Однако в обоих случаях сторона, в отношении которой допущена просрочка, не лишена права требовать от другой стороны возмещения убытков, вызванных просрочкой исполнения на основании соответствующей нормы ГК РФ – ст. 405. В-четвертых, когда договором не предусмотрен срок исполнения обязанности передать товар, при установлении цены учитывается соотношение показателей на момент заключения договора и на момент, определенный в соответствии с предписаниями п. 2 ст. 314 ГК РФ. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных законом либо в установленном законом порядке (п. 2 ст. 424 ГК РФ), но только до приобретения. В противном случае возникает спор, который на практике может быть решен, в частности, следующим образом:

Прокуратура Краснодарского края обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском в интересах АОЗТ «Орион» к администрации Пуровского района Ямало-Ненецкого автономного округа о внесении изменений в п. 3.1 договора купли-продажи от 24.08.94 г. № 54 в части увеличения суммы договора до 4 205 278 тыс. рублей, взыскании 1 408 952 тыс. рублей разницы в цене про данного предприятия, образовавшейся в результате изменения его балансовой стоимости, 740 676 443 рублей убытков в виде уплаченных процентов за пользование кредитом и 115 412 798 рублей убытков в виде финансовых санкций, предъявленных к взысканию Государственной налоговой инспекцией по Каневскому району. Определением суда от 04.10.95 г. Госналогинспекция по Каневскому району привлечена к участию в деле в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями о взыскании 925 255 тыс. рублей недоимок и

финансовых санкций. Решением от 04.10.95 г., оставленном без изменения постановлением апелляционной инстанции от 18.12.95 г., исковые требования прокуратуры удовлетворены, производство по делу в части требований Госналогинспекции по Каневскому району прекращено. При этом суд исходил из того, что оплата имущества произведена несвоевременно, договор купли-продажи неисполнен и отношения между сторонами не прекращены. Имущество выбыло из владения истца в 1995 г., когда произошла переоценка основных фондов согласно Постановлению Правительства РФ от 19.08.94 г. № 976. Недоимки же должны списываться налоговыми органами в бесспорном порядке. В протесте предлагается все состоявшиеся судебные акты отменить, исковые требования прокуратуры отклонить. Между администрацией Пуровского района Ямало-Ненецкого автономного округа и АОЗТ «Орион» был заключен договор от 24.08.94 г. № 54 купли-продажи имущественного комплекса предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции. Решение о продаже имущества АОЗТ «Орион» было принято его общим собранием (протокол от 26.08.94 г. № 8) ввиду неплатежеспособности акционерного общества и согласовано с местной администрацией. Сумма договора в п. 3.1 определена сторонами в размере 2 796 326 тыс. рублей. Указанная сумма перечислена продавцу частями. Имущество передано покупателю по акту приема-передачи, подписанному сторонами 20.01.95 г.. Поэтому в силу ст. 408 ГК РФ обязательства сторон следует считать прекращенными в связи с исполнением.

Согласно п. 1 ст. 424 ГК РФ исполнение договора предусматривается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора допускается в случае и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке (п. 2 ст. 424 ГК РФ). Ни договором, ни законом не предусмотрена возможность увеличения цены имущества после приобретения его покупателем по договору. В связи с этим у суда отсутствовали правовые основания для изменения п. 3.1 договора в части увеличения цены и взыскания разницы в стоимости проданного имущества спустя 9 месяцев после его продажи. Что касается убытков, то решение и постановление суда в этой части приняты по неполно выясненным

обстоятельствам, без исследования причинной связи между несвоевременным получением долга и возникшими убытками.

Как следует из материалов дела, АОЗТ «Орион» получило значительные суммы кредита после заключения договора. Однако это обстоятельство суд не исследовал. В деле имеется также протокол согласования к договору купли-продажи от 19.01.95 г. о порядке оплаты правопреемником процентов за кредит, которому суд оценки не дал. Суд к тому же не учел, что убытки в сумме 115 412 798 рублей представляют финансовые санкции, предъявленные налоговой инспекцией за первый квартал 1995 г., тогда как все расчеты по договору были завершены в январе. Поэтому дело в части взыскания убытков подлежит направлению на новое рассмотрение. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ постановил - решение от 04.10.95 г., постановление апелляционной инстанции от 18.12.95 Арбитражного суда Краснодарского края по делу № 129-31 отменить. В удовлетворении исковых требований в части внесения изменений в п. 3.1 договора и взыскание 1 408 952 тыс. рублей разницы в стоимости имущества отказать. В части взыскания убытков в сумме 856 089 241 руб. дело направить на новое рассмотрение в тот же суд. В остальной части решение и постановление оставить без изменения (постановление Высшего Арбитражного Суда РФ № 951/96 от 20.08.96 г.)¹.

По общему правилу, покупатель обязан уплатить продавцу цену помещения полностью (в виде единовременной выплаты). Договором купли-продажи могут устанавливаться и продажа товара в кредит, в кредит с рассрочкой платежа² или предусмотрена предварительная оплата.

Возникает вопрос о последовательности совершения действий, обеспечивающих исполнение обязанностей покупателя и продавца. В самом соглашении обычно устанавливается, что одна сторона должна исполнить свою обязанность раньше дру-

¹ Вестник ВАС РФ №11. 1997. С.18.

² Если в договоре предусмотрена продажа нежилого помещения в кредит с рассрочкой платежа, то при государственной регистрации перехода права собственности в данных Единого государственного реестра указывается на существование обременения права собственности, так как возникает залог в силу закона (п.5 ст.488 ГК).

гой (например, оплата производится после передачи вещи или наоборот).

По действующим нормам, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства, покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом имущества (п. 1 ст. 486 ГК РФ).

В отношении договора купли-продажи нежилых помещений правовые акты не устанавливают каких-либо исключений из приведенного правила. Если договором купли-продажи нежилых помещений предусмотрено условие о предварительной оплате товара, то в обязательстве, возникающем из такого договора, передача помещения будет носить встречный характер. Если же договором предусмотрена продажа товара в кредит, то покупатель обязан произвести оплату при наступлении двух юридических фактов: передачи нежилого помещения и наступления срока оплаты, определенного в договоре или по правилам ст. 314 ГК РФ. Но условия о предварительной оплате или о кредите должны быть обязательно установлены в самом договоре купли-продажи нежилых помещений. Если же в договоре нет условия о сроке оплаты, то, во-первых, не исключается одновременное исполнение своих обязанностей сторонами (передача-оплата); во-вторых, по всей видимости, обязанность произвести оплату возникает у покупателя непосредственно после передачи ему имущества, то есть сразу же после передачи товара. Косвенным образом сделанный вывод подтверждает и легальное определение договора купли-продажи (п. 1 ст. 454 ГК РФ), в котором на первое место поставлена обязанность продавца, а затем уже обязанность покупателя.

Итак, если правовыми актами или договором купли-продажи нежилых помещений предусмотрена обязанность покупателя произвести оплату до передачи помещения либо такая обязанность не вытекает из существа обязательства, то продавец, не исполнивший обязанность по передаче товара, не вправе требовать от покупателя платежа.

«Встречное исполнение» следует отграничивать от «встречного предоставления». Встречное предоставление является необходимым элементом любого возмездного договора, то «вознагражде-

ние (компенсация), приобретаемое взамен исполненного по договору»¹. Согласно п. 1 ст. 328 ГК РФ, встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной. Вследствие этого, встречное исполнение – это последовательное, в соответствии с соглашением сторон совершение действий участниками договора (обязательства) по исполнению договорных обязанностей. Важнейшим признаком встречного исполнения является наличие в договоре условия об очередности совершения действий по исполнению обязательства.

