

Погудин Сергей Олегович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Особенности продажи отдельных объектов недвижимого имущества

Аннотация. Статья посвящена особенностям продажи отдельных объектов недвижимого имущества. Особое внимание уделяется проблемам гражданского законодательства в сфере регулирования вещных прав на объекты недвижимости и их оборота, а также непоследовательности регулирования оборота земельных участков и находящихся на них зданий.

Ключевые слова: недвижимость, договор купли-продажи, имущество, отчуждение, приватизация.

Общеизвестно, что наибольшую часть сделок, совершаемых на рынке недвижимости в Российской Федерации, составляют договоры купли-продажи жилых помещений, в основном в виде отдельных квартир. С учетом большой экономической значимости этого имущественного объекта вполне понятна важность соблюдения при заключении договоров продажи жилых помещений предписаний действующего законодательства, без чего договор может оказаться недействительным или незаключенным.

В первую очередь, ГК закрепляет дополнительное существенное условие для договора купли-продажи жилых помещений. Таким существенным условием договора продажи дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, иного жилья, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав, на пользование продаваемым жилым помещением.

В указанный перечень включаются следующие субъекты: члены семьи прежнего собственника, круг которых определяется по правилам ст. 53 ЖК, включая тех, кто прекратил семейные отношения с прежним собственником и не состоит с ним в родственных отношениях; наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане; поднаниматель жилого помещения в пределах срока действия договора найма; лицо, обладающее правом пользования жилым помещением в порядке завещательного отказа; получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, если в договоре оговорено проживание его в данном жилом помещении; ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жилым помещением в пределах срока действия договора.

В тех случаях, когда какие-либо лица, сохраняющие в соответствии с законом права пользования жильем, не были указаны в таком перечне, покупатель вправе в соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 460 ГК вследствие того, что продавец без его согласия передал ему товар, не свободный от прав третьих лиц, потребовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора продажи жилого помещения.

Договор продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Таким образом, при продаже жилого помещения переход права собственности от продавца к покупателю не регистрируется. Передача жилого помещения, даже оформленная соответствующим актом, но осуществленная до государственной регистрации договора продажи жилого помещения, не порождает каких-либо прав покупателя на жилое помещение [1, с. 35].

Однако помимо вышеуказанных специфических элементов договора купли-продажи жилых помещений существует еще определенные трудности правового характера, связанные с самим понятием жилого помещения, что связанного непосредственно с принятием нового Жилищного кодекса Российской Федерации.

Итак, считаем наиболее целесообразным, все-таки, определить само понятие жилого помещения. В частности, в ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации [2, с. 44] сказано, что «жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан». В настоящее время, к сожалению, отсутствует единый стандарт, в котором определялись бы единые требования к жилым помещениям, что в значительной мере усложняет контроль в жилищной сфере, в общем, и жилищно-коммунальной сфере в частности. В связи с чем, предлагаем Правительству Российской Федерации разработать новые и консолидировать уже имеющиеся нормы и правила, определяющие критерии, по которым объект недвижимости мог бы определяться как жилое помещение.

Из вышеназванной нормы также следует, что единственным объектом жилищных прав является жилое помещение. Данное положение представляется как минимум спорным, поскольку, закрепляя указанное положение, законодатель выводит из сферы регулирования жилищного законодательства другие объекты жилищно-коммунального хозяйства, например объекты недвижимости, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг.

Далее, в ст. 16 ЖК Российской Федерации указывается несколько видов жилых помещений, только непонятно, сколько этих видов (три или пять). Не вносят ясность и другие части указанной статьи. В частности, в отдельный вид жилого помещения выделяются комнаты. В то же время комнаты признаются частью жилого дома или квартиры [2, с. 45].

Следует сделать вывод, что жилым помещением может быть: жилой дом для индивидуального пользования, т. е. в целом дом с обязательным набором жилых комнат и других помещений; отдельная квартира в многоквартирном жилом доме, т. е. вся квартира, состоящая из жилых комнат и подсобных помещений; часть жилого дома, т.е. не весь дом, а его часть, которая состоит из одной или нескольких жилых комнат и, как правило, подсобных помещений. Части жилого дома могут быть в собственности одного лица или

использоваться двумя и более лицами на основании договора; часть квартиры, т.е. только комната в коммунальной квартире.

Жилищным законодательством также установлено дополнительное правило, относящееся к продаже жилых помещений. Так, в ч. 6 ст. 42 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что «при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации» [2, с. 56].

Нахождение в единоличной собственности частей недвижимой вещи не означает одновременного существования долевой собственности на целую вещь. Право собственности как правоотношение по поводу конкретного объекта не допускает одновременно наличия 1/2 «идеальной доли» и «реальной доли» – половины дома или половины квартиры с определенной площадью.

