

Министерство образования и науки Российской Федерации  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)

Юридический институт

Магистратура

Грязнов Антон Николаевич

ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ**

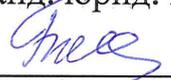
на соискание степени магистра

по направлению подготовки

40.04.01 – «Юриспруденция»

Руководитель ВКР

канд. юрид. наук, доцент

 Т.Ю. Барিশпольская

«04» мая 2017 г.

Автор работы

 А.Н. Грязнов

Томск - 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
1. Договор продажи недвижимости как основание возникновения обязательства	6
1.1. Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества	6
1.2. Порядок заключения и форма договора продажи недвижимости	10
1.3. Содержание договора	15
2. Содержание обязательства купли-продажи недвижимости и действия сторон по его исполнению	24
2.1. Права и обязанности сторон обязательства	24
2.2. Исполнение обязанности по передаче недвижимости	27
2.3. Значение и правовые последствия передачи недвижимости	35
2.4. Исполнение покупателем обязанностей принять и оплатить недвижимость	55
3. Переход права собственности на недвижимость	58
3.1. Порядок перехода к приобретателю недвижимого имущества права собственности	58
3.2. Значение государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество	66
Заключение	70
Список использованных источников и литературы	75

## Введение

С возрождением рыночной экономики на рубеже XX и XXI веков Россия столкнулась с достаточно новыми для себя отношениями, связанными с формированием, функционированием и поступательным развитием рынка недвижимости. Адаптация законодательства к новым условиям является непростым процессом. Практика сталкивается с нерешенными вопросами как теоретического, так и практического плана, несмотря на постоянное совершенствование правовой базы. Важным событием в сфере оборота недвижимого имущества является вступление в силу с 01 января 2017 г. нового закона «О государственной регистрации недвижимости», который характеризуется тем, что комплексно регламентирует отношения по оформлению недвижимости, охватывая сферы и кадастрового учета, и государственной регистрации прав на недвижимость. В связи с этим, исследование вопросов правового регулирования отношений в сфере оборота недвижимости является актуальным.

Становление и развитие рыночных отношений в России в значительной мере определяется спросом и предложением на недвижимость, которая играет важную роль в жизни общества. Объекты недвижимости, будучи основой общественного производства, являются базой хозяйственной деятельности, развития предприятий и организаций всех форм собственности.

Экономические отношения, связанные с оборотом материальных благ, регулируются гражданско-правовым институтом купли-продажи. Договор купли-продажи недвижимости является видом договора купли-продажи. Его особенностью является то, что предметом договора является специфический объект – недвижимое имущество, которое характеризуется рядом особенностей. Среди таких особенностей можно выделить особый порядок передачи имущества от продавца к покупателю, необходимость публичного подтверждения перехода прав на него – государственной регистрации, особенность оформления договора.

Ввиду увеличения оборота недвижимого имущества в экономической сфере общества и специфики объектов недвижимости представляется целесообразным углубленное изучение правоотношений, вытекающих из договора купли-продажи недвижимости. Актуальность исследования усиливается несовершенством законодательства, регулирующую данную сферу, влекущем различные проблемы в правоприменительной практике.

Российское законодательство постоянно развивается в ответ на требования рыночной экономики, но тем не менее, оно далеко от идеала. Пробелы в законодательстве постоянно находятся в поле зрения юристов, которые не только констатируют наличие проблем, но и предлагают пути их решения. В кругу этих проблем находятся вопросы соблюдения баланса интересов участников правоотношений, в частности собственника и добросовестного приобретателя; вопросы правовой природы и значения государственной регистрации.

Цель настоящей магистерской диссертации – выявление особенностей исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества, выработка рекомендаций в отношении нерешенных на законодательном уровне вопросов, связанных с исполнением договора продажи недвижимости.

Поставленная цель предопределила постановку и попытку решения следующих задач:

- 1) дать характеристику договору купли-продажи недвижимости как основанию возникновения правоотношений, выделить признаки и особенности данного вида договора;
- 2) изучить особенности исполнения договора купли-продажи недвижимости, подробно охарактеризовать элементы исполнения;
- 3) выявить основные проблемы, связанные с исполнением договора купли-продажи недвижимости, выработать подходы к их решению;
- 4) проанализировать механизм перехода права собственности на недвижимое имущество, показать роль и значение государственной регистрации.

Объектом исследования являются правоотношения, складывающиеся между сторонами при исполнении договора купли-продажи недвижимого имущества.

Предметом исследования являются нормы права, регулирующие отношения между сторонами по исполнению договора купли-продажи недвижимости, цивилистическая доктрина и практика правоприменения.

Практическая и теоретическая значимость работы заключается в возможности использования содержащихся в ней положений, рекомендаций, выводов в качестве теоретической базы для дальнейшего изучения правоотношений в области исполнения купли-продажи недвижимости и правоприменительной практики.

Новизна работы определяется попыткой показать собственное видение существующих проблем, связанных с исполнением договора купли-продажи недвижимости, а также сформулировать предложения, направленные на решение этих проблем.

Теоретической базой настоящей работы явились труды видных отечественных ученых-правоведов: Е.В. Васьковского, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича, О.С. Иоффе, Е.С. Болтанова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Б.М. Гонгалло, П.В. Крашенинникова, И.Д. Кузьмина, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, К.Н. Скловского, С.К. Соломина, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова.

Эмпирическую базу составили соответствующие дела, рассмотренные арбитражными судами, и судами общей юрисдикции.

