

Гражданско-правовое регулирование договора продажи недвижимости в РФ и за рубежом

Определению договора продажи недвижимости посвящен п. 1 ст. 549 ГК РФ¹. Данный договор представляет собой соглашение сторон, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, предусмотренное ст. 130 ГК РФ². Следует отметить, что общие положения о продаже недвижимости, применяются и к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия (п. 2 ст. 549 ГК РФ). Отличительной особенностью данных договоров, как справедливо подмечено в юридической литературе, выступает именно тот факт, что их предметом выступает недвижимость, правовой статус которой определен ст. 130 ГК РФ³. Под недвижимым имуществом согласно данной статье понимаются: земельные участки, участки недр и все то, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Также, к недвижимым вещам относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Достаточно интересным видится нам подход иностранного законодателя к гражданско-правовой регламентации общественных отношений в сфере

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. №5. Ст. 410.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. №32. Ст. 3301.

³ Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом. Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2000. С.89.

продажи недвижимости. Так, например, украинский законодатель в ст. 181 ГК Украины¹, предлагает понимать под недвижимостью: земельные участки, а также объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения их назначения. Примечателен тот факт, что режим недвижимой вещи может быть распространен законом на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также другие вещи, права на которые подлежат государственной регистрации. Если в РФ воздушные, морские и суда внутреннего плавания относятся к отдельным видам недвижимого имущества, то украинский законодатель использует к ним формулировку: «на них может быть распространен режим недвижимой вещи». Следует отметить, что в главе 54 ГК Украины «Общие положения о купле-продаже» не нашлось места для специальных норм, посвященных договору продажи недвижимости, следовательно, к таким отношениям применяются общие правила о договорах купли-продажи. На наш взгляд это не совсем правильно.

Более пристальное внимание вопросам правовой регламентации недвижимого имущества украинский законодатель уделяет в Хозяйственном кодексе Украины² (ХКУ). Здесь данным термином законодатель оперирует сразу в нескольких статьях. В частности, согласно п. 3 ст. 66 ХКУ, целостный имущественный комплекс предприятия признается недвижимостью и может быть объектом купли-продажи и других сделок, на условиях и в порядке, определенных данным Кодексом и законами, принятыми в соответствии с ним.

Далее в ст. 75 ХКУ, указывается на то, что отчуждение недвижимости, а также воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и подвижного состава железнодорожного транспорта осуществляется при условии дополнительного согласования в установленном порядке с Фондом государственного имущества Украины. В свою очередь, Фонд государственного имущества Украины выступает организатором продажи

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2003. №№ 40-44. Ст.356.

² Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2003. № 19-20. № 21-22. Ст.144.

недвижимого имущества в порядке, устанавливаемом Кабинетом Министров Украины. Регламентируя вопросы в сфере аренды имущества в сфере хозяйствования, украинский законодатель указывает, что объектом аренды может быть: недвижимое имущество (здания, сооружения, помещения) (ст. 283 ХКУ).

Как видим, прослеживается некая непоследовательность украинского законодателя в вопросах правовой регламентации продажи недвижимого имущества.

Сходным с российским видится нам подход законодателя Республики Беларусь к регулированию такой жизненно важной сферы, как продажа недвижимости. Аналогично ГК РФ, белорусский законодатель в ст. 130 ГК Республики Беларусь¹ определяет недвижимые и движимые вещи. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места. Также, к недвижимым вещам приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Следует отметить, что законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Статья 520 ГК Республики Беларусь гласит, что по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, капитальное строение (здание, сооружение), квартиру или другое недвижимое

¹ Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. // Ведомости Нац. собрания Респ. Беларусь. 1999. № 7-9. Ст. 101.

имущество (пункт 1 статьи 130). Следует отметить, что белорусский законодатель, также как и законодатель РФ, распространяет общие правила продажи недвижимости и к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено ГК Республики Беларусь и иными актами законодательства о договоре продажи предприятия. Положительным моментом белорусского подхода следует считать следующее: наличие в ГК Республики Беларусь специальных норм, аналогично российским, посвященных: форме договора продажи недвижимости (ст. 521), государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество (ст. 522), определению предмета договора продажи недвижимости (ст. 525), определению цены в договоре продажи недвижимости (ст. 526), передачи недвижимости (ст. 527), последствиям передачи недвижимости ненадлежащего качества (ст. 528), особенностям продажи жилых помещений (ст. 529), договору продажи предприятия.