Различное значение «встречного исполнения» и «встречного предоставления» имеет большое практическое значение, состоящее в следующем. При неоплате имущества или нарушении условия о сроке оплаты, когда передача имущества обусловлена его оплатой, продавец может приостановить передачу либо отказаться от исполнения только потому, что покупатель нарушил своё обязательство (см. ст. 398 ГК РФ). Когда же соглашением сторон специально не установлено, что обязанность по передаче имущества носит по отношению к обязанности оплаты встречный характер, то при просрочке оплаты товара покупателем продавец вправе отказаться от исполнения договора только в том случае, если докажет, что исполнение утратило для него интерес (ст. 405 ГК РФ). Расторжение договора при невнесении покупной цены возможно только по соглашению сторон или по решению суда при существенном нарушении договора (если договором не установлено право продавца на односторонний отказ от исполнения договора) – см. ст. 405 ГК РФ. Так, ТОО «Югбис» обратилось в Арбитражный суд Удмуртской Республики с иском к индивидуальному предпринимателю Ю.А. Ушакову о расторжении договора купли-продажи недостроенного лесопильного цеха. Иск мотивирован тем, что ответчик, не перечислив истцу обусловленные договором платежи, существенно нарушил договорные обязательства. Арбитражный суд в своём решении от 13.08.97 г. указал, что неуплата денег за приоб-

¹ Виниченко С.И. Цена как условие гражданско-правового (предпринимательского) договора. Автореф. дис. ... канд.юрид.наук. Екатеринбург, 1999. С.7.

ретенное имущество является существенным нарушением договора ответчиком, в связи с чем иск о расторжении договора в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ подлежит удовлетворению. Президиум ВАС РФ признал принятое решение правомерным¹.

При заключении договора необходимо четко определять условия и порядок оплаты покупной цены. Поскольку лишиться нежилого помещения всё же сложнее, чем денег, то в договоре можно рекомендовать определять такой порядок оплаты, который защищает интересы покупателя.

На наш взгляд, предварительная оплата по договору купли-продажи нежилых помещений не отвечает нынешним условиям российской экономики. С точки зрения покупателя наиболее оптимальным является вариант, при котором по договору передача покупателем цены договора обуславливается моментом государственной регистрации возникшего из договора права.

С другой стороны, обоснованным является желание продавца иметь гарантии получения по договору покупной цены. С этих позиций можно рекомендовать включать в договор пункт о внесении покупателем денег на хранение в какой-нибудь банк или иную кредитную организацию, нотариусу с условием их выдачи продавцу только по предъявлении доказательств (например, свидетельства о праве собственности на имя покупателя) о регистрации перехода права собственности.

3.2. Ответственность за нарушение продавцом и покупателем договора купли-продажи нежилых помещений

Если обязательство купли-продажи не исполнено либо при исполнении нарушены какие-либо условия договора или нормы законодательства, договор купли-продажи не прекращается, обязательство приобретает иное содержание.

При нарушении одной из сторон условий договора и требований законодательства для неё наступают невыгодные последствия. Нарушение условий договора возможно в виде неисполнения или ненадлежащего исполнения. Неисполнение обяза-

¹ См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 7.07.98 г. №7176/97 /Справочная правовая система «Гарант 4.0» (документ опубликован не был).

тельства имеет место в случае несовершения действия, составляющего его предмет; ненадлежащее исполнение характеризуется отступлениями от условий договора. «Под ненадлежащее исполнение подпадают те случаи, когда исполнение предоставляется, но оно не соответствует требованиям (условиям), зафиксированным в договоре»¹.

Последовательное разграничение неисполнения и ненадлежащего исполнения обязательства позволяет правильно применить и способ защиты. При ненадлежащем исполнении обязательства уплата неустойки и возмещение убытков, по общему правилу, не освобождает должника от исполнения обязательства в натуре. При неисполнении обязательства возмещение убытков и уплата неустойки освобождает должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено законом или договором (см. ст. 396 ГК РФ).

Последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения договора купли-продажи нежилых помещений отличаются от последствий нарушения договоров продажи иных объектов только при передаче нежилого помещения ненадлежащего качества. Если требования, предъявляемые к качеству имущества, определены в самом договоре, то передаваемый объект должен соответствовать по качеству условиям договора. В остальных случаях имущество должно быть пригодным в целях, для которых товар такого рода обычно используется, или конкретных целей, известных продавцу при заключении договора (ст. 469 ГК РФ). Возможно приобретение покупателем имущества с определенными недостатками, если они оговорены сторонами. Тогда покупатель не вправе предъявлять соответствующие претензии продавцу.

В случае передачи продавцом покупателю нежилого помещения, не соответствующего требованиям о его качестве, покупатель наделяется правами в соответствии со ст. 475 ГК РФ, а именно имеет право на: 1) соразмерное уменьшение покупной цены; 2) безвозмездное устранение недостатков товара в разумный срок; 3) возмещение своих расходов на устранение недостатков товара; 4) отказ от исполнения договора купли-продажи

¹ Гришин Д. Указ. статья. С.26.

и требование о возврате уплаченной за товар денежной суммы, за исключением права требования замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору (ст. 557 ГК РФ). Лишение покупателя нежилого помещения права замены имущества объясняется рядом причин. Во-первых, специфичен предмет договора купли-продажи. Нежилое помещение – это всегда индивидуально-определенная вещь, поэтому замена объекта ненадлежащего качества (так же как и в случае гибели) невозможна, каждое нежилое помещение обладает свойствами, характеристиками, присущими только ему. Второе объяснение непосредственно связано с первым, но на которое исследователи ст. 557 ГК РФ не обращают внимания.

Исключение в отношении нежилого помещения положений о праве замены на товар надлежащего качества объясняется и тем, что покупатель осуществил право выбора предмета договора. Стороны вправе самостоятельно определять условия договора, в том числе и о предмете, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Выбрав при заключении договора его предмет, стороны (продавец и покупатель), тем самым, выразили свою волю на передачу и принятие именно конкретного нежилого помещения, чётко обозначив его в самом договоре. Поэтому, если даже у продавца есть иной объект, по своим характеристикам соответствующий условиям договора, требуется дополнительное волеизъявление сторон на заключение договора продажи нового предмета.

Последствия передачи имущества ненадлежащего качества установлены в зависимости от характера обнаруженных недостатков. В.П. Грибанов на основе анализа ст. 195 ГК РСФСР 1922 г. сделал вывод, что термин «недостатки проданного имущества» имеет несколько значений: а) отсутствие в проданном имуществе установленных по договору качеств; б) недостатки, значительно уменьшающие пригодность имущества к обычному или к предусмотренному договором потреблению; в) недостатки, значительно снижающие цену товара¹. Применительно к действующему законодательству можно говорить о том, что не-

¹ См.: Грибанов В.П. Договор купли-продажи по советскому гражданскому праву. М., 1956. С.36.

достатки имущества выражаются в несоответствии качества товара договорным условиям или в уменьшении пригодности имущества для определенного целевого использования.

В законе выделяются два вида недостатков: существенные и несущественные. Существенное нарушение требований к качеству товаров проявляется в обнаружении неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков (п. 2 ст. 475 ГК РФ). К категории существенных недостатков продаваемых нежилых помещений могут быть отнесены: затемненность, отсутствие достаточного обогрева помещения, излишняя влажность, негерметичность швов (соединений) стеновых панелей и др. Наличие существенных нарушений к качеству имущества влечёт достаточно жесткие последствия. Покупатель вправе отказаться от исполнения договора (то есть в одностороннем порядке его расторгнуть) и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

При обнаружении несущественных недостатков покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца: уменьшения покупной цены, соразмерно степени нарушения качества имущества; безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Срок обнаружения недостатков проданного товара определен в п. 2 ст. 477 ГК РФ, в соответствии с которым, если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи.

