
Исторические предпосылки к введению юридических новаций в сфере сделок купли-продажи недвижимости и регистрации права собственности. Законодательные изменения.

Насирдинова М.К.
E-mail: shevel_a@list.ru

Ключевые слова: договор купли-продажи, жилище, земля, регистрация права собственности, законодательные изменения, нотариальное заверение.

Аннотация: В статье освещены проблемы правового регулирования в сфере сделок с недвижимостью по договорам купли-продажи, в том числе затронуты вопросы регистрации права собственности, перехода прав на земельный участок, а также новейшие изменения в законодательстве Российской Федерации в данной сфере.

The historical background to the introduction of legal innovations in the sphere of transactions of purchase and sale of real estate and registration of ownership. Legislative changes.

Key words: the contract of purchase and sale, real estate, land, registration of ownership rights, legislative changes, notarization.

Необходимость реформирования законодательства в сфере сделок по купле-продаже недвижимости продиктовано как временем, так и все возрастающим количеством заключения таковых: помещения (жилые и не жилые), земельные участки — с каждым годом возстребованность в приобретении гражданами в собственность вышеназванных объектов недвижимости растет.

После заключения договора купли-продажи, в ходе осуществления прав по владению и распоряжению, возникали и возникают коллизии, разрешить которые в силу пробелов в законодательстве сложно. К таковым, например, относятся случаи регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество и перехода прав на земельный участок при отчуждении объекта недвижимости.

Это связано с различным подходом к регулированию данного вопроса в нормативно-правовых актах, имеющих равную юридическую силу: Гражданском, Земельном кодексах РФ (далее, соответственно — ГК, ЗК), Федеральном законе от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Согласно сложившейся практике, Арбитражные суды, с учетом требований ст. 219, п. 2 ст. 223 ГК РФ, как правило, признают заинтересованное лицо собственником имущества только при наличии регистрации. В тех же случаях, когда покупателем недвижимого имущества до осуществления государственной регистрации за ним права собственности совершаются сделки по распоряжению приобретенным имуществом, такие сделки признаются ничтожными, поскольку недвижимостью распорядилось лицо, не являющееся собственником [1].

Несмотря на то, что позиция Высшего Арбитражного Суда РФ по данному вопросу сформулирована совершенно четко еще в 1997 году: до государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению (п.2 информационного письма N 21 от 13.11.1997 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости [4]), до настоящего времени законодательно данный вопрос до конца не урегулирован.

Это обусловлено и тем, что возникновение (переход) права собственности на недвижимое имущество (помещение, землю) представляет собой сложный юридический состав, связанный, во-первых, с наличием одного из оснований приобретения права собственности, предусмотренного ст. 218 ГК РФ (в данном случае — сделкой), и, во-вторых, с его обязательной государственной регистрацией [1].

С учетом этого, в некоторых случаях, возникает вопрос о соотношении исков о признании права собственности и о регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости по договору купли-продажи, а также о возможности удовлетворения иска о признании права собственности при отсутствии государственной регистрации права собственности.

Согласно положениям п. 4 ст. 35 ЗК РФ: отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения, в случае если они принадлежат одному лицу, не допускается [3]. В то же время, согласно ГК РФ (ст. 273): при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон. Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования [1].

Таким образом, как мы видим, Гражданский кодекс РФ предоставляет субъектам рассматриваемых правоотношений (отчуждателю и приобретателю недвижимости) возможность самостоятельно определить объем передаваемых прав на земельный участок при отчуждении расположенной на нем недвижимости [1].

Такого мнения в свое время придерживался ряд ученых (проф. В.В. Витрянский, проф. Т.Е. Абова, проф. А.Ю. Кабалкин), считая, что в данном вопросе нормы Гражданского кодекса РФ являются более гибкими, чем в Земельном кодексе РФ [5].

