

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ БУДУЩЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Филиппова Елена Константиновна

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

Быкова Тамара Анатольевна

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент, Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

Аннотация. Статья посвящена рассмотрению вопроса места договора купли-продажи недвижимости в гражданском праве России. На основе анализа судебной и правоприменительной практики выработаны рекомендации по устранению типовых ошибок при формировании содержания вышеуказанного договора.

Ключевые слова: договор, купля-продажа, предмет договора, исполнение договора.

Права на недвижимость, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Таковы права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, ипотека, сервитуты и др. (см. п. 1 ст. 131 ГК) [1].

Обращение к нормам закона, посвященным передаче недвижимости, позволяет сделать следующие выводы.

1. Передача объекта недвижимости обычно имеет две стороны - фактическую и юридическую: первая связывается с актом вручения объекта (см. абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК), вторая - с актом

формализации (документирования) передачи. Вручение переносит от традента к акципиенту правомочие владения объектом и другие правомочия. Так, покупатель, уже получивший объект от продавца (п. 1 ст. 556 ГК), но еще не ставший его собственником (п. 1 ст. 551 ГК), является законным его владельцем. Законность его владения опирается на совершённый и исполненный (в части передачи) договор. Покупатель как законный владелец объекта может пользоваться им, а также совершить в отношении него сделку, ее предмет - будущая вещь, регистрации права на которую покупатель вправе добиваться в судебном порядке (см. п. 2 ст. 455 и п. 3 ст. 551 ГК) [3; с.45]. В связи с необходимостью формализации (документирования) передачи объекта недвижимости в ст. 556 и в п. 1 ст. 655 ГК говорится о передаточном акте или ином документе о передаче, в п. 1 ст. 563 и в ст. 659 ГК - только о передаточном акте, в п. 4 ст. 753 ГК - о подписываемом сторонами акте сдачи и приемки результата работ, а при отказе от подписания одной из сторон - об одностороннем акте сдачи (приемки) результата работ. Вряд ли, однако, для цели документирования передачи принципиально название документа. Важно соблюдение требований закона к его содержанию (напр., при про даже предприятия передаточный акт должен содержать данные о его составе, об уведомлении кредиторов, сведения о выявленных недостатках переданного имущества, перечень непереданного имущества ввиду его утраты - абз. 1 п. 1 ст. 563 ГК), а также соблюдение технических формальностей (напр., при отказе от подписания акта приемки-передачи результатов работы должна делаться отметка - абз. 1 п. 4 ст. 753 ГК, при этом, следуя правилу абз. 2, целесообразно обоснование мотивов отказа).

2. Если в условиях необходимости совершения двухактной передачи объекта недвижимости совершается только один акт - т. е. объект вручается без документирования его передачи или без вручения объекта документируется его передача - владение акципиента будет «голым» за отсутствием документа и *corpus possessionis* соответственно. Дело в том, что владение в условиях отсутствия у него легальных признаков доктринально трактуется

как фактическое господство лица над вещью. Такой подход, нивелирующий владение (*possessio*) и держание (*detentio*), воспринимается толерантно в отношении владения движимой вещью, но владение объектом недвижимости не может и не должно пониматься столь же примитивно. Поэтому владение объектом недвижимости в условиях необходимости совершения двухактной его передачи может быть трех видов: а) владение, основанное на двух актах (вручение и документирование); б) владение, основанное только на акте вручения; в) владение, основанное только на акте документирования. В первом случае владение объектом недвижимости является «одетым» (полноценным), в двух других - «голым» (неполноценным). В связи с таким противопоставлением иллюстративен следующий пример. При так называемой двойной продаже из двух покупателей объекта недвижимости преимущество имеет тот покупатель, который принял от продавца объект недвижимости и документировал его передачу: в этом случае требование другого покупателя к продавцу отпадает (ч. 1 ст. 398 ГК). Если же покупатель получил от продавца объект без документирования его передачи или документировал передачу объекта без его получения, за отсутствием полноценной (двухактной) передачи объект недвижимости нельзя признать переданным, а соответствующего покупателя - получившим на этом основании преимущество перед другим покупателем. Здесь совершенный акт (будь то вручение объекта или документирование передачи) значения не имеет, а преимущество получит тот покупатель, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить - тот, кто раньше предъявил иск.

3. Договор купли-продажи направлен на переход права собственности от продавца к покупателю. В договоре продажи недвижимости такой переход подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК). Закон, предусматривая необходимость регистрации перехода права, не говорит прямо, что право переходит от продавца к покупателю в этот момент (ср. с п. 1 ст. 564 ГК), впрочем, это следует из п. 2 ст. 8.1 и п. 2 ст. 223 ГК.

Закон также не определяет последовательность между передачей объекта недвижимости (его вручением и документированием передачи) и регистрацией перехода права на данный объект (ср. с п. 2 ст. 564 ГК). Поэтому передача объекта недвижимости может состояться до или после регистрации перехода права, но с практической точки зрения, как уже приходилось отмечать, покупателю предпочтительнее принять объект прежде, чем состоится переход права [4, с. 189-192]. Исполнение договора продажи недвижимости вплоть до момента регистрации перехода права не меняет отношения продавца и покупателя с третьими лицами (п. 2 ст. 551 ГК). Поэтому на всем промежутке от момента передачи объекта недвижимости и вплоть до регистрации перехода к покупателю права на данный объект, собственником объекта остается продавец, а покупатель - законный его владелец, титул которого покоится на заключенном и исполненном (в части передачи) договоре продажи недвижимости.

4. В договоре продажи недвижимости обязательство продавца передать объект недвижимости считается исполненным после его вручения покупателю и документирования передачи (абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК). Последовательность совершения этих актов значения не имеет. Вероятно, более распространены случаи, когда вручение объекта недвижимости предшествует документированию передачи, однако, исходя из практических соображений и личных предпочтений контрагентов, нельзя исключать и другого. Так, документ о передаче объекта недвижимости, составленный и подписанный сторонами до его вручения, при необходимости можно использовать как письменное доказательство, а также при решении публично-правовых вопросов (напр., в связи с ведением бухучета и налогообложением) [4; с. 745].

В договоре продажи предприятия имущество предприятия считается переданным покупателю (а обязанность продавца по его передаче исполненной) в день документирования передачи. С таким особенным определением законом момента исполнения продавцом обязанности по передаче предприятия (ср. абз. 1 п. 2 ст.

563 с абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК) связан переход к покупателю риска случайной гибели (повреждения) имущества предприятия (абз. 2 п. 2 ст. 563 ГК). Поэтому фактическая передача имущества предприятия, принципиальная для исполнения консенсуального договора продажи предприятия¹, не имеет значения при определении дня исполнения продавцом обязанности передать имущество предприятия и момента перехода на покупателя риска его случайной гибели (повреждения).

Таким образом, учитывая практическую значимость выделения признаков, сформулированных в настоящей статье, видится целесообразным отвести договору купли-продажи недвижимости особое место в гражданском праве по вышеуказанным критериям с целью минимизации споров, связанных с дальнейшим исполнением обязательств, вытекающих из таких договоров.

Список литературы:

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. N 32 ст. 3301
2. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 1 / Е. Н. Абрамова [и др.]; ред. А. П. Сергеев. М.: ТК Велби, 2008. 1008 с.
3. Егоров Н. Д. К вопросу о понятии обязательства // Сборник статей к 55-летию Е. А. Крашенинникова: сб. науч. тр.; ред. П. А. Варул. Ярославль: ЯрГУ, 2006. С. 36-49.
4. Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2004. 236 с.