При установлении на имущество гарантийного срока¹ покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками

¹ Гарантийный срок- это период времени, в течение которого товар должен быть пригодным для целей его обычного использования (Гражданское право: Учебник. Ч.2 /Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М., 1998. С.27).

товара, при обнаружении их в течение гарантийного срока. Ограничение срока выявления недостатков и соответственно сроков предъявления требований связано с защитой интересов продавца, который не должен все время находиться под страхом ответственности. Законодатель, а также стороны при установлении гарантийных сроков исходят из презумпции, что обнаруженные в пределах срока недостатки возникли до передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента, то есть являются недостатками, за которые отвечает продавец. Если же гарантийный срок составляет менее двух лет со дня передачи товара покупателю, продавец несет ответственность, если покупатель докажет, что это недостатки, за которые отвечает продавец (п. 5 ст. 477 ГК РФ).

Как мы уже говорили, основной обязанностью покупателя является принятие передаваемого по договору имущества. В силу особенностей нежилого помещения его передача и принятие чаще всего осуществляется в месте нахождения.

Непринятие имущества, предлагаемого покупателю в соответствии с условиями договора, считается отказом последнего от исполнения обязанности принять товар. Указанное нарушение дает право продавцу использовать механизм защиты, заложенный в законе и договоре. В соответствии с нормой п. 3 ст. 484 ГК РФ, продавец может потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения обязательства. Кроме этого, при наличии оснований продавец вправе возместить за счёт покупателя убытки, причиненные неисполнением обязанности по принятию нежилого помещения.

Законодатель исходит из того, что исполнение обязанности по принятию имущества, вытекающей из договора купли-продажи нежилых помещений, включает в себя два различных (но связанных между собой) действия: фактическое получение имущества (например, путем вручения ключей от помещения) и подписание соответствующего документа (акта о передаче). Эти действия настолько связаны между собой, что неосуществление хотя бы одного из них не приводит к надлежащему исполнению обязательства.

Уклонение от подписания документа о передаче нежилого помещения в соответствии с условиями, предусмотренными договором, считается отказом покупателя от исполнения обязанности принять недвижимость (п. 2 ст. 556 ГК РФ). Возникает практически важный вопрос: если передаточный акт не был подписан покупателем (вследствие его отказа), но фактически объект передан, какими правами обладает продавец? Исходя из буквального толкования нормы ч. 3 п. 1 ст. 556 и п. 3 ст. 484 ГК РФ продавец вправе потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора.

Поскольку товар уже передан покупателю, то «требование о принятии товара» в данном случае может означать лишь заявление продавцом требования о «подписании документа о передаче недвижимого имущества». С практической точки зрения принудить покупателя подписать документ о передаче объективно неосуществимо (даже при наличии соответствующего судебного решения). Поэтому и в том случае, когда покупатель исполнил все остальные обязанности по договору, продавец вправе отказаться от исполнения договора, и такой способ защиты его интересов является наиболее оптимальным. Если покупатель уклоняется от подписания передаточного акта и тому подобного документа, очевидно, что он откажется и зарегистрировать право собственности на приобретенное имущество. Продавец может быть заинтересован в расторжении договора при уклонении покупателем от подписания передаточного акта, ведь, фактически, не обладая имуществом, он юридически остается её собственником (если не была произведена регистрация перехода права собственности) и соответственно обязан нести бремя его содержания, включая уплату налога.

Также обязанностью покупателя является своевременная оплата товара. Срок оплаты, как правило, определяется в самом договоре купли-продажи жилых помещений или в дополнительном соглашении. Моментом исполнения обязанности оплаты, вытекающей из договора купли-продажи с условием кредитования, является момент фактического поступления денежных средств на счет продавца, если иное не установлено договором (п. 2 ст. 823 ГК РФ). В иных случаях момент исполнения обязанности по уплате покупной цены при безналичном расчете должен опреде-

ляться в зависимости от его формы¹. При наличном расчете покупатель считается исполнившим свою обязанность с момента фактического получения продавцом покупной цены.

По требованию покупателя продавец, получая денежную сумму (при наличном расчете), обязан выдать расписку в получении исполнения (п. 2 ст. 408 ГК РФ). Наличие у покупателя расписки продавца или иного подобного документа облегчает ему доказывание (при возникновении спора) факта исполнения своей обязанности по оплате имущества.

В силу того, что на покупателя возлагается обязанность уплаты определенной денежной суммы, денег, возникает денежное обязательство. Категория «денежное обязательство» встречается в ряде статей Гражданского кодекса РФ (ст., ст. 317, 319, 395), но ГК РФ не определяет понятие денежного обязательства, что способствовало появлению в гражданско-правовой науке различных дефиниций этого обязательства.

В различное время определение денежного обязательства формулировали такие ученые, как Л.А. Лунц², О.С. Иоффе³, М.И. Брагинский⁴, О.А. Красавчиков⁵, Д.Г. Лавров⁶ и др. Например, О.А. Красавчиков, выделяя в качестве одной из групп гражданско-правовых обязательств – обязательства, направленные на уплату денег, делил последние на два основных вида: собственно денежные обязательства (это обязательства, возникающие из договоров займа, банковской ссуды и т.п.) и обязательства, которые являются одним из элементов других, более сложных (в договоре купли-продажи денежным является обяза-

¹ См. подробнее: Витрянский В. В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 1999. С.51-71.

² Лунц Л.А. Деньги и денежные обязательства. Юридическое исследование. М.: Фин. изд-во НКФ СССР. 1927. С.89-90

³ Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С.90.

⁴ Гражданское право России: Курс лекций. Ч.1 /Под ред. О.Н. Садикова. М., 1996. С.271

⁵ Советское гражданское право: Учебник в 2-х т. Т.1 /Под ред. О.А.Красавчикова. 3-е изд-е, испр. и доп. М., 1985. С.417.

⁶ Лавров Д.Г. Денежные обязательства в российском гражданском праве. Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. СПб., 2000. С.6,8,9 и след

тельство по уплате стоимости приобретаемого имущества)¹. По сути изложенную позицию поддерживает Д.Г. Лавров, предлагая различать самостоятельные (обязательства, которые не связаны в своём возникновении и осуществлении с другими обязательствами) и несамостоятельные денежные обязательства (которые связаны в своем возникновении и осуществлении с другими обязательствами)².

Основанием возникновения денежного обязательства могут быть различные юридические факты: договоры, деликты, неосновательное обогащение. Из договора купли-продажи нежилых помещений возникает обязанность покупателя произвести уплату денежной суммы на условиях, определенных договором (если они в договоре не установлены, то в соответствии с требованиями закона об исполнении обязательств), - денежное обязательство.

Как уже отмечалось, покупатель обязан произвести оплату в полном объеме непосредственно до или после передачи ему нежилого помещения, если иное не предусмотрено правовыми актами, договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства (п.п. 1, 2 ст. 486 ГК РФ). В случае неоплаты (при наступлении срока платежа) покупатель считается нарушившим свою обязанность.

В качестве общей меры правового воздействия на нарушителя по договору купли-продажи (включая продажу в кредит и в рассрочку) установлено право продавца требовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ, правила которой устанавливают ответственность за неправомерное пользование чужими денежными средствами.