# **1. Договор продажи недвижимости как основание возникновения обязательства**

## **1.1. Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества**

По договору купли-продажи продавец обязуется передать в собственность покупателя имущество, а покупатель — принять имущество и уплатить за него денежную сумму (цену). «Купля-продажа есть договор, в силу которого одна сторона обязуется передать вещь в собственность, а та уплатить ей известную сумму денег»<sup>1</sup>.

Купля-продажа относится к поименованным в гражданском кодексе договорам и является одним из важнейших институтов гражданского права. Правовые нормы, которые изначально регулировали только куплю-продажу, со временем приобрели характер общих, исходных положений для других гражданско-правовых сделок.

Купля-продажа является собой двусторонним, возмездным и консенсуальным договором. Стоит отметить, что К.П. Победоносцев, который, считал, что купля-продажа — это не договор, а действие, которым одна сторона передает другой вещь за определенную цену<sup>2</sup>.

Приобретая вещь в собственность, покупатель уплачивает продавцу определенную цену вещи. Права и обязанности сторон возникают в момент достижения ими соглашения по всем существенным условиям.

Договор купли-продажи недвижимости является видом договора купли-продажи. Особенностью правового регулирования отдельных видов договора является то, что в ряде случаев законодатель допускает возможность субсидиарного применения к некоторым отдельным видам договора купли - продажи правил, регулирующих другие виды договора купли - продажи. Так, правила, регулирующие продажу недвижимости, применяются к продаже

---

<sup>1</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1995. С.316

<sup>2</sup> Там же. С.317.

предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено нормами о договоре продажи предприятия (п. 2 ст. 549 ГК).

В соответствии с российским законодательством по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п.1 ст.549 ГК РФ).

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст.550 ГК РФ). Кроме того, необходима обязательная государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость к покупателю (п.1 ст.551 ГК РФ).

Следовательно, квалифицирующим признаком данного вида договора является специфика его предмета – недвижимое имущество.

При заключении договора купли-продажи недвижимости, как и в других отчуждательных сделках, момент заключения договора не совпадает с момента перехода прав собственности на нее. Согласно п.2 ст.223 ГК право собственности у покупателя недвижимости возникает с момента государственной регистрации перехода этого права.

Из этого вытекает, что до момента регистрации перехода права собственности покупатель, даже получив объект договора во владение и (или) пользование, не вправе им распоряжаться в отношениях с третьими лицами (продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог и т.п.). Одновременно продавец теряет право распоряжаться этой вещью любым способом. В случае если какая-либо из сторон совершит эти действия, другая сторона имеет право предъявить иск о признании сделки недействительной.<sup>3</sup>

Так, акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи строения, заключенного между индивидуальным предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью. В обоснование своих требований истец указал, что продал

---

<sup>3</sup> Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. М. 1996. С.125.

строение по договору купли-продажи индивидуальному предпринимателю, который, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродал строение обществу с ограниченной ответственностью. Суд обоснованно удовлетворил иски требования акционерного общества.<sup>4</sup>

Сторонами договора являются продавец и покупатель, которые по своему усмотрению вступают в договорные отношения. Понуждение к заключению договора не допускается. В качестве продавца может выступать собственник вещи, субъект права оперативного управления или права хозяйственного ведения, действующие непосредственно или через представителя. Единственное исключение из этого правила — продажа имущества в силу судебного решения, осуществляется не собственником, а должностными лицами компетентных государственных органов.

Сторонами могут выступать как физические, так и юридические лица (коммерческие и некоммерческие организации). Исключением является то, что продавцами недвижимого имущества не могут выступать частные учреждения в отношении недвижимого имущества, закрепленного за ними собственником или приобретенного этими учреждениями за счет средств, выделенных им собственником на приобретение такого имущества (ст. 298 ГК РФ). Участие организаций в договорах купли-продажи недвижимости определяется объемом правоспособности и видом принадлежащих им вещных прав на недвижимое имущество.

В отношении физических лиц также следует отметить ряд особенностей. Самостоятельно заключать договор купли-продажи недвижимого имущества и подавать заявление на его государственную регистрацию не могут малолетние (от их имени это делают родители, усыновители, опекуны) (п. 1 ст. 28 ГК РФ). Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, предметом которых является недвижимость, с письменного

---

<sup>4</sup> Обзор практики разрешения споров возникающих по договорам купли-продажи недвижимости (информационное письмо от 13 ноября 1997 года №21) // Вестник Высшего Арбитражного Суда. – 1998. - №1. С.82

согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителя (п. 1 ст. 26 ГК РФ). Эмансипированные несовершеннолетние (п. 1 ст. 27 ГК), а также несовершеннолетние, вступившие в брак до достижения восемнадцати лет (в случаях, когда законом допускается такая возможность) (п. 2 ст. 21 ГК РФ), самостоятельно распоряжаются принадлежащим им недвижимым имуществом. От имени граждан, признанных недееспособными по решению суда, сделки, предметом которых является недвижимость, совершают опекуны (ст. 29 ГК РФ). Граждане, ограниченные судом в дееспособности, совершают указанные сделки с согласия попечителей (ст. 30 ГК РФ).

Практически важный вопрос возникает, если одной из сторон договора купли-продажи недвижимости выступает супруг. Согласно п.3 ст. 35 Семейного кодекса РФ для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью требуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Предмет купли-продажи воплощается не в одном, а в двух материальных, юридических объектах. Материальными объектами договора купли-продажи является продаваемое имущество, юридическими объектами — действия сторон по передаче имущества и уплате денег<sup>5</sup>. О.С. Иоффе выделял еще и третий объект – волевой, который представляет собой «индивидуальную волю продавца и покупателя в пределах, в каких она подчинена регулируемому их отношения законодательству»<sup>6</sup>.

