

ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СДЕЛОК ВОЗМЕЗДНОГО И БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ОТЧУЖДЕНИЯ БУДУЩИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

FEATURES TRANSACTIONS ONEROUS AND GRATUITOUS ALIENATION FUTURE OF REAL ESTATE

E. Petrova

Annotation

Alienation of property as an action to terminate the property of its owner, followed by the transfer of this property to another person is regulated by the civil code of the Russian Federation in the section "termination of ownership". In judicial practice, the question still remains, what exactly should be understood as alienation or possibility of alienation directly or indirectly. Neither the law nor the explanations to it does not disclose the definition of these terms. The term "disposition" is generally used in cases of transfer of ownership to another person. The legislator speaks not only about the actual disposal of property, but also about the possibility of such disposal (for example, in the case of a preliminary contract of sale or lease with the right of redemption). Thus, the ambiguity of both terminology and the procedure itself determines the relevance of the study.

The article deals with the peculiarities of conclusion of transactions of paid and gratuitous alienation of future real estate objects, caused by the ambiguous legal nature of this kind of relations.

Keywords: future real estate, contract, purchase and sale, real estate, alienation.

Петрова Елена Анатольевна

Аспирант,

Российский государственный

университет правосудия

Аннотация

Отчуждение имущества как действие по прекращению собственности его владельца с последующим переходом этой собственности к другому лицу регламентируется Гражданским кодексом РФ в разделе "Прекращение права собственности". В судебной практике до сих пор остается открытым вопрос, что же именно следует понимать под "отчуждением" или "возможностью отчуждения прямо либо косвенно". Ни закон, ни разъяснения к нему не раскрывают определения указанных терминов. Термин "отчуждение", как правило, применяется в случаях перехода права собственности к другому лицу. Законодатель говорит не только о фактическом отчуждении имущества, но и о возможности такого отчуждения (например, в случае предварительного договора купли-продажи или аренды с правом выкупа).

Таким образом, неоднозначность как терминологии, так и самой процедуры обуславливает актуальность проводимого исследования.

В статье рассматриваются особенности заключения сделок возмездного и безвозмездного отчуждения будущих объектов недвижимости, обусловленные неоднозначной правовой природой подобного рода отношений.

Ключевые слова:

Будущая недвижимость, договор, купля-продажа, недвижимость, отчуждение.

В современной практике юридическое значение имеет создание самой возможности отчуждения имущества, а не ее фактическая реализация. Состав имущества, в отношении которого существует потенциальная возможность отчуждения, а также его стоимость, определяются на основе данных, существующих на момент заключения сделки. Косвенно к отчуждению имущества в конечном итоге может привести практически любая сделка; даже в том случае, если исключить неблагоприятные последствия, связанные с невыполнением обязательства, заключение сделки может в результате вызвать отчуждение имущества по различным причинам.

Судебная практика показывает, что причиной признания договора незаключенным являются недостаточно точные характеристики будущего объекта. В связи с

этим, при описании предмета сделки купли-продажи будущей недвижимой вещи возникают определенные сложности, так как в момент совершения сделки вещь, являющаяся ее предметом, отсутствует, поэтому дать ее точное описание в договоре невозможно. На практике умолчание о качествах недвижимого имущества (например, его площади) влечет за собой признание договора незаключенным. В этом заключаются особенности заключения сделок с объектами будущей недвижимости. Данная специфика наиболее всего проявляется на таких объектах, как здание, сооружение или помещение, и гораздо в меньшей степени – на земельных участках [14].

Для того, чтобы договор купли-продажи будущей недвижимости считался заключенным, сторонам необходимо не только соблюсти предусмотренную законом форму, но и прийти к соглашению по всем существенным усло-

виям договора (условие о предмете договора с указанием конкретных сведений, позволяющих идентифицировать недвижимое имущество (ст. 554 ГК РФ), условие о цене продаваемого будущего недвижимого имущества (ст. 555 ГК РФ), площадь, назначение, точное место нахождения и другие сведения)[12].

Цена выступает в качестве существенного условия договора; цена может быть указана как за один квадратный метр в строящемся объекте, так и иными количественными показателями, которые позволяют определить цену фактически передаваемого помещения[11]. Важнейшей характеристикой объекта будущей недвижимости являются данные о его границах, позволяющие установить отчуждаемое недвижимое имущество. Удостоверение границ земельного участка осуществляется путем реализации процедуры определения границ земельного участка, установления его границ на местности, согласования и утверждения его границ. Таким образом, с целью установления отчуждаемого недвижимого имущества договор перехода права собственности или права аренды на земельный участок должен содержать данные о границах такого участка.

Важными элементами при заключении договора являются границы объекта недвижимости, адрес строящегося здания, описания этого здания, этаж, площадь объекта[15]. Анализируя правила, регламентирующие порядок заключения и исполнения договора купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате, можно прийти к выводу, что к моменту заключения основного договора должны быть конкретизированы данные, которые позволяют определенно установить отчуждаемое недвижимое имущество. Например, если у объекта недвижимости неизвестны точное расположение в составе здания и не обозначены его границы, то нельзя определенно установить отчуждаемое недвижимое имущество.