Существуют следующие условия взыскания процентов за неисполнение денежного обязательства. Первым условием является противоправность поведения покупателя. Поскольку нарушение покупателем обязанности уплатить цену заключается в неоплате или просрочке оплаты по договору купли-продажи, противоправное поведение выражается в бездействии покупателя, нарушающем субъективные права продавца.

¹ Советское гражданское право. Т.1 /Под ред. О.А.Красавчикова. М., 1985. С.417.

² Лавров Д.Г. Указ. соч-е. С.6-7, 12.

Вторым условием привлечения покупателя к ответственности за неисполнение (просрочку исполнения) денежного обязательства является наличие его вины, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 401 ГК РФ).

Так, при рассмотрении решения Арбитражного суда Московской области об удовлетворении иска к учреждению ИЗ-40/10 о взыскании задолженности по оплате хлебобулочных изделий и процентов по ст. 395 ГК РФ Президиум ВАС РФ отменил решение в части взыскания процентов. При этом было указано, что для применения ст. 395 ГК необходимым условием является наличие вины лица, допустившего нарушение. Учреждение ИЗ-40/10 (ответчик) финансируется из федерального бюджета целевым назначением. Ответчик представил документы, в которых усматривается, что финансирование осуществлялось не в полном объеме и суду первой инстанции следует выяснить, «сколько предназначалось и сколько было выделено средств на закупку продовольствия и принимал ли ответчик все необходимые меры, направленные на исполнение обязательств»¹.

Особо необходимо обратить внимание на следующую проблему. На практике, продавец, передав имущество, но не получив при наступлении срока платежа цену по договору купли-продажи нежилых помещений, обращается в суд с требованием о расторжении договора. Суды при рассмотрении подобного рода дел признают, что неоплата товара покупателем, особенно в течение длительного срока, влечёт для продавца такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора купли-продажи (см. п. 2 ст. 450 ГК РФ) и расторгают договор², даже если уже произошла государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество.

Покупатель, который не произвел платеж за переданный товар, признается существенно нарушившим свою обязанность

¹ Постановление ВАС РФ №5320/98 от 03.10.98г. //ВВАС РФ. 1999. №1.

² См.: п.9 Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости. Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 21 от 13.11.97г.

и в принятой международной практике. Согласно Конвенции ООН 1980 г. о договорах международной купли-продажи товаров, невыполнение покупателем названной обязанности является существенным нарушением договора.

В ряде случаев суды отказывают продавцам в расторжении договора купли-продажи нежилых помещений. Так, ТОО обратилось в Арбитражный суд с иском к ИЧП о расторжении договора купли-продажи нежилого помещения в связи с невыполнением покупателем обязательств по уплате стоимости здания (ИЧП зарегистрировало право собственности на помещение). Решением иск был удовлетворен со ссылкой на то, что неуплата денег за приобретенное имущество является существенным нарушением договора. Федеральный арбитражный суд Центрального округа решение отменил и в иске отказал, указав, что, «момент возникновения права собственности не связан с фактом оплаты проданной вещи, а с моментом передачи или государственной регистрации, если иное не установлено законом». Президиум ВАС РФ признал вывод кассационной инстанции правомерным и оставил без изменения постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа¹. Таким образом, Президиум ВАС РФ признал правомерным указание кассационной инстанции об отсутствии оснований для расторжения договора, несмотря на неуплату покупной цены за переданное здание.

В связи с тем, что в параграфе 7 главы 30 ГК отсутствуют нормы, которые бы устанавливали специальные последствия при нарушении покупателем обязанности по оплате переданного недвижимого имущества, мы должны применять положения, определенные в п. 3 ст. 486 ГК РФ, согласно которым если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с условиями договора товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ. К сожалению, глава 30 не содержит нормы, которая предоставила бы продавцу право самостоятельно расторгнуть договор при нарушении покупателем обязанности по оплате переданно-

¹ См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 14.01.97г. №3522/96 //ВАС РФ. 1997. №4. С.52-53.

го товара. В этом случае продавец может обратиться в суд с требованием о расторжении договора, ссылаясь на положения ст. 450 ГК РФ.

Неуплата по договору купли-продажи нежилых помещений, вероятно, свидетельствует об отсутствии у покупателя денежных средств. Покупатель вообще может не иметь имущества (кроме переданного), за счет которого возможно удовлетворение требований продавца об оплате, поэтому при наличии обязывающего судебного решения реально взыскать с покупателя не только «набежавшие проценты», но и основную сумму долга – цену договора часто невозможно.

Применение п. 2 ст. 450 ГК РФ не всегда обоснованно и возможно, ведь ущерб, при котором продавец в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора, может и не быть.

В итоге существующее положение совсем не защищает интересы лица, добросовестно исполнившего свои обязанности по договору. Учитывая особое значение, социальную значимость нежилых помещений как недвижимого имущества, всегда существующую возможность его возврата продавцу необходимо внесение изменений в Гражданский кодекс РФ. Таким образом, продавец получит право самостоятельно расторгать договор купли-продажи нежилого помещения при нарушении покупателем обязанности по оплате переданного нежилого помещения, что дает значительные преимущества перед судебным порядком расторжения.

Заключение

В работе сделан анализ социально-экономической и правовой сущности отношений, складывающихся при купле-продаже нежилых помещений; исследованы элементы договора купли-продажи нежилых помещений, правовое значение формы договора и государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество; решены и другие задачи, поставленные в ходе нашего исследования.

Завершая анализ договора купли-продажи нежилых помещений, необходимо отметить, что действующие законы и иные нормативно-правовые акты полно и подробно регулируют комплекс достаточно сложных отношений, возникающих из этого договора.

Но, так или иначе, существуют и нерешенные, а также спорные вопросы как в науке, так и в практике правоприменения. В целях улучшения правового регулирования договора купли-продажи нежилых помещений, конечно же, необходимо вносить ряд изменений в существующее гражданское законодательство.

Во-первых, на наш взгляд, необходимо законодательно определить различия понятий «здание» и «сооружение» и соответственно пояснить правовое значение такого разделения. Иначе, следуя определениям этих объектов в русском языке и в научной литературе необходимо закрепить в гражданском праве сочетание «здания и иные сооружения», так как это будет более логично, потому что понятие «сооружение» является родовым по отношению к понятию «здание». Зданием является фундаментально связанный с землей архитектурно-строительный объект, перемещение которого невозможно без несоразмерного ущерба его назначению, используемое для труда, социально-культурного обслуживания населения и иных целей и имеющее в качестве основных конструктивных частей стены и крышу. Сооружением является фундаментально связанный с землей инженерно-строительный объект, перемещение которого невозможно без несоразмерного ущерба его назначению, служащее для выполнения технических и иных функций и не предназначенное для постоянного проживания в них людей.

Во-вторых, необходимо ввести в Гражданский кодекс РФ дополнительные нормы, детально регламентирующие правовой режим нежилых помещений, опираясь на соответствующие аналогии с Жилищным кодексом РФ.

В-третьих, с тем чтобы избежать противоречий, возникающих на практике и в связи с тем, что нежилые помещения являются недвижимым имуществом по своей природе и подпадают под общее определение недвижимости, содержащееся в ст. 130 ГК РФ, необходимо рассматривать понятие «нежилое помещение» наряду с существующим в литературе понятием «здание и сооружение».

В-четвертых, для обеспечения интересов участников рынка недвижимости, мы считаем, что необходимо ввести обязательное нотариальное удостоверение договора купли-продажи нежилых помещений.