По договору продажи здания, сооружения или других видов 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 (п.1 ст.552 ГК РФ). Когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу

---

<sup>5</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стер. – М., 2002. С. 22.

<sup>6</sup> Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С. 211.

здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. Если условие пользования соответствующей частью земельного участка договором его купли-продажи участка не определены, продавец имеет право ограниченного пользования той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением (ст.553 ГК РФ).

## **1.2. Порядок заключения и форма договора продажи недвижимости**

Всякая сделка предполагает выражение воли (волеизъявление). Двух- и многосторонние сделки (договоры) предполагают согласование волеизъявлений каждой из сторон, вступающих в договор. Благодаря волеизъявлению, воля становится доступной восприятию других лиц. Именно волеизъявление, как внешне выраженная воля, может быть подвергнуто правовой оценке.

Согласно общему правилу, в соответствии с п. 1 ст. 425 ГК договор вступает в действие и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Для консенсуального договора купли - продажи им будет момент, в который достигнуто в надлежащей форме соглашение продавца и покупателя по всем существенным условиям (п.1 ст. 432 ГК РФ).

Порядок заключения договора в общей форме предусмотрен в п. 2 ст. 432 ГК и состоит в том, что одна сторона договора направляет другой оферту (предложение заключить договор), а другая сторона, в случае ее согласия, выражает акцепт оферты (принятие предложения)<sup>7</sup>. Согласно данному положению регулирование договоров начинается со стадии выражения

---

<sup>7</sup> См.: Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М., 2016. Т. 2. С.71.

стороной воли заключить договор, т.е. выступления с офертой.

Все, что предшествует этой стадии, создать договор не может (переговоры, переписка имеют лишь доказательственное значение). Однако это не означает, что предшествующие заключению договора материалы, вообще лишены какого-либо значения. Ст. 431 ГК, допускает при толковании договора использование для целей выяснения общей воли сторон предшествующие договору переговоры и переписку. Также имеются в виду заверения до или после его заключения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора (ст. 431.2 ГК РФ)

Акцепт является второй стадией заключения договора.

Существует и другая точка зрения относительно стадий заключения договора. В ней выделяются: направление оферты; рассмотрение другой стороной оферты и ее акцепт; получение акцепта оферентом<sup>8</sup>. Тут нужно обратить внимание на то, что в данном подходе выделяется промежуточная стадия рассмотрения оферты, которая, безусловно, существует в реальности, но не имеет самостоятельного значения для заключения договора, поэтому возникает вопрос о целесообразности ее выделения.

Существует точка зрения, что стадиями заключения договора являются оферта, акцепт и урегулирование разногласий при заключении договора<sup>9</sup>. Выделение стадии урегулирования разногласий невозможно в тех правопорядках, где закреплено правило зеркального соответствия оферте акцепта, например, в России, так как, если акцепт зеркально не отражает оферту, то договор не считается заключенным, а, следовательно, договаривающиеся стороны остаются на стадии направления друг другу контрферт.

Акцепт - это положительный ответ на оферту. К нему предъявляются определенные требования, они и являются признаками акцепта. Требования

---

<sup>8</sup> Денисов С.А. О порядке заключения договора // Актуальные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 246 - 247.

<sup>9</sup> Каткова Е.А. Заключение договора поставки. Дис. ... канд. юрид. наук. М., 1970. С. 134.

предъявляются к содержанию акцепта, к его форме (способу выражения) и к сроку, в период которого акцепт должен быть представлен.

Определенный способ выражения акцепта может быть установлен в оферте, например, что акцептом будет считаться только явная его форма (подписание договора или направление оференту письма, где указано согласие на заключение договора): в таком случае молчание или исполнение условий оферты не будет считаться акцептом. Если в оферте не указан способ акцепта, то адресат оферты может избрать любой из доступных способов. ГК РФ предусматривает следующие варианты: явный способ акцепта (заявление), акцепт действием, в некоторых случаях акцепт молчанием (п. п. 2, 3 ст. 438 ГК РФ).

Нормы, регулирующие форму договоров, содержатся в гл. 9 ("Сделки"), в гл. 28 ("Заключение договора"), а также в различных главах ГК, посвященных видам (типам) договоров. Соответствующие нормы могут оказаться в любом федеральном законе, который регулирует данный договор.

Правовое регулирование формы договоров выражается в установлении требований к ней и последствий их нарушения. Цель соответствующих требований состоит в том, что все они позволяют сделать отношения сторон более определенными, снять основания для споров в будущем по поводу самого факта совершения сделки и ее содержания.<sup>10</sup>

Так, согласно п.1 ст.158 ГК РФ сделки совершаются устно или в письменной форме (простая письменная и нотариальная).

Простая письменная форма сделок - один из словесных способов волеизъявления.<sup>11</sup>

Большинство сделок совершается в письменной форме, данная форма позволяет сторонам более четко сформулировать основные условия сделки, дабы избежать расплывчатости и неконкретности. Требование единого

---

<sup>10</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М., 2011. С. 339.

<sup>11</sup> Татаркина К. П. Форма сделок в гражданском праве России / К. П. Татаркина ; Том. гос. ун-т систем упр. и радиоэлектроники. - Томск : Изд-во ТУСУРа, 2012. С 74. URL: <http://vital.lib.tsu.ru/vital/access/manager/Repository/vtls:000435438> (дата обращения 13.11.2016)

документа, является своего рода способом защиты интересов самих участников договора, т.к. в едином документе проще отразить содержание договора и установить действительную волю сторон.