В свою очередь, казахский законодатель, в ст. 117 ГК Республики Казахстан¹, относит к недвижимому имуществу (недвижимые вещи, недвижимость): земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Следует отметить, что квартиры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума, признаются самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности. К недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты, линейная часть магистральных трубопроводов. Законодательными актами Республики Казахстан к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Как видим, перечень объектов недвижимости, в казахском законодательстве значительно шире, за счет

¹ Гражданский кодекс Республики Казахстан №268-ХІІІ от 27 декабря 1994 г. // Ведомости Парламента Республики Казахстан. 1996. № 2. Ст. 187.

отнесения к таковым космическим объектам и линейным частям магистральных трубопроводов. Следует отметить, что и в Российской Федерации данные объекты подпадают под правовой статус объектов недвижимости однако, не нашли своего легального закрепления в ст. 130 ГК РФ в качестве таковых. Считаем необходимым, закрепить данные два вида объектов недвижимого имущества в перечне недвижимости, предусмотренном ст. 130 ГК РФ. Говоря о космических объектах, то российский законодатель в ст. 130 указывая на то, что Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество, под таковым, согласно ст. 15 Закона РФ №5663-1 "О космической деятельности" от 20 августа 1993 г.¹, понимает именно космические объекты. Следует отметить, что упоминание о космических объектах, как о недвижимом имуществе можно найти в решениях многих арбитражных судов².

Достаточно спорным видится нам подход казахского законодателя по отнесению к объектам недвижимости линейных частей магистральных трубопроводов. В РФ по этому поводу есть Постановление Правительства РФ № 504 "О перечне имущества, относящегося к федеральным автомобильным дорогам общего пользования, магистральным трубопроводам, линиям энергопередачи, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов" от 30 сентября 2004 г.³, которым утвержден перечень имущества, относящегося к магистральным нефтепроводам и нефтепродуктопроводам, а также сооружениям, являющимся их неотъемлемой технологической частью, в соответствии с которым к магистральным нефтепроводам относятся в том числе: сливноналивные эстакады нефтеналивных пунктов и перевалочных нефтебаз

¹ Закон РФ №5663-1 "О космической деятельности" от 20 августа 1993 г. // Российская газета. 06.10.1993. №186.

² Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан по делу № А07-3339/2019 от 7 июня 2019 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика; Решение Арбитражного суда Ставропольского края по делу № А63-2292/2019 от 4 июня 2019 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика; Постановление Арбитражный суд Московского округа по делу № А40-130145/2018 от 3 июня 2019 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу № А61-5754/2017 от 23 мая 2019 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика; и др.

³ Постановление Правительства РФ №504 "О перечне имущества, относящегося к федеральным автомобильным дорогам общего пользования, магистральным трубопроводам, линиям энергопередачи, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов" от 30 сентября 2004 г. (ред. от 23.11.2017) // Собрание законодательства РФ. 04.10.2004. №40. Ст. 3959.

магистральных нефтепроводов, включая регуляторы давления, емкости для сбора утечек и дренажа технологических трубопроводов, узлы технологических задвижек, комплектные трансформаторные подстанции, щиты системы управления, канализационные насосные, помещения с электроприводными задвижками, сливную железнодорожную эстакаду, сливные насосные станции для нефти, нефтепродуктов и вакуумного газойля, пункт обогрева, компрессорную, пост электроцентрали, совмещенный со служебно-техническими помещениями; производственные площадки нефтеперекачивающих станций, магистральных и подпорных насосных станций с основным и вспомогательным оборудованием и системами, площадки узлов запорной арматуры, узлов подключения насосных станций, узлов пуска (приема) средств очистки и диагностики, узлов автоматического перекрытия магистральных трубопроводов, систем сглаживания волн давления, площадки станций электрохимической защиты от коррозии, контрольно-измерительных колонок, необслуживаемых и обслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов, пунктов контроля и управления на линейной части магистральных трубопроводов; вдоль трассовые проезды и подъездные дороги, входящие в состав сооружений магистральных трубопроводов; здания производственных насосных и компрессорных станций, трансформаторных подстанций; здания предприятий магистрального трубопроводного транспорта; иные сооружения магистрального трубопроводного транспорта.