Законодательные нововведения особенно необходимы для стабильного функционирования оборота недвижимого имущества в современных экономических условиях.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: принят Государственной Думой Федерального собрания РФ 21.10.94 г. //Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: принят Государственной Думой Федерального Собрания РФ 22.12.95 г. // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

3. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.64 г.

4. Гражданский кодекс РСФСР от 31.10.22 г.

5. Основы гражданского законодательства ССР и республик // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1991. № 26.Ст. 733.

6. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. № 1 (ч.1), ст. 14.

7. Федеральный закон РФ от 21.01.01 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. Федерального закона от 27.02.2003 г. № 29-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

8. Закон РСФСР от 04.07.91 г. № 1542-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РФ. 1993. № 2. Ст.67.

9. Федеральный закон РФ от 26.12.95 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 1.

10. Федеральный закон РФ от 26.01.96 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 411.

11. Федеральный закон РФ от 15.06.96 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 25. Ст. 2963.

12. Федеральный закон РФ от.21.07.97 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

13. Федеральный закон РФ от 16.07.98г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательство РФ. 1998. №29. Ст.3400.

14. Федеральный закон РФ от 08.08.2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 33 (Ч.1). Ст. 3430;

15. Федеральный закон РФ от 08.02.98 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 7. Ст. 785;

16. Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24.12.90 г. № 443-1 // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1992. № 34. Ст. 1966.

17. Воздушный кодекс Российской Федерации: принят Государственной Думой Федерального Собрания РФ 19.02.97 г. (в ред. Федерального закона от 08.07.99 г.) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 12. Ст. 1383; Собрание законодательства РФ. 1999. № 28. Ст. 3483.

18. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации: принят Государственной Думой Федерального Собрания РФ 31.03.99 г. (в ред. Федерального закона от 30.06.03 г.) // Собрание законодательства РФ. 1999. № 18. Ст. 2207; Собрание законодательства РФ. 2003. № 27. Ст. 2700.

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.11.97 г. № 1378 «О мерах по реализации ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 45. Ст. 5195.

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.02.98 г. № 219 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 8. Ст. 963.

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.02.98 г. № 248 «Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним за предоставление информации о зарегистрированных правах» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 9. Ст. 1121.

22. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.08.2000 г. № 648 «Вопросы государственной регистрации

прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности» // Собрание законодательства РФ. 2000. № 37. Ст. 3718.

23. Указ Президента РФ от 27.10.93 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» // Собрание актов Президента и Правительства. 1993. № 44. Ст. 4191.

24. Указ Президента РФ от 24.12.1993 г. № 2284 «О государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1994. № 1. Ст. 2.

25. Приказ Минюста РФ № 226 от 18.09.2003 г. «Об утверждении инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах» // Российская газета. 2003. № 201.

26. Постановление Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 01.07.96 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1996. № 9.

27. Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 25.02.98 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. № 10.

28. Постановление Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 08.10.98 г. № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. № 11.

29. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.11.97 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. № 1.

30. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 21.08.97 г. № С5-7/03-581 «О федеральном законе РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1997. № 10.

31. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.02.2000г. №49 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2000. № 3.

32. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21.02.2001 г. № 60 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением арбитражными судами ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в РФ» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2001. № 5.

33. Постановление Законодательного собрания Челябинской области от 31.08.2000 г. № 937 «О продаже нежилых помещений, находящихся в государственной собственности Челябинской области» // Ведомости законодательного собрания Челябинской области. 2002. № 7.

34. Постановление Главы города Челябинска от 05.07.2005 № 691-п «О согласовании проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений на территории города Челябинска» // Документ опубликован не был.

35. Постановление Главы города Челябинска от 07.09.2005 № 692-п «Об утверждении положения о городской межведомственной комиссии по вопросам перевода жилых и нежилых помещений (зданий) на территории города Челябинска» // Документ опубликован не был.

36. Алексеев С.С. Проблемы теории права. Т.1.-М.: Юридическая литература, 1972. – 360 с.

37. Анненков К. Система русского гражданского права. Т.1. - СПб., 1894. – 591с.

38. Асосков А. Некоторые актуальные проблемы применения правил о процентах годовых //Право и экономика. - 1999. - № 3. - С. 80-83.

39. Афолина Е.А. Некоторые вопросы рассмотрения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Из опыта Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа) //Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2000. - № 7. - С. 83-98.

40. Бару М.И. Понятие и содержание возмездности и безвозмездности в советском гражданском праве //Учен. записки Харьковского юрид. ин-та. - Вып. 13.-Харьков, 1959. - С.19-64.

41. Бегичев А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью //Российская юстиция. - 1999.- № 4. - С. 31-32.

42. Бекиев Р.Я. Категория «передача» в гражданском праве //Вестник Московского ун-та. Серия 9. Право. – 1978. - № 2 . - С.62-68.

43. Бережная О. Недвижимость: регистрация сделок // Научный Парк. 1998. № 3.- С. 20.

44. Богданова Н.Д. Совершение нотариальных действий с квартирами, принадлежащими гражданам на праве собственности // Известия вузов: Правоведение. 1994. №4. С.98.; Бондарев Н.И. Нотариальное удостоверение сделок по строениям. М.: Юрид. лит., 1964. - С.21.

45. Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения). Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2001. – 26 с.

46. Бороденко Н. Ответственность за пользование чужими денежными средствами //Российская юстиция. 1998.-№2. - С.42.

47. Брагинский М.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним //Право и экономика. - 1997. - №19/20. - С. 37-47.

48. Брагинский М.И. Комментарий к Закону РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: Юридический дом «Юстицинформ», 1998. – 64 с.

49. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2001. – 800 с.

50. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. – М.: Статут, 2001. – 848 с.
51. Братусь С.Н. О пределах осуществления гражданских прав (ст. 5 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик) // Правоведение. - 1967. - №3. - С.79-86.
52. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. – М.: Госюриздат, 1950. - 367 с.
53. Брауде И.А. Переход права собственности на строение // Советское государство и право. - 1946. - №7. - 57-64.
54. Брызгалин А., Зарипов В. Комментарий к изменениям и дополнениям в Налоговый кодекс РФ // Хозяйство и право. - 1999.-№12. - С.3-33.
55. Бутырин А. Судебные споры о качестве жилых помещений // Хозяйство и право.-1999.-№7. - С. 117-119.
56. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. Вып.1. Введение и общая часть. - СПб.: Изд. магазина Н.К.Мартынова, 1894. – 188 с.
57. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. Вып.2. Вещное право. - СПб.: Изд. магазина Н.К.Мартынова, 1896. – 190 с.
58. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность.- М.-Л.: Изд-во АН СССР, 1948. – 840 с.
59. Вердников В.Г., Кабалкин А.Ю. К вопросу о развитии системы договоров в советском гражданском праве // Учен. записки ВЮЗИ. Вып.16.-М., 1969, - С. 240-249.
60. Виниченко С.И. Цена как условие гражданско-правового (предпринимательского) договора. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 1999. – 25 с.
61. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды.-М.: Статут, 1999. – 284 с.
62. Витрянский В.В. Отдельные виды договора аренды (глава 34) (Комментарий к ГК РФ) // Хозяйство и право. - 1996. - № 3. - С. 3-6.
63. Витрянский В.В. Проценты за пользование чужими денежными средствами // Хозяйство и право.-1998.-№12. - С. 24-34.
64. Владимировский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – М.: Издательство маг. Оглоблина, 1915. – 700 с.

65. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. – М.: Инфра-М, 1997. – 672 с.
66. Вольфсон Ф. Учебник гражданского права. – М.: Госюриздат РСФСР, 1930.
67. Гавзе Ф.И. Обязательственное право (общие положения). – Минск: Издательство БГУ, 1968. – 128 с.
68. Гавзе Ф.И. Социалистический гражданско-правовой договор. – М.: Юридическая литература, 1972. – 168 с.
69. Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. Т.1. Часть общая. – СПб.: типография М.М.Стасюлевича, 1911. – 780 с.
70. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. – М.: Госюриздат, 1961. – 224 с.
71. Генкин Д.М., Новицкий И.Б., Рабинович Н.В. История советского гражданского права (1917-1947). – М.: Юрид. изд., 1949. – 544 с.
72. Гойхбарг А.Г. Хозяйственное право РСФСР. Доп-е к 3-му изд. М.-Л. Госюриздат, 1928. – 114 с.
73. Гойхбарг А.Г. Хозяйственное право РСФСР. Ч.1 ГК. 2-е изд.-М.-Петроград: Госюриздат, 1923. – 288 с.
74. Горемыкина Е. Московский рынок нежилых помещений // Хозяйство и право. - 1999.- №9. - С.23-27.
75. Граве К. Момент перехода права собственности по договору // Советская юстиция.-1940. -№22. - С.10-13; №23/24 - С.21-25.
76. Гражданский кодекс РФ в схемах. Изд-е 2-е. -М.: Городец, 1997. – 104 с.
77. Гражданский кодекс РФ. Ч.1. Научно-практический комментарий / Отв. ред. Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин, В.П. Мозолин. – М.: Изд. БЕК, 1996. – 714 с.
78. Гражданский кодекс РФ. Ч.2. Текст, комментарий, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.И.Козырь, А.Л.Маковского, С.А.Хохлова. - М.,1996. 704 с.
79. Гражданское и торговое право капиталистических государств. Изд-е 2-е, испр, перераб. /Отв. ред. Е.А.Васильев. -М.: Международные отношения, 1992. – 560 с.
80. Гражданское право России. Ч.1: Учебник / Под ред. З.И.Цыбуленко. – М.: Юристь, 1998. – 504 с.

81. Гражданское право России. Ч.2. Обязательственное право: Курс лекций /Отв. ред. О.Н.Садилов. – М.: БЕК, 1997. – 704 с.
82. Гражданское право России: Курс лекций. Ч.1 / Под ред. О.Н.Садилова. – М.: Юридическая литература, 1996. – 496 с.
83. Гражданское право. Ч.1: Учебник / Под ред. А.Г.Калпина, А.И.Масляева. – М.:Юристъ, 1997. – 472 с.
84. Гражданское право: В 2-х т. Т.1: Учебник. Изд-е 2-е, доп. и перераб. /Отв. ред. Е.А.Суханов. – М.: БЕК, 2000. – 681 с.
85. Гражданское право: Учебник для вузов. Ч.1 / Под общей ред. Т.И.Илларионовой, Б.М.Гонгало и В.А.Плетнева. – М.: Норма-Инфра, 1998. – 454с.
86. Гражданское право: Учебник. Ч.1. Обязательственное право /Под ред. В.В.Залесского. – М.: Восточный экспресс, 1998. – 656 с.
87. Гребнева Н.Е. Договор продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации. Автореф. дис...канд.юрид.наук. – М., 2002. – 17 с.
88. Грибанов В.П. Договор купли-продажи по советскому гражданскому праву. – М.: Изд. Моск. ун-та, 1956. – 66 с.
89. Грибанов В.П. Правовые последствия перехода имущества по договору купли-продажи в советском гражданском праве // Советское государство и право. – 1955. - №8. - С.65-73.
90. Григоренко С. Проблемы гражданско-правового статуса индивидуального предпринимателя // Хозяйство и право. - 1999.-№5. - С. 18-20.
91. Grimm Д.Д. Лекции по догме римского права: Пособие для слушателей. Изд-е 2-е, исправ. и доп. – СПб.: Типография Стасюлевича, 1909.
92. Grimm Д.Д. Очерки по учению об обогащении. Вып.1. – СПб., 1891. - 106с.
93. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учебно-практическое пособие. – М.: Изд-во БЕК, 2000. – 272с.
94. Гришин Д. Об исполнении обязательств в натуре: поиск оптимальных решений // Хозяйство и право. - 2000.-№5. - С.25-35.
95. Грось А.А. Защита гражданских прав: сравнительный анализ институтов римского частного права и действующего гражданского и гражданского процессуального права // Правоведение. -1999. - №4. - С. 96-115.

96. Груздев В. Ответственность за нарушение денежного обязательства: основание и условия применения // Право и экономика. - 1999. - №11. - С. 12-15.

97. Гуляев А.М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства и проекта гражданского уложения. – Киев, 1907. – 438 с.

98. Денисов О.А. О порядке заключения договора // Актуальные вопросы гражданского права / Под ред. М.И.Брагинского. – М.: Статут, 1998. - С. 229-275.

99. Дернбург Г. Пандекты. Обязательственное право. – М.: Университетская типография, 1900. – 490с.

100. Доботкин Д.А. Вещи, включаемые в состав недвижимости // Юридический мир. - 1998. №1. - С. 58-60.

101. Дювернуа Н.Л. Чтения по гражданскому праву. Т. 1. – СПб.: Типография Стасюлевича, 1902. – 936 с.

102. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: Правовое регулирование. Научно-практическое пособие. – М.: БЕК, 1997. – 265 с.

103. Завидов Б. Государственная регистрация ипотеки: общие положения и особенности // Право и экономика. - 1999. - №3. - С. 19-27.

104. Завидов Б.В. Договорное право России. – М.: ИПК «Лига разум», 1998. – 528 с.

105. Завьялов А., Коновалов В. Государственная регистрация прав на недвижимость // Российская юстиция. – 1998. - №6. - С. 15-16.

106. Закройщикова Д. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества // Российская юстиция. - 1999. - №12. - С.31-32.

107. Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. О правовом режиме нежилых помещений // Хоз. и право. – 1994. - № 5. – С. 106.

108. Иоффе О.С. Обязательственное право. – М.: Юридическая литература, 1975. – 880 с.

109. Иоффе О.С. Ответственность по советскому гражданскому праву. – Л.: Изд. ЛГУ, 1955. – 310 с.

110. Иоффе О.С. Правоотношения по советскому гражданскому праву. – Л.: Изд. ЛГУ, 1949. – 144 с.

111. Иоффе О.С. Советское гражданское право (курс лекций). Общая часть. Право собственности. Общее учение об обязательствах. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1968. – 511 с.
112. Иоффе О.С. Структурные подразделения системы права (на материалах гражданского права) // Учен. записки ВНИИ СЗ. Вып.14. – М., 1968. - С. 45-60.
113. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. - 1997. -№10. - С. 113-118.
114. Исрафилов И. Правовое положение членов семьи собственников квартиры // Хозяйство и право. - 1997. - №3. - С. 115-117.
115. Калачева С.А. Операции с недвижимостью. – М.: Изд-во ПРИОР, 1997. – 176 с.
116. Калачева С.А. Сделки с недвижимостью (жилые и нежилые помещения, земельные участки). – М.: Изд-во ПРИОР, 2002. – 159 с.
117. Карамышева О.В., Герасимова Е.Л. Некоторые аспекты создания и ведения государственного земельного кадастра РФ в условиях рынка // Государство и право. – 1998. – № 3. – С. 28-37.
118. Киндеева Е.А. Правовые вопросы государственной регистрации договоров аренды недвижимости // Бюллетень Министерства юстиции РФ. - 2000. - №4.- С. 48-51.
119. Киндеева Е.А. Формирование инструкторской базы по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области // Юридический мир. - 1998. -№3.-С. 47-53.
120. Климин А., Шугаев А. Эволюция договорного права // Право и экономика. - 1999. - №1. - С. 4-7; №2. - С.6-9.
121. Козлова Е. Б. Привлечение финансовых средств физического лица в жилое строительство // Юридический мир. - 1999. - № 1/2. - С. 53-61.
122. Козлова И.В. Аренда как договорное обязательство // Юридический мир. - 1999. - №10. - С. 41-51.
123. Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве РФ // Известия вузов. Правоведение. -1998. - №2.-С. 154-161.