Сущность письменной формы раскрывается в ст. 160 ГК РФ, гласящей, что совершение сделки в письменной форме обычно происходит путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами. Определяя простую письменную форму сделки, ГК РФ устанавливает два критерия. Во-первых, сделка считается совершенной в простой письменной форме, если её участники выразили свою волю на письме и, во-вторых, заверили сделанное волеизъявление своими подписями.<sup>12</sup>

Определяя функции, которые призвана реализовать установленная форма сделки К.П. Татаркина считает, что «она (форма сделки) призвана реализовать ряд функций (доказательственную, консультативную, ясности факта совершения сделки, подтверждения серьезности намерений сторон, четкости формулирования содержания сделки и т.д., каждая из которых направлена на обеспечение в равной мере интересов всех её участников».<sup>13</sup>

В силу ст. 550 ГК РФ, договор продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами. Данное положение содержит отсылку к п.2 ст. 434 ГК РФ, который указывает, что данный способ соблюдения письменной формы правомерен. Вместе с тем, это не отменяет положение пункта 1 статьи 434, согласно которому если стороны договорились заключить договор в определённой форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась, в данном случае имеется в виду нотариальная форма сделки.

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

---

<sup>12</sup> Татаркина К. П. Указ. соч. С. 76.

<sup>13</sup> См.: Татаркина К.П. Форма сделок в гражданском праве России: Автореф. дис. канд. юрид. наук. Томск, 2009. С. 13-14.

В силу ст. 163 ГК РФ соблюдение нотариальной формы осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом. Порядок удостоверения сделки нотариусом или иным уполномоченным на это лицом регулируется ГК РФ, Основами законодательства о нотариате, а также иными нормативными актами, определяющими порядок совершения нотариальных действий. Нотариус или иное должностное лицо, уполномоченное на совершение такого нотариального действия, удостоверяют сделки путем совершения на документе удостоверительной надписи. При этом документ, представленный для удостоверения, должен отвечать требованиям ст. 160 ГК РФ, регламентирующей простую письменную форму сделки. Поэтому все правила относительно простой письменной формы действуют и применительно к нотариальной форме сделки.

Согласно Закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» нотариальная форма совершения сделки применима при продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу (п.1 ст. 24), а также сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (п.2 ст. 54 Закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Отказ от нотариальной формы сделок с недвижимым имуществом в гражданском праве России оценивается неоднозначно. В частности, отмечается, что система государственной регистрации прав на недвижимое имущество по своей природе не может выполнять функции нотариата, так же как и нотариату не свойственны функции государственной регистрации. Например, в компетенцию регистрирующих органов не входят в отличие от нотариусов проверка дееспособности граждан и выявление действительных намерений сторон при заключении сделки. Участие нотариуса в оформлении сделки в большей мере направлено на защиту прав и интересов ее сторон, в то время как

государственная регистрация направлена на обеспечение публичности и достоверности сведений о сделках и правах на недвижимость.<sup>14</sup>

Момент заключения договора, по общему правилу, совпадает с моментом получения лицом, направившим оферту, ее акцепта (п. 1 ст. 433 ГК РФ). Из этого положения Е.С. Болтанова делает вывод, что форма договора не отнесена к его конститутивным элементам, т.е. не является необходимым условием признания договора заключенным<sup>15</sup>. При этом, конститутивное значение форма договора приобретает, если она обусловлена соглашением сторон. Такое различие объясняется тем, что если контрагенты договорились об определенной форме своего соглашения, то придают форме значительную роль и соблюдение обусловленной формы является существенным условием их дальнейшего взаимодействия.

Практическое значение этих положений заключается в том, что в случае несоблюдения формы, не имеющей конститутивного значения, это не влечет признания договора незаключенным. Если форма договора имеет конститутивное значение, то ее несоблюдение не образует правовую связь договорного характера, следовательно, применению подлежит иной механизм правового регулирования.

### **1. 3. Содержание договора продажи недвижимости**

Термин «договор» используется в нескольких смыслах: как юридический факт (сделка), как правоотношение и как документ.

---

<sup>14</sup> См: Татаркина К. П. Форма сделок в гражданском праве России / К. П. Татаркина ; Том. гос. ун-т систем упр. и радиоэлектроники. - Томск : Изд-во ТУСУРа, 2012. С.130. URL: <http://vital.lib.tsu.ru/vital/access/manager/Repository/vtls:000435438> (дата обращения 13.11.2016)

<sup>15</sup> Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (Общие положения) [Электронный ресурс]: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 - М.: РГБ, 2002 С.106 URL: <http://diss.rsl.ru/diss/02/0002/020002611.pdf> (дата обращения 13.11.2016).

Содержание договора также может быть истолковано тройко: как содержание правоотношения, т.е. совокупность прав и обязанностей участников; как содержание сделки, т.е. совокупность всех ее условий; как содержание документа.

Данная позиция встречает возражение в научной литературе. Так, Брагинский М.И. считает, что «договоры в их качестве сделки, не отличаясь от других юридических фактов, не имеют содержания. Им обладает только возникшее из договора - сделки договорное правоотношение. При этом, как и в любом другом правоотношении, содержание договора составляют взаимные права и обязанности контрагентов»<sup>16</sup>.