Разница существенная: если речь идет о доле в праве, то объект недвижимости в целом принадлежит нескольким сосособственникам с определением их долей в праве общей собственности. Если имеется в виду часть недвижимости, то объект права – обособленная часть жилого дома, состоящая из конкретных помещений и принадлежащая только одному лицу. Выражение «1/2 доля жилого дома, состоящая из двух комнат» неверно потому, что в нем смешаны два понятия. Совершенно не ясно, что находится в собственности у гражданина – часть жилого дома в виде конкретных помещений, либо он обладает правом общей долевой собственности на весь жилой дом, и его доля в праве составляет 1/2. Следует избегать заключения договоров с такими условиями, так как в договоре отсутствует четкое определение предмета сделки – либо передача помещения, либо отчуждение доли в праве общей собственности.

Неприятные последствия может повлечь неправильное определение долевой собственности на домовладение вместо определения собственности на

конкретные объекты недвижимости, входящие в состав этого домовладения как объекта технического учета.

В соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ указанной статьи, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник [3, с. 28]. Пункт 4 ст. 35 ЗК Российской Федерации обязывает отчуждать здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, только одновременно с земельным участком, если земельный участок принадлежит этому же лицу на праве собственности, за исключением следующих случаев: отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка; отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

Точно так же не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. В этом же пункте непосредственно уточняется, что отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

Принцип единства судьбы земельных и прочно связанных с ними объектов недвижимости находит свое подтверждение и в Гражданском кодексе Российской Федерации.

В соответствии с п. 1 ст. 271 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость

частью земельного участка [4, с. 215]. Также согласно п. 1 ст. 552 ГК Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Тот же принцип находит свое отражение и в Федеральном законе от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Так, в ст. 28 закреплено, что «приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом» [5, с. 49].

Приватизация имущественных комплексов унитарных предприятий осуществляется одновременно с отчуждением покупателю следующих земельных участков: находящихся у унитарного предприятия на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды; занимаемых объектами недвижимости, входящими в состав приватизируемого имущественного комплекса унитарного предприятия, и необходимых для использования указанных объектов.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации земельный участок следует судьбе объекта недвижимости, находящегося на этом участке. Принципом, провозглашенным ст. 1 ЗК Российской Федерации, земельный участок поставлен на первое место по отношению к объектам недвижимости, находящимся на этом участке. Действующее законодательство рассматривает земельные участки и здания, с одной стороны, как объекты самостоятельные и участвующие в обороте вполне независимо друг от друга, для которых могут быть установлены различные правовые режимы, с другой – как физически и юридически связанные друг с другом виды недвижимого имущества [6, с. 139].

Другой проблемой гражданского законодательства в сфере регулирования вещных прав на объекты недвижимости и их оборота является то, что нормы ГК Российской Федерации ориентированы на следующее: собственники зданий, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, приобретают право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, если законом или договором не установлено иное, однако ЗК Российской Федерации ограничил круг лиц, которые могут иметь, а тем более – приобрести земельные участки на указанном вещном праве.

Следующей проблемой в рассматриваемой сфере является непоследовательность регулирования оборота земельных участков и находящихся на них зданий, выражающаяся в том, что: в одних сделках здание и земельный участок выступают как одно целое, в других – как два самостоятельных объекта; имеются необоснованные различия в регулировании одних и тех же сделок, совершаемых со зданием и с земельным участком, в зависимости от того, что является непосредственно предметом сделки; предусматривается значительное число исключений, при которых допускается оборот зданий без оборота земельных участков, в частности, в тех случаях, когда здание расположено на земельном участке, изъятом из оборота или ограниченном в обороте, существуют прямые противоречия между нормами различных нормативных актов, регулирующих одни и те же отношения; существуют пробелы в регулировании земельных отношений, возникающих по поводу судьбы земельного участка при совершении сделки с находящимся на нем зданием, и наоборот; зачастую в законодательстве отсутствует четкое определение характера права, которое собственник здания, расположенного на чужом земельном участке, приобретает на этот земельный участок, без чего невозможно четко определить содержание прав собственника здания на соответствующий земельный участок.

Согласно ст. 552 ГК Российской Федерации продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве

собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором [7, с. 228].

Также, что касается прав на недвижимость, расположенную на отчуждаемом земельном участке, статья 553 ГК Российской Федерации устанавливает, что в случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, то за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи. Если же условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, то продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением. Данная норма еще раз подтверждает приоритет недвижимого имущества в отношении земельного участка, на котором оно расположено.

Литература

1. Бухарова Н.А. Тенденции развития правового регулирования долевого строительства // Российская юстиция. № 8. 2014.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (в ред. от 13.07.2015) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14. 3 января; 2015. № 27. Ст. 3967. 6 июля.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ (в ред. от 5.10.2015) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147. 29 октября; 2015. № 17 (ч. 4). Ст. 2477. 27 апреля.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 № 14-ФЗ (в ред. от 29.06.2015) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410; 2015. № 27. Ст. 4001.

5. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. от 13.07.2015) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 4. Ст. 251. 28 января; 2015. № 27. Ст. 3971. 6 июля.

6. Гражданское право. В 3 т. / Под ред. Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева. М.: Контрант, 2014.

7. Анисимов А.П., Чаркин С.А., Рыженков А.Я. Гражданское право России. Особенная часть: Учебник для бакалавров. М.: Юрайт, 2013.

© Бюллетень магистранта 2016 год № 7