Пленум ВАС РФ от 24.03.2005 установил приоритет норм Земельного кодекса РФ, определив, что сделки, направленные на отчуждение недвижимости без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными. То есть ВАС РФ, принимая такое решение, исходил из принципа, закрепленного в п.п. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов: все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами [6].

Согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ [3] и п. 3 ст. 552 ГК РФ, при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, в каком они принадлежали предыдущему собственнику. Согласно нормам ст. 271 ГК РФ — к новому собственнику переходит право пользования соответствующей частью земельного участка, то есть, делаем вывод — право постоянного пользования таким земельным участком [1].

Тем не менее, Пленум ВАС РФ не разделяет положений вышеуказанных статей и разъясняет, что покупатель недвижимости вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный

участок, занятый ею и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение. Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно ст. 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (п. 2 ст. 268, п. 1 ст. 271 ГК РФ [1].), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ [8].

Далее: покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Нормы п. 1 ст. 35 ЗК РФ содержат специальное регулирование случаев перехода права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к нескольким собственникам. В этом случае порядок использования земельного участка определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или с учетом сложившегося порядка пользования земельным участком. Таким образом, указание на учет долей в праве собственности на здание влечет за собой и необходимость учета размера соответствующих долей при определении объема права каждого из соответствующих субъектов на земельный участок [3].

Статья 551 ГК РФ императивно определяет момент перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимости, также связывая его с моментом государственной регистрации [1].

В настоящее время наиболее сложные коллизии возникают в практике арбитражных судов в случае споров между субъектами предпринимательской деятельности или между ними и государственными органами. Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ 24.03.2005 принял Постановление N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в котором дал свое разъяснение по ряду проблемных ситуаций, наиболее часто встречающихся в практике арбитражных судов [6].

Поэтому, несмотря на то обстоятельство, что официальная российская гражданско-правовая доктрина отрицает необходимость обособления коммерческого (торгового) права, особенности предпринимательской деятельности требуют установления специальных правил, регулирующих совершение предпринимателями сделок в сфере купли-продажи недвижимого имущества.

Как мы видим, несмотря на ежегодные законодательные изменения, механизм действий в сфере купли-продажи недвижимости и регистрации права собственности, до настоящего времени до конца не урегулирован, ввиду чего, в 2015-2017 годах вступили в силу сразу несколько федеральных законов, регулирующих вопросы приобретения, продажи и владения недвижимостью.

Так, целый ряд изменений внесены в Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (редакция от 29.12.2015 № 391-ФЗ) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в отношении нотариального заверения сделок с недвижимым имуществом: сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежит нотариальному удостоверению и может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения

продавцом доли остальных участников долевой собственности (ст.24 Закона 122-ФЗ); сделка по продаже земельной доли подлежит обязательному нотариальному удостоверению (ст.24.1.Закона 122-ФЗ); сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ст.30 Закона 122-ФЗ) [7].

Изменился порядок продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество: если число участников долевой собственности на нежилое недвижимое имущество превышает двадцать, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте органа регистрации прав (Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" [11].).

Вывод: Целью государственной политики в сфере купли-продажи недвижимости, правового регулирования механизмов сделок и последующих действий приобретателя и собственника, является обеспечение эффективных законодательных норм в интересах удовлетворения потребностей как физических, так и юридических лиц, правовая защита этих интересов, а также создание новых обособленных правил (институтов) с учетом требований в условиях развития экономических отношений.

Литература:

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями на 20.07.2017).
2. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017, с изменениями и дополнениями на 10.08.2017).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ 25 (с изменениями и дополнениями на 14.07.2017).
4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ N 21 от 13.11.1997 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости»
5. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. С. 271 — 297. См. также: Козырь О.М. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 1999. N 4; Козырь О.М. Актуальные вопросы регистрации недвижимости в Российской Федерации // Юридический мир. 1997. N 9. С. 46 — 49.
6. Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ 24.03.2005 принял Постановление N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»
7. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
8. [Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ \(ред. от 29.07.2017\) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»](#)
9. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (редакция от 01.07.2017).
10. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
11. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты

Российской Федерации».