Вторая позиция состоит в том, что содержанием договора называют совокупность его условий, определяющих состав подлежащих совершению сторонами действий, требования к порядку и срокам их выполнения.<sup>17</sup> Поскольку в данной главе рассматривается договор продажи недвижимости как основание возникновения обязательства, содержание договора будет раскрыто именно в этом контексте. Права и обязанности, составляющие содержание правоотношения купли-продажи, будут раскрыты в следующей главе.

Итак, договор состоит из определенной совокупности условий, которые определяют права и обязанности сторон. Совокупность этих условий и называется содержанием договора. Условия договора делятся на три группы: существенные, обычные и случайные.

Существенными являются такие условия договора, которые необходимы и достаточны для его заключения. При недостижении сторонами соглашения хотя бы по одному из условий, относящихся к числу существенных, договор считается незаключенным и не влекущим тех последствий, к достижению которых стремились стороны.

Исходя из положений ГК (ст. 432) можно выделить три группы существенных условий договора.

---

<sup>16</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. 3 М, 2001. С.77.

<sup>17</sup> См.: Гражданское право. В 2-х томах. Том 2. Учебник / Под ред. Е.А. Суханова. — М.: Издательство БЕК, 1994. С. 340.

К первой группе существенных условий относится условие о предмете договора. В любом гражданско-правовом договоре его предмет выступает важнейшим элементом в характеристике данного договора. Поэтому отсутствие в содержании договора условия о его предмете не позволяет определить сущность будущего договорного правоотношения.

Выделение договоров продажи недвижимости во многом определяется спецификой предмета договора.

Так, в соответствии со ст. 554 ГК в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.<sup>18</sup>

В литературе по вопросу, что является предметом договора продажи недвижимости, высказан ряд мнений.

Так, В.В. Витрянский говорит, что «предмет договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия сторон соответственно по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества».<sup>19</sup>

Автор исходит из понимания предмета, как многообъектного состава предмета обязательства по договору, где предмет заключается не только в указании что продаётся, но и то, какие действия должны быть совершены при передаче.

Е.Ю. Валявина указывает, что предметом договора продажи недвижимости является недвижимое имущество<sup>20</sup>.

---

<sup>18</sup> <sup>18</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2011. С. 20

<sup>19</sup> Там же. С.22

<sup>20</sup> См.: Гражданское право: Учебник. 4-е изд./Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби,

В ст. 549 ГК РФ, раскрывается понятие договора продажи недвижимости раскрывается, через квалифицирующий признак, недвижимое имущество (ст. 130 ГК РФ). Представляется, что можно выделить следующие основные признаки недвижимого имущества:

- недвижимым имуществом признается вещь, то есть предмет природы или результат труда, по поводу которого возникают гражданские правоотношения;<sup>21</sup>

- вещь эта должна быть индивидуально определенной, то есть необходимо наличие особых, только ей присущих черт, характеристик и качеств, она должна быть юридически незаменима;

- этой вещи должны быть присущи такие признаки, как прочность и непотребляемость;

- эта вещь должна находиться в определенной связи с землей, причем прочность связи с землей считается достаточной, если перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (характер этой связи по-разному определяется в законодательстве различных стран), либо возможно причинение несоразмерного ущерба при изъятии некоторых объектов недвижимости из привычной среды эксплуатации и использования. Кроме того, значение имеет не только сама связь объекта с землей, но и функциональное назначение объекта, которое невозможно реализовать без наличия этой связи.

Недвижимость – это вещь, то есть предмет материального мира, который предназначен удовлетворять определенные потребности и могущий быть в обладании человека. Иные виды имущества, включая имущественные права, недвижимыми быть не могут.<sup>22</sup>

Объекты недвижимости можно условно разделить на несколько больших групп. Первая группа включает в себя те объекты, которые являются природными ресурсами. К таким объектам можно отнести земельные участки,

---

2003. Т. 2. С. 104 (автор параграфа - Е.Ю. Валявина).

<sup>21</sup> См.: Советское гражданское право, ч. 1, под ред. В. А. Рясенцева, М., 1986, С. 167

<sup>22</sup> Гонгало Б.М. Понятие недвижимого имущества. Правовое регулирование оборота недвижимого имущества: // Сборник научных статей. Институт частного права.–Екатеринбург, 2002. С.4.

естественные природные насаждения, участки недр, локальные (отдельно находящиеся) водные объекты.

Вторая группа включает в себя объекты, созданные искусственным путем и, как правило, практически неотделимые от земли: это здания, сооружения и другие объекты.

К недвижимому имуществу также относятся объекты, обладающие способностью к перемещению в пространстве, являющиеся исключением из общего правила. Данные объекты можно отнести к третьей группе - это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Вторую группу существенных условий договора составляют те условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида.

Например, особенность договора купли-продажи жилой недвижимости состоит в том, что «существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением» (п. 1 ст. 558 ГК РФ).