Таким образом, линейные части магистральных трубопроводов относятся к имуществу магистрального трубопровода, который как раз в комплексе и можно рассматривать как отдельный объект недвижимого имущества, который, на наш взгляд, целесообразно добавить в перечень недвижимого имущества, предусмотренный ст. 130 ГК РФ.

Примечателен тот факт, что казахский законодатель так же как и украинский, не нашел места в особенной части ГК, для специальной правой регламентации договора продажи недвижимости, ограничился лишь

закреплением норм о договоре продажи предприятия (493-500 ГК Республики Казахстан)

В свою очередь, согласно ст. 288 ГК Республики Молдова¹, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, многолетние насаждения, здания, сооружения и любые другие объекты, прочно связанные с землей, а также все то, что естественно или искусственно включено в их состав, то есть вещи, перемещение которых без причинения существенного ущерба их назначению невозможно. Заслуживает отдельного внимания и подход молдавского законодателя, согласно которому, остаются недвижимыми вещами материалы, временно обособленные от земельного участка для повторного использования, до тех пор, пока они сохраняются в той же форме, а также составные части недвижимой вещи, временно отделенные от нее, если они предназначены для нового размещения. Материалы, завезенные для использования взамен старых, становятся недвижимыми вещами.

Следует также отметить, что в молдавском законодательстве нет специального раздела посвященного продаже недвижимости, за исключением института посвященного продаже предприятия (ст. ст. 817-822 ГК Республики Молдова (ГК РМ)).

Достаточно интересным и полезным в молдавском гражданском законодательстве видится нам Раздел V, посвященный реестру недвижимого имущества, предназначение которого сведено к описи недвижимости с указанием вещных прав, предметом которых является это имущество. Все права требования, юридические факты или правоотношения в связи с недвижимостью, зарегистрированной в реестре, вносятся в реестр в предусмотренных законом случаях. Положительным моментом является то, что любое заинтересованное лицо в Республике Молдова может ознакомиться со сведениями реестра недвижимого имущества (ст. 496 ГК РМ).

¹ Гражданский кодекс Республики Молдова от 6 июня 2002 года №1107-XV // Мониторул Официал ал Р.Молдова №82-86 ст.661 от 22.06.2002.

Следует отметить, что все записи в реестре недвижимого имущества предполагаются достоверными и полными до тех пор, пока не будет доказано обратное, а содержание реестра недвижимого имущества считается достоверным в пользу того, кто посредством сделки приобрел право от какого-либо лица, если право внесено в реестры по имени этого лица. Это положение не применяется в случае, когда в реестре имеется отметка об оспаривании достоверности сведений реестра либо когда приобретатель знал о том, что сведения реестра не являются достоверными (ст. 497 ГК РФ).

В данном реестре существуют три вида записей: табулирование, временная запись и отметка. Предметом табулирования и временной записи являются табулярные права, а отметка относится к регистрации прав требования, юридических фактов и правоотношений в связи с недвижимостью, зарегистрированной в реестре. Временная запись и отметка производятся только в случаях и в порядке, предусмотренных законом (ст. 498 ГК РФ).

Согласно п. 1 § 313 Германского Гражданского Уложения (ГГУ)¹, договор, по которому одна сторона обязуется передать другой право собственности на недвижимое имение, должен быть облечен в форму нотариального или судебного акта. Договор, заключенный без соблюдения этой формы, становится действительным во всем своем объеме, когда последует заявление вотчинному установлению о переуступке недвижимости и внесении перехода в вотчинную книгу. В соответствие со § 925 ГГУ, соглашение отчуждателя и приобретателя о переходе права собственности (Auflassung), необходимое по 873 ст. для передачи права собственности на поземельный участок, должно быть заявлено вотчинному установлению в одновременном присутствии при том обеих сторон. Соглашение сторон о переходе права собственности (Auflassung) недействительно, если оно заявлено условно или отсрочено. Как видим в иностранных правовых порядках содержатся различные подходы к гражданско-правовому регулированию продажи недвижимого имущества.

¹ Bürgerliches Gesetzbuch. Ausfertigungsdatum: 18.08.1896 // RGBI Zitatstelle: 1896, 195.