124. Козырь О.М. Актуальные вопросы регистрации недвижимости в РФ // Юридический мир. - 1997. - №9. - С. 46-49; №10. - С.53-63.

125. Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК России //Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова /Отв. ред. А.Л.Маковский. – М., 1998. – 330 с.

126. Козырь О.М. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. - 1999. - №4. - С. 18-24.

127. Колотинский Н.Д. История римского права. Пособие к лекциям. – Казань: Типография В.В.Вараксина, 1912. – 344 с.

128. Комментарий к ГК, части первой (постатейный) /Отв. ред. О. Н. Садилов. (авт. - М.Г.Розенберг) – М., 1997. – 448 с.

129. Комментарий к ФЗ «Об акционерных обществах». 2-е изд.-е, доп. и перераб. / Под общей ред. М. Ю. Тихомирова. – М., 1998. – 330 с.

130. Комментарий к ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М., 1998. – 396 с.

131. Косарев А.И. Римское право. – М., 1996. – 330 с.

132. Котилловская А. Право собственности в Гражданских кодексах России и Белоруссии // Право и экономика. – 1999. – № 9. - С. 9-11.

133. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – М.: Юридическая литература, 1958. – 184 с.

134. Крашенинников В.П. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. Изд-е 2-е, перераб. и доп. – М.: Статут, 1999. – 288 с.

135. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Российская юстиция. - 1997. - №10. - С. 31-32.

136. Кудашкин В.В. Правомочия субъектов предпринимательской деятельности при совершении сделок // Журнал российского права. - 2000. - №4.-С. 100-106

137. Кудашкин В.В. Специальная правоспособность субъектов гражданского права в сфере действия общего запрета // Государство и право. – 1999. - №5. - С.46-54.

138. Кузнецов А.В. Комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постат.) // Законодательство и экономика. - 1998. - №6. - С. 16-31; №7. - С. 18-33; №8. – С. 28-57.

139. Кузнецов А.В. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против // Государство и право. - 1998. - №8. - С.59-65.

140. Лавров Д.Г. Денежные обязательства в российском гражданском праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – СПб., 2000. – 22 с.

141. Леонова Г.Б. Учреждение в гражданском праве // Вестник МГУ. Сер. 11. Право. - 1998. - №1. - С.56-70.

142. Литовкин В.Н. Аренда зданий и сооружений // Адвокат. - 1997. - №3. -С.31-33.

143. Ломакин Д.В. Акционерное общество: вопросы представления интересов // Право и экономика. - 1997. - №1. - С.3-6.

144. Лунц Л.А. Денежное обязательство в гражданском и коллизионном праве капиталистических стран. – М.: Юрид. изд-во Министерства юстиции СССР, 1948. – 216 с.

145. Лунц Л.А. Деньги и денежные обязательства. Юридическое исследование. – М.: Фин изд-во Министерства юстиции СССР, 1927. – 136 с.

146. Луц Л.А. Внешнеторговая купля-продажа (коллизионные вопросы). – М.: Юридическая литература, 1972. – 150 с.

147. Макаров Г. Возмещение вреда, причиненного жилым помещениям гражданам и юридическим лицам // Хозяйство и право. – 2000. – № 1

148. Малышев К. Курс общего гражданского права России. Т.1. – СПб.: Типография М.М.Стасюлевича, 1878. – 355 с.

149. Мананников О. Процессуальное положение учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимость // Российская юстиция. – 2000. - №8. - С.26.

150. Масевич М. Обзор действующего законодательства о недвижимости // Право и экономика. - 1998. - №1. - С.32-35.

151. Масевич М.Г. Основания приобретения права собственности на бесхозные вещи // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. – М.: Городец, 2000. - С. 173- 191.

152. Матвеев Г.К. Основания гражданско-правовой ответственности. – М.: Юридическая литература, 1970. – 312 с.

153. Матей У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М.: Юристъ, 1999.

154. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Ч.1). По исправ. и доп. 8-му изд., 1902. – М.: Статут, 1997. – 290 с.

155. Мищенко Г. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и гражданское законодательство // Хозяйство и право. - 1999. - №10. - С.37-40.

156. Нам К. Ответственность за нарушение обязательств: теория и законодательство // Хозяйство и право. - 1997. - №4. - С. 127-135.

157. Нарезный В., Комягин Д. О государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, заключенных на срок менее года // Право и экономика. - 2000. -№4. - С. 18-21.

158. Невзгодина Е.Г. Представительство по советскому гражданскому праву Томск 1980. – 120 с.

159. Немец Ю. Движимое и недвижимое имущество // Хозяйство и право. -1998.- № 6.-С. 102-104.

160. Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве. – М.: Юридическая литература, 1950. – 416 с.

161. Обязательства по договорам. Опыт практического комментария русских гражданских законов. Т. 1. Общая часть. Сост. В.Л. Исаченко, В.В. Исаченко. - СПб., 1914. – 728 с.

162. Орлова М. Недвижимое имущество и ипотека // Российская юстиция. -1998.- № 11. - С.21-22.

163. Пилецкий А.Е. Правовой статус субъектов предпринимательской деятельности // Известия вузов. Правоведение. - 2000. -№2. - С.171- 180.

164. Пискунова М.Г. Проверка законности сделки и документов, необходимых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Правовое регулирование рынка недвижимости. - 2000. - №1(2). - С.36-51.

165. Пискунова М.Г. Особенности возникновения прав на недвижимости и проблемы государственной регистрации // Правовое регулирование рынка недвижимости. - 1999. - №1 (декабрь). - С.36-50.

166. Победоносцев К. Курс гражданского права. Первая часть. Вотчинные права. 4-е изд-е с изм. и доп. – СПб.: Суходальская типография, 1892. – 789 с.
167. Победоносцев К. Курс гражданского права. Третья часть. Договоры и обязательства. - М. - СПб., 1880. – 630 с.
168. Покровский И.А. История римского права. – СПб.: Издательско-торговый дом «Летний сад», 1998. – 560 с.
169. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права (по изданию 1917г.). – М.: Статут, 1998. – 353 с.
170. Попов А. Ответственность за неисполнение денежного обязательства // Хозяйство и право. - 1997. - №8. - С. 74-81.
171. Попондопуло В.Ф. Динамика обязательственного правоотношения и гражданско-правовая ответственность. – Владивосток: Изд-во Дальневосточного ун-та, 1985. – 112 с.
172. Постатейный комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общей ред. В.П.Крашенинникова. – М.: Спарк, 1999. – 239 с.
173. Потяркин Д. Раздел жилого помещения // Законность. - 1999. - №8. - С.45-48.
174. Право на собственности в СССР / Под ред. Ю.К.Толстого, В.Ф. Яковлева. – М.: Юридическая литература, 1989. – 288 с.
175. Рахимов М.З. Исполнение хозяйственных обязательств: Встречное исполнение. Учебное пособие. – Душанбе: Тадж. гос. университет. – 1990. – 126 с.
176. Рахмилович В.А. О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправомоченного лица) // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. - М.: Городец, 2000. - С. 126-144.
177. Римское частное право /Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. - М.: Юристъ, 1997. – 544 с.
178. Римское частное право: Курс лекций /М.Х. Хутыз. – Краснодар: Кубанский ун-т, 1993. – 170 с.
179. Романец Ю.В. Направленность обязательства как основа формирования системы договоров // Журнал российского права. - 2000. - №5/6. - С.29-37.

180. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделки с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право. - 1998. - №7. - С.68-72; №8. - С.46-50.

181. Рузанова В.Д. Правовые проблемы права собственности. Самара, 1992.

182. Рукас Н. Понятие недвижимости и особенности правового режима недвижимости в законодательстве Российской Федерации // Правовое регулирование рынка недвижимости. – 1999. - №1. – С.10

183. Рясенцев В. Условия и последствия отказа в защите гражданских прав // Советская юстиция. - 1962. - №9. - С.7-10.

184. Саватье Р. Теория обязательств. – М.: Прогресс, 1972. – 440 с.

185. Савкин С.Ф. Судебно-арбитражная практика по спорам о правах на недвижимость // Юридический мир. - 1998. - №3. - С. 54-58.

186. Садиков О.Н. Недействительные и несостоявшиеся сделки // Юридический мир. - 2000. - №6. - С.7-11.

187. Святкина Н.И. Понятие и структура недвижимости // Актуальные проблемы правовой науки и практики: Сб. научных трудов. - Кемерово, 1999. - С.276-284.

188. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – М.: Инфра-М-Норма, 1997. – 320 с.

189. Сенчищев В.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Журнал российского права. – 1999. – № 12. – С. 111-119.

190. Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения. Общее понятие / Актуальные вопросы гражданского права / Под ред. М.И. Брагинского. – М., 1998. – С. 109-160.

191. Скиба П.В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости. Автореф. дис... канд. юрид. наук. – М., 2001. – 24 с.

192. Скловский К.И. Договор купли-продажи: Вещный эффект // Российская юстиция. - 1998. - №10. - С.15-17.

193. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1999. – 512 с.

194. Словарь гражданского права / под ред. Додонова В.Н., Каминской Е.В., Румянцева О.Г. М., 1997. – 304 с.

195. Советский энциклопедический словарь / под ред. А.М. Прохорова и др. М.: Советская энциклопедия, 1980.
196. Советское гражданское право: Учебник. В 2-х частях. Ч.1. Изд-е 3-е, перераб. и доп. /Под ред. В.А.Рясенцева. – М.: Юридическая литература, 1986. – 560 с.
197. Советское гражданское право: Учебник. Т.1. Изд-е 3-е, ипр. и доп. /Под ред. О.А. Красавчикова. – М.: Высшая школа, 1985. – 544 с.
198. Соловей Ю.Н. Основы строительного дела. – М.: Стройиздат, 1989. – 429 с.
199. Суханов Е. О юридической природе процентов по денежным обязательствам // Законодательство. - 1997. - №1. - С. 30.
200. Суханов Е. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. - 1998. - №6. - С.3-14.
201. Сучкова Н.О. государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней // Право и экономика. - 1998. - №3. - С.21-25.
202. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1998. - №8. - С.90- 98.
203. Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридическая энциклопедия / под. ред. М.Ю. Тихомирова. – М., 1997. – 526 с.
204. Толстой В.С. Исполнение обязательств. – М.: Юридическая литература, 1973. – 208 с.
205. Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. – Л: Изд-во ЛГУ, 1955. – 220 с.
206. Феоктистова Т. Нотариус – охранитель частных интересов // Российская юстиция. – 1998. – № 5. – С. 31-32.
207. Флейшиц Е.А. Момент перехода права собственности по договору купли-продажи в гражданском праве иностранных государств и СССР // Учен. труды ВИЮН. Вып. 9. - М., 1947. - С.327-346.
208. Фролов В. Аренда земельных участков // Право и экономика. - 1998. - №3. - С.74-84.
209. Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. – М.: Юридическая литература, 1974. – 351 с.
210. Халфина Р.О. Право личной собственности граждан в СССР / Отв. ред. проф. Д.М.Генкин. – М.: Изд-во АН СССР, 1955. – 183 с.

211. Хейфец Ф.С. Недействительные сделки по российскому гражданскому законодательству. Изд-е 2-е, доп. – М.: Юрайт, 1999. – 164 с.

212. Ходыкин Р. С какой суммы взыскивается процент при неисполнении денежного обязательства // Российская юстиция. - 2000. - №2. - С.31.

213. Хохлов В. Ответственность за пользование чужими денежными средствами // Хозяйство и право. - 1996. - №8. - С. 11-15.

214. Хутыз М.Х. Римское частное право: Курс лекций. Краснодар, 1993.

215. Цепов Г.В. Понятие органа юридического лица по российскому законодательству // Известия вузов. Правоведение. - 1998. - №3. - С. 89-93.

216. Черепяхин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. – М.: Юридическая литература, 1962. – 162 с.

217. Черепяхин Б.Б. Приобретение права собственности по давности владения // Советское государство и право. - 1940. - №4. - С.51-61.

218. Черноморец А.Е. Теоретические проблемы права собственности в сельском хозяйстве РФ. Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. – М., 1993. – 32 с.

219. Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права. – М.: Городец, 2000. - С.145-172.

220. Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. 2003. - №5. – С.39-41.

221. Чубуков Г.В. Земельный рынок и права собственников земельной недвижимости // Журнал российского права. - 1997. - №5. - С.23-26.

222. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью или как правильно и безопасно решить жилищные проблемы. – М.: Филинь, 1997. – 288 с.

223. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. 8-е изд. – СПб.: Изд-е Башмаковых, 1910. – 879 с.

224. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь, 2001. – 238 с.

225. Щенникова Л.В. Институт приобретательной давности в России (законодательная конструкция и проблемы правоприменения) // Законодательство. - 1999. - №10. - С.21-27.

226. Юридический энциклопедический словарь / Гл.ред. А.Л.Сухарев. М., 1984. – 588 с.

Содержание

Введение	3
Глава 1. Понятие и предмет договора купли-продажи нежилых помещений.....	6
1.1. История развития правового регулирования недвижимого имущества.....	6
1.2. Нежилые помещения как объект договора купли-продажи.....	27
1.3. Понятие договора купли-продажи нежилых помещений	52
Глава 2. Элементы договора купли-продажи нежилых помещений	72
2.1. Стороны договора купли-продажи нежилых помещений.....	72
2.2. Форма договора купли-продажи нежилых помещений	97
Глава 3. Правовое регулирование исполнения договора купли-продажи нежилых помещений и ответственности за его нарушение.....	116
3.1. Исполнение договора купли-продажи нежилых помещений	116
3.2. Ответственность за нарушение продавцом и покупателем договора купли-продажи нежилых помещений.....	135
Заключение	146
Список литературы	148

**Денис Юрьевич Гришмановский,
Петр Мартынович Филиппов**

**Договор купли-продажи
нежилых помещений**

Монография

Печатается в авторской редакции

Компьютерная верстка: *Д.И. Медведева, Т.А. Корнилова*

Подписано в печать 4.06.2007. Формат 60x84/16.
Усл. печ. л. 10,4. Бумага офсетная. Печать офсетная.
Заказ № 39. Тираж 500 экз.

Участок оперативной полиграфии
Челябинского юридического института МВД России
454081, г. Челябинск, ул. Либединского, 41

Челябинский юридический институт
Министерства внутренних дел Российской Федерации

Д.Ю. Гришмановский, П.М.Филиппов

**Договор купли-продажи
нежилых помещений**

Челябинск
2007