Некоторые авторы критически относятся к отнесению данного положения к условиям договора. Например, И.Е. Степанова утверждает, что отнесение данного положения к условиям договора является необоснованными. «Подобные положения носят информационный характер и поэтому не требуют согласования сторонами, а значит, не могут выступать в качестве договорных условий».<sup>23</sup>

Подобной позиции придерживается и Тузов Д.О. Говоря о существенном условии, предусмотренном п.1 ст. 558 ГК РФ, он отмечает, что «подобные сведения не имеют никакого отношения ни к существенным условиям, ни к

---

<sup>23</sup> Степанова И.Е. Существенные условия договора: проблемы законодательства //Вестник ВАС РФ, 2007, №7. С.15

содержанию договора вообще, поскольку отражают реально существующие права третьих лиц, действующие абсолютно независимо от каких-либо соглашений между продавцом и покупателем жилья, а потому не требующие, да и не допускающие никакого согласования».<sup>24</sup>

Другой точки зрения придерживается Е.Л. Невзгодина, которая считает закрепление данного положения в закон необходимым в целях защиты конституционных прав граждан на жилище. На мой взгляд, она справедливо указывает, что «в условиях сохраняющегося дефицита жилья и, можно сказать, "судьбоносной" для большинства граждан стоимости жилых помещений при совершении сделок, связанных с отчуждением жилья, должны учитываться не только интересы сторон, но и гарантии стабильности закрепленного в ст. 40 Конституции РФ права на жилище иных граждан, проживающих в отчуждаемом жилом помещении или не проживающих, но сохраняющих право пользования им».<sup>25</sup> Но всё же, это не дает оснований причислять данное положение к условиям договора.

Закон не требует согласия лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, на продажу жилого помещения (лишь отчуждение жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи, возможно не иначе как с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292; п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса РФ). Однако переход права собственности на жилое помещение к другому лицу не прекращает права пользования жилым помещением для лиц, имевших это право до отчуждения жилья (кроме самого собственника и членов его семьи, давших обязательство освободить жилое помещение после его продажи).

Таковыми же правами на жилое помещение могут обладать лица, заключившие с собственником договоры найма и аренды, а также лица, пользующиеся помещением на основании договора пожизненного содержания

---

<sup>24</sup> Тузов Д.О. О понятии «несуществующей» сделки в Российском гражданском праве // Вестник ВАС РФ, 2006, №10. С. 10.

<sup>25</sup> Невзгодина Е.Л. Гарантии конституционного права на жилище лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением при его отчуждении // Правовые вопросы недвижимости, 2004, №2. С.7.

с иждивением. Лица, сохраняющие в силу закона право пользования им, после его отчуждения, вправе путем предъявления иска к покупателю требовать признания за ними такого права и устранения препятствий в пользовании. Поскольку перечень в договоре купли-продажи жилого помещения таких лиц является существенным условием договора (п. 1 ст. 558 ГК), то эти лица, не включенные в текст договора, вправе требовать по суду в соответствии с п. 1 ст. 432 ГК признания договора купли-продажи жилья незаключенным с последствиями в виде отмены государственной регистрации перехода права собственности покупателя на предмет договора и восстановлением в отношении него права собственности продавца. Покупатель же в такой ситуации может лишь требовать от продавца возврата уплаченных денег как неосновательно полученного (гл. 60 ГК).

В договоре, описывая предмет договора, следует указать правоустанавливающий документ на объект недвижимого имущества, кем, когда, кому выдан документ и на каком основании.

Следующим существенным условием, установленным законом в качестве такового для договора продажи недвижимости, является цена отчуждаемого недвижимого имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 555 ГК РФ «договор продажи недвижимости должен также предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным, поскольку правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не подлежат применению (ст. 555 ГК). Предусматриваются и иные специальные правила, учитывающие особенности отдельных видов договора купли – продажи»<sup>26</sup>.

Вторым важным моментом при определении цены по договору продажи недвижимости, является то, что цена отчуждаемого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает в себя цену этого земельного участка или права на неё. Данное положение является диспозитивным, оно

---

<sup>26</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 49.

действует, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Суть заключается в том, что стороны могут договориться о том, что цена на земельный участок и на объект недвижимости будут определяться отдельно. И, следовательно, неуказание цены земельного участка, на котором стоит объект недвижимости, не будет являться основанием для признания договора незаключенным.

К третьей группе существенных условий договора относятся все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. В качестве примера можно привести соблюдение сторонами обусловленной формы договора (более подробно об этом сказано выше).

От существенных или необходимых условий, по которым стороны обязательно должны договориться, чтобы договор считался заключенным, необходимо отличать обычные и случайные условия. К обычным относятся те условия, которые сами по себе предполагаются и, как, правило, в договор не включаются потому, что предусмотрены в диспозитивных нормах гражданского права. Невключение обычных условий в договор не сказывается на его силе. В этом случае применяются правила соответствующей диспозитивной правовой нормы.

Условия, включенные в договор по желанию сторон, в литературе называют случайными, противопоставляя их условиям обычным, которые вообще не согласуются сторонами (и могут отсутствовать в тексте договора), но входят в содержание их договорного обязательства.

Случайные условия договора, будучи предложенными для согласования одной из сторон, всегда поэтому являются существенными (абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК), а обычные либо становятся таковыми (если стороны прямо выбирают соответствующий вариант поведения, предусмотренный диспозитивной нормой), либо вообще не согласуются сторонами, что также справедливо и в отношении условий, названных в императивных нормах закона и, следовательно, также не подлежат согласованию сторонами. Данные условия

будут действовать независимо от их согласования. В связи с этим законодательство не использует понятия обычных и случайных условий<sup>27</sup>.

Между тем, отсутствие возможности согласовывать условия, названные в императивных нормах в качестве обязательных вызывает дискуссии в научной литературе, поскольку это противоречит самому понятию договора, в основе которого всегда лежит соглашение сторон в отношении его условий.

---

<sup>27</sup> Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2011. С. 50.