Важным моментом является то обстоятельство, что в Постановлении ВАС РФ № 54 говорится об ориентировочной, а не точной площади. Из этого следует вывод, что допустимы несущественные расхождения между характеристиками объекта, которые указаны в договоре на стадии проектирования и строительства, и характеристиками готового построенного объекта; такие несущественные расхождения не должны приводить к признанию договора незаключенным.

Существенность или несущественность расхождений относительно того или иного объекта определяет суд, учитывая при этом конкретные обстоятельства спорного вопроса и исходя из наличия или отсутствия в договоре характеристик, по которым можно индивидуализировать спорный предмет купли-продажи.

В том случае, если проектно-сметная документация на предмет договора купли-продажи будущей недвижимой вещи не разработана на момент заключения договора, то индивидуализировать предмет договора не представляется возможным. В этом случае стороны, как правило, договариваются о заключении в будущем дополнительного соглашения, где конкретизируются характеристики объекта.

Таким образом, Постановление Пленума ВАС РФ № 54 направлено на установление гражданско-правовой ответственности за любое проявление недобросовестности в гражданском обороте.

Следует отметить, что Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации содержит следующее мнение – если стороны в договоре не вполне точно определили предмет, но исполнение было таким, что у принимающей стороны не возникло претензий к предмету, то в дальнейшем ссылка на незаконность договора невозможна. Также признаются незаконными заключаемыми договоры, не попадающие под условия пункта 11 Постановления Пленума ВАС РФ № 54, в котором указывается на то, что порядок заключения сделок купли-продажи будущей недвижимой вещи регулируют нормы ФЗ № 214-ФЗ.

Следует отметить, что ЖСК является достаточно рискованным способом частных инвестиций в строительство жилья, который жестко не регламентирован законодательством. Денежные средства граждан могут незаконно привлекаться и под прикрытием различного рода предварительных договоров долевого строительства, а также договоров займа. Кроме того, использовать подобные схемы могут не только застройщики, но и посредники (подрядчики, соинвесторы)[15]. Примером махинационных действий с недвижимым имуществом являются действия компании-застройщика ЗАО "СУ № 155", которая заключала договоры купли-продажи будущей недвижимости с иными юридическими лицами, например, с ООО "Велта", которая, в свою очередь, заключала договор уступки права и перевода долга по договору купли-продажи будущей недвижимости с физическим лицом, не имея на то правовых оснований, поскольку на дату заключения указанного договора у ООО "Велта" не возникало право на объект недвижимости.

Таким образом, в результате мошеннических действий не только застройщика, но и посредника в реализации объектов будущей недвижимости, у последующего приобретателя недвижимого имущества отсутствует возможность как регистрации своего права в установленном законом порядке, так и признания права в судебном порядке, что делает данную ситуацию фактически безвыходной.

Помимо обязательной государственной регистрации права, правовой режим использования объектов недвижимого имущества характеризуется ограничением права использования земельного участка. Необходимо отметить, что право собственности на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, не всегда автоматически возникает из вещного либо обязательственного права; в отдельных случаях, такие права подлежат регулированию исходя из публичных интересов.

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ, принцип единства земельного участка и расположенного на нем объекта, является одним из основополагающих принципов земельного законодательства в Российской Федерации.

В то же время, земельный участок и связанная с ним недвижимость являются самостоятельными, отдельными объектами, задействованными в гражданско-правовых отношениях; т.е. в отношении них, согласно терминологии Земельного кодекса, действует принцип "единства судь-

бы", но в качестве единого объекта они не рассматриваются.

Таким образом, согласно действующему гражданскому законодательству, а именно, положению ст. 273 ГК РФ, при переходе прав собственности на объект недвижимости к приобретателю также переходит право на ту часть земельного участка, на которой непосредственно расположен приобретаемый объект, т.е. неотъемлемой частью которой он является. Данное правило не применяется лишь в том случае, когда в договоре купли-продажи недвижимого имущества закреплена иная порядок перехода права собственности.

Согласно судебной практике в части регулирования данного вопроса, в том случае, если покупатель приобретает объект недвижимости, находящийся на земельном участке, не принадлежащем продавцу по праву собственности, к нему переходит право пользования земельным участком в той части, которая необходима для использования объекта недвижимости по назначению.

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, № 31, ст. 4398.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 16.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (ч. 1), ст. 14.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.
7. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, № 30, ст. 3594.
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости" // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.
9. Бацоев Т.А., Каболов В.В. Приобретение права собственности на жилые помещения // Приоритетные научные направления: от теории к практике. 2016. № 22. С. 278–282.
10. Гражданское право России / Под ред. Суханова Е.А. 2014. 1024 с.
11. Полежаев О.А. Право собственности на недвижимое имущество: проблема определения правообразующего юридического факта // Вестник ОмГУ. Серия: Право. 2016. №4 (49). С. 116–118.
12. Проглядова А.А. Правовая природа договора купли-продажи недвижимости // Актуальные проблемы современной науки. 2014. № 6 (79). С. 83–85.
13. Савельева Н.М. Особенности содержания предварительного договора купли-продажи жилого помещения: некоторые теоретические и практические вопросы // Юридический вестник Самарского государственного университета. 2015. Т. 1. № 3. С. 79–83.
14. Себякина А.А. Юридическая природа договора купли-продажи будущей недвижимости // Интерактивная наука. 2017. №16. С. 81–85.
15. Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости // Юрист. 2015. № 7. С. 71–74.