НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СДЕЛОК: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Иванов Александр Евгеньевич

студент, Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

Манько Ольга Владимировна

научный руководитель, старший преподаватель, Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

В качестве объектов различных гражданско-правовых сделок довольно часто выступает недвижимое имущество. Развитие различных форм и видов деятельности, которые связаны с вопросами недвижимости, протекает в рамках правового поля, но в то же время нередко сопряжено с определенной долей незаконных действий.

Недвижимость (недвижимые вещи, недвижимое имущество) как объект гражданско-правовых сделок представляет собой товар, который характеризуется особыми свойствами, объясняемыми природными качествами недвижимых вещей, отличающими ее от вещей движимых. Традиционно высокая стоимость недвижимого имущества и ее значимость для субъектов права обуславливается повышенным интересом как со стороны законодателя, так и со стороны граждан, организаций к вопросам оборотоспособности недвижимого имущества.

Дискуссионным остается вопрос относительно определения недвижимого имущества и применения к соответствующему правовому режиму объектов недвижимости.

Гражданское законодательство определяет недвижимое имущество как то, что прочно связано с землей, а именно объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (п. 1 ст. 130 ГК РФ [1]):

- участки недр, земельные участки;

- сооружения, объекты незавершенного строительства;

- морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, которые подлежат государственной регистрации;

- нежилые и жилые помещения;

-машино-места (части зданий или сооружений), которые предназначены для размещения транспортных средств, если соответствующей разметкой обозначены границы таких помещений, частей зданий или сооружений (описаны в порядке, предусмотренном законодательством о государственном кадастровом учете).

Ввиду того, что в гражданском законодательстве не содержится всех отличительных признаков недвижимости, которые ее отличают от движимого имущества, то для того, чтобы их определить, также следует обращаться также к судебной практике.

Содержание п. 1 ст. 130 ГК РФ и п. 7 ст. 1 Федерального «О государственной регистрации недвижимости» [2] позволяет сделать вывод, что объект недвижимости должен отвечать ряду критериев: его связь с землей должна быть прочной (неразрывной); его невозможно

переместить; несоразмерность ущерба его назначению (т.е. к таким объектам относятся сооружения, здания, земля, леса, многолетние насаждения и др. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно). Если какой-то из данных критериев отсутствует, то соответствующий объект не может быть признан недвижимой вещью.

В судебной практике к основным критериям, которые позволяют определить, является ли имущество объектом недвижимости, относят также конструкцию объекта и наличие коммуникаций, подведенных к нему.

Фундамент и стены суды называют одними из основных параметров конструкции [4]. Однако для признания строения объектом капитального строительства недостаточным является наличия одного лишь фундамента, так как возведение монолитного фундамента не может выступать в качестве доказательства строительства капитального сооружения, ведь и при возведении временных сооружений может быть использован такой фундамент.

В качестве технических критериев отнесения имущества к недвижимому выступают монтаж имущества на фундаменте, специально возведенном для него, подведение к нему стационарных коммуникаций, строение должно носить капитальный характер, содержание работ по привязке к местности такого фундамента. Такая позиция отражена в судебно-арбитражной практике [6].

Пункт 1 ст. 130 ГК РФ исходит из того, что имущество признается недвижимым как объектом гражданских прав при подтверждении факта создания данного объекта именно как недвижимости, с получением разрешительной документации, которая для этого необходима, и с соблюдением градостроительных норм и правил.

Верховный Суд РФ в одном из своих Обзоров судебной практики [8] разъяснил, что при разрешении вопроса относительно признания вещи недвижимостью, причем вне зависимости от осуществления государственной регистрации права собственности на такую вещь, необходимо устанавливать существование у нее признаков, которые способны в силу природных свойств или на основании закона относить ее к объектам недвижимости.

Некоторые суды к отличительным особенностям недвижимости относят также факт государственной регистрации права на имущество. Такой позиции, в частности, придерживался в одном из дел ФАС Московского округа [7]. Существует, однако, также и противоположная позиция, в силу которой основанием для признания имущества недвижимым не является только лишь факт государственной регистрации права на него. Факт регистрации права собственности на спорный объект, как указано в одном из Определений ВАС РФ [5], статус объекта как недвижимого имущества не определяет, поскольку для этого нужно, чтобы имели место определенные признаки, которые указаны в ст. 130 ГК РФ, в том числе неразрывная связь с земельным участком.

Кроме того, Пленум Верховного Суда РФ в п. 38 Постановления от 23.06.2015 № 25 [3] указывает, что в целях обеспечения стабильности гражданского оборота на законодательном уровне установлена необходимость государственной регистрации права вещных прав на недвижимые вещи, ограничений этих прав, их перехода, возникновения и прекращения. При этом государственная регистрация права на вещь по общему правилу для признания ее объектом недвижимости обязательным условием не является. Поэтому, например, недвижимыми вещами и являются здания и сооружения, которые были построены до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если не были зарегистрированы ранее возникшие права на них.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как справедливо отмечает в своей работе П.А. Матвеев, обладает правоустанавливающим, правоподтверждающим и охранительным значением для заинтересованных лиц и статистическим, фискальным и контролирующим значением для государства в лице его специальных органов [10, с. 7].