## Глава 2. Содержание обязательства купли-продажи недвижимости и действия сторон по его исполнению

### 2.1. Права и обязанности сторон обязательства

Содержанием обязательства является совокупность прав и обязанностей его участников. «Обязательство в большинстве случаев не предполагает монообязанности должника (лишь в некоторых обязательствах один из их участников выступает кредитором, а другой является должником, например в обязательстве из причинения вреда). Обычно обязательства включают целый массив взаимных прав и обязанностей его участников»<sup>28</sup> – считает Ю.К. Толстой. Но, это не единственный подход к понятию обязательства. С.К. Соломин отстаивает позицию, согласно которой обязательство представляет собой простую правовую связь между субъективным правом и юридической обязанностью. «Соответствующие друг другу субъективное право и субъективная обязанность характеризуют только одно конкретное обязательство».<sup>29</sup>

Как следует из легального определения договора купли-продажи недвижимости, договор порождает взаимные права и обязанности для его сторон. С одной стороны – обязанность продавца передать покупателю недвижимость, с другой – обязанность покупателя принять товар и оплатить.

Основная обязанность продавца по передаче имущества включает в себя необходимость совершения двух основных действий (долженствований), различимых по своей природе: передать имущество фактически и передать право собственности, которое выражается в необходимости зарегистрировать переход права собственности (выступить заявителем при государственной

---

<sup>28</sup> См.: Толстой В.С. Понятие обязательства по советскому гражданскому праву // Ученые записки ВЮЗИ. Вып. XIX. 1971. С. 107.

<sup>29</sup> Соломин С.К., Соломина Н.Г. Прекращение обязательства по российскому гражданскому праву. М.: Юстицинформ, 2014. С. 18.

регистрации). Первое из них, как писал Б.Л. Хаскельберг, «представляет собой частно - правовой волевой акт обеих сторон», второе – «публично-правовой акт [...], с которым связывается момент перехода права собственности»<sup>30</sup>.

В свою очередь передачу имущества можно также разделить на отдельные долженствования, такие как:

– передать (вручить) недвижимость с индивидуально-определенными характеристиками

– подписать акта приема-передачи;

– передать свободным от ограничений и прав третьих лиц;

– передать в установленный договором срок;

– имущество должно быть надлежащего качества.

Договором могут быть установлены иные обязанности.

Передача права собственности выражается в подаче заявления о переходе права собственности, которое подается совместно с покупателем.

Обе эти обязанности (передать имущество и зарегистрировать переход права собственности) не состоят в зависимости друг от друга. Фактически имущество может быть передано как до, так и после государственной регистрации. Закон «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 14) не перечисляет в качестве оснований регистрации акт приема-передачи. Исключением является только купля-продажа предприятия. Гражданский кодекс Российской Федерации прямо устанавливает, что право собственности на предприятие переходит к покупателю и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю (п.2 ст. 564).

Судебная практика также подтверждает данное положение, в частности, Президиум ВАС в Постановлении от 20 сентября 2011 г. N 5785/11 указал, что положения статей 551, 556 Гражданского кодекса о моменте исполнения продавцом недвижимого имущества обязанности по его передаче покупателю

---

<sup>30</sup> Хаскельберг Б.Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Гражданское право: Избранные труды. Томск, 2008. С.129.

позволяют сторонам договора купли-продажи недвижимости установить, что передача должна состояться после государственной регистрации перехода права собственности.<sup>31</sup>

Однако, по этому вопросу существует и иная точка зрения. Так, Научно-консультативный совет при Федеральном арбитражном суде Волго-Вятского округа в своих рекомендациях "О практике применения законодательства", одобренных Президиумом ФАС Волго-Вятского округа от 14 июня 2007 г. N 5, сделал вывод, что передача недвижимости необходима всегда перед регистрацией перехода права собственности на нее (п.24)<sup>32</sup>.

Комментируя данную позицию, Е.Н. Потапенкова утверждает, что «по договору продажи недвижимости отчуждению подлежит имущество. И причиной перехода прав на недвижимость к покупателю является ее передача продавцом в собственность покупателя. То есть переход прав на вещь есть следствие передачи вещи».<sup>33</sup> Такая позиция на первый взгляд выглядит обоснованной, если брать во внимание, что по договору купли-продажи продавец обязуется передать недвижимость в собственность (п.1 ст. 549). Также автор в своей аргументации ссылается на п.1 ст. 223 Гражданского кодекса Российской Федерации, где в п. 1 говорится, что право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, без отрыва от которой невозможно говорить о переходе права собственности, т.е. право следует за вещью. Однако, все же ссылка на п.1 ст. 223 Гражданского кодекса Российской Федерации относится к движимым вещам, где традиция означает и передачу права. Правовой режим недвижимого имущества имеет свою специфику. Как верно отметил Б.Л. Хаскельберг, п. 2 ст. 223,

---

<sup>31</sup> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 сентября 2011 г. N 5785/11 по делу N А63-4629/10 // URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 26.01.2017 г.).

<sup>32</sup> Рекомендации Научно-консультативного Совета при Федеральном арбитражном суде Волго-Вятского округа от 8 июня 2007 г. "О практике применения законодательства" [Электронный ресурс]:// сайт [www.garant.ru](http://www.garant.ru). – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/23404443/#ixzz4gZxlkuY> (дата обращения: 22.03.2017).

<sup>33</sup> Патенкова Е.Н. Распоряжение недвижимостью при ее продаже // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. N 11. С. 98 - 100.

распространяющий свое действие на отношения купли-продажи недвижимости, является исключением из правила, установленного пунктом 1 данной статьи<sup>34</sup>.

Тем не менее, наличие данной дискуссии свидетельствует о существующем противоречии данной конструкции и необходимости ее дальнейшего совершенствования, о чем более подробно будет сказано далее. Кроме того, ситуация когда имущество находится у продавца, а право собственности на него покупателю противоречит принципу беспрепятственного осуществления гражданских прав (ст. 1 ГК РФ), т.к. право покупателя становится неосуществимым.