Таким образом, совокупность ряда признаков необходима для того, чтобы объект мог быть

признан недвижимостью. Объекты, которые вышеназванным критериям не отвечают, к недвижимости не относятся и признаются движимым имуществом. Также следует учитывать, что при наличии спорных ситуаций, которые на законодательном уровне не урегулированы, вопрос относительно принадлежности объекта имущества к недвижимости решен может быть в судебном порядке.

Требования к гражданско-правовым сделкам с недвижимым имуществом касаются субъектного состава такой сделки, ее формы, а также содержания.

Стороны договора по общему правилу должны быть правоспособными и дееспособными. У лица, которое распоряжается недвижимостью, должны быть соответствующие полномочия, связанные с возможностью совершения сделки. Отсутствие таковых может являться основанием для того, чтобы на основании ст. ст. 168, 174 ГК РФ признать сделку недействительной.

Добросовестно должны действовать участники гражданских правоотношений. Преимущество из своего противоправного или недобросовестного поведения извлекать никто не вправе. Для того чтобы приобретатель недвижимости был признан добросовестным приобретателем по смыслу ст. 302 ГК РФ, он должен удостовериться в том, что у продавца имеется право на отчуждение недвижимости. Добросовестным будет такой приобретатель, который не знал о том, что продавец не имел права отчуждать недвижимое имущество (и не должен был об этом знать), так как он собственником имущества не являлся.

В простой письменной форме заключаются сделки, объектом которых является недвижимость. Для этого составляется один документ, подписанный сторонами. Ряд сделок с недвижимостью должен быть в обязательном порядке удостоверен нотариусом. К таковым сделкам относятся сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение; сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки и др.

А. Кардаш не безосновательно считает, что нотариальная форма является надежной формой удостоверения гражданско-правовых сделок, так как нотариус «несет персональную ответственность за все совершаемые им действия, следовательно, он заинтересован в правильности и законности совершения любой сделки» [9, с. 61].

Для некоторых сделок с недвижимостью на законодательном уровне также установлено требование об их обязательной государственной регистрации. Как следует из п. 3 ст. 433 ГК РФ, договор, который подлежит государственной регистрации, для третьих лиц считается заключенным с того момента, когда он был зарегистрирован, если законом не установлено иное.

Также в силу п. 1 ст. 131 ГК РФ вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их переход, возникновение и прекращение подлежат государственной регистрации соответствующими государственными органами в Едином государственном реестре недвижимости. В частности, подлежат регистрации такие права: право собственности, сервитуты, ипотека, право оперативного управления, право хозяйственного ведения, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования.

В качестве существенных условий всех сделок с недвижимым имуществом выступает предмет, подразумевающий данные, которые дают возможность установить конкретное недвижимое имущество, предполагающееся к передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении недвижимости на земельном участке или в составе иного недвижимого имущества. Если такие данные в договоре отсутствуют, то условие о недвижимом имуществе будет считаться не согласованным сторонами, и в силу ст. ст. 432, 555 ГК РФ такой договор не

признается заключенным.

Для ряда сделок с недвижимым имуществом, помимо предмета договора, также предусмотрены другие существенные условия. Например, в договоре купли-продажи недвижимости должна быть указана цена этого имущества (п. 1 ст. 555 ГК РФ). Однако если условие о цене сторонами не согласовано и при этом сторонами исполнялся такой договор, он признается заключенным.

При приобретении жилого помещения, где проживают лица, сохраняющие право пользования им и после приобретения такого жилого помещения покупателем, существенным условием данного договора купли-продажи является перечень таких лиц с указанием их прав на пользование жилым помещением, которое продается.

Таким образом, особый характер недвижимого имущества предопределяет особые императивные (обязательные) требования со стороны законодателя, связанные с оформлением гражданско-правовых сделок, предметом которых выступает недвижимое имущество.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 28.02.2018) // СЗ РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 2015.

4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Российская юстиция. – 1998. – № 1.

5. Определение ВАС РФ от 25.08.2011 № ВАС-6087/11 по делу № А1114125/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

6. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.09.2016 № Ф05-13276/2016 по делу № А40-61875/15 // СПС «КонсультантПлюс».

7. Постановление ФАС Московского округа от 30.06.2011 № КГ-А40/641911-П по делу № А40-42237/10-41-345 // СПС «КонсультантПлюс».

8. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2016. – № 11, № 12.

9. Кардаш, А. Роль нотариуса в сделках с недвижимым имуществом / А. Кардаш // Жилищное право. – 2016. – № 9. – С. 61-70.

10. Матвеев, П.А. Понятие и значение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество / П.А. Матвеев // Российская юстиция. – 2017. – № 5. – С. 7