Обязанности покупателя состоят в необходимости совершения двух основных действий: принять товар и оплатить покупную цену. Этим обязанностям покупателя посвящен параграф 2.4. настоящей работы.

## **2.2. Исполнение обязанности по передаче недвижимости**

В правоотношениях купли-продажи важным элементом исполнения обязательства является передача имущества. Рассмотрению данного элемента исполнения обязательства посвящена настоящая глава.

Исполнение обязательств подчиняется определенным правилам, в своем концентрированном виде выражающимся в принципах исполнения обязательств. Анализ действующего гражданского законодательства позволяет выявить два принципа исполнения обязательства.

Принцип реального исполнения обязательства заключается в том, что обязательство должно исполняться в натуре. Должник не вправе вопреки воле кредитора заменить передачу вещи, выполнение работ, составляющих объект обязательства выплатой кредитору стоимостного эквивалента в денежной форме.

---

<sup>34</sup> См.: Хаскельберг Б.Л. Приобретение права собственности по договору продажи недвижимого имущества // Вестник Томского государственного университета, 1999 г. №267. С. 99.

Содержание принципа надлежащего исполнения обязательства состоит в том, что обязательство должно быть исполнено надлежащими субъектами, в надлежащее время, в надлежащем месте, надлежащим предметом, надлежащим способом.

Исходя из смысла ст. 307 Гражданского Кодекса Российской Федерации исполнение обязательства представляет собой совершение должником в пользу кредитора или иного управомоченного лица определенного действия, составляющего объект обязательства. Надлежащее исполнение обязательства является юридическим фактом, прекращающим обязательство. Природа исполнения обязательства является предметом дискуссий в научной литературе.

Под передачей, как определил это понятие Г.Ф. Шершеневич, понимается «вручение одним лицом другому вещи с намерением перенести право собственности».<sup>35</sup> При рассмотрении данного вопроса часто используют термин «традиция». Под традицией понимается передача фактического владения вещью от отчуждателя приобретателю. Вещный эффект в этом случае возникает постольку, поскольку традент имеет право (правомочие) на исполнение договора<sup>36</sup>.

Взятая сама по себе передача вещи как фактическое действие, без соглашения о переносе собственности не порождает никакого юридического эффекта, в том числе и возникновения эффекта на стороне получателя владения в том смысле, в каком с ним связываются какие бы то ни было юридические последствия. В связи с этим встает вопрос о месте передачи в системе юридических фактов. Поскольку традиция является элементом исполнения обязательств, то его рассмотрение будет тесно переплетаться с правовой природой исполнения.

---

<sup>35</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Вступительная статья, Е.А. Суханов. – М., 1995. С. 183.

<sup>36</sup> Склоцкий К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М., 2010. С. 283.

По вопросу о месте исполнения обязательства в системе юридических фактов в литературе высказано несколько точек зрения. Ряд авторов считает, что исполнение обязательства — это сделка, другие полагают исполнение обязательства юридическим фактом особого вида, третьи — что этот вопрос не имеет практического значения и потому не уделяют ему особого внимания. Неоднозначное толкование исполнения относится и к передаче имущества в рамках обязательства купли-продажи как одному из элементов его исполнения.

Сторонники первой точкой зрения указывают на ряд признаков, которые соответствуют сделке. Это — правомерное, волевое действие, направленное на достижение определенных правовых последствий — прекращение обязательства. В качестве возражения можно отметить, что ГК РФ допускает исполнение обязательства третьим лицом, помимо воли должника, при этом исполнение не приводит к прекращению обязательства, а влечет переход к третьему лицу прав кредитора (п. 2 ст. 313 ГК РФ).

Вторая точка зрения аргументируется тем, что действительность или недействительность свойственна только сделке, в то время как при передаче фактор действительности не имеет значения, т.к. эффект будет всегда. Таким образом, сделкой это назвать нельзя. Например, С.Г. Шевцов утверждает: «традиция не может быть сделкой, поскольку независимо от действительности или недействительности традиции всегда наступает ее эффект: вручение вещи приобретателю»<sup>37</sup>.

Третья точка зрения (когда практически не важно, как рассматривается передача — как сделка или что-то иное) имеет немало сторонников. Так, Б.Л. Хаскельберг замечает, что "возможность признания передачи недействительной может показаться нереальной, поскольку подобные случаи встречаются на практике весьма редко"<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> Шевцов С.Г. Передача имущества: проблемы теории и практики // Юридический мир. 2003. N 10. С. 65.

<sup>38</sup> Хаскельберг, Б. Л. К вопросу о правовой природе традиции / Б. Л. Хаскельберг. //Сборник статей к 55-летию Евгения Алексеевича Крашенинникова. - Ярославль: Ярославский государственный университет, 2006. -. С. 122 - 123.

К.И. Скловский, также считает, что традиция не может быть оспорена отдельно от сделки, следовательно она имеет второстепенное значение. Недействительность традиции может вытекать лишь из недействительности самого основания (т.е. сделки), и ее самостоятельное оспаривание может быть только в том случае, когда порочна сама традиция при действительности сделки об отчуждении.

При рассмотрении самой возможности оспаривания традиции отдельно от каузы автор рассуждает следующим образом. Традиция если и будет недействительной, то только в такой ее разновидности как ничтожность, а значит, интерес в оспаривании ничтожной сделки отсутствует. Ничтожность не требует признания ее таковой – она ничтожна в силу закона с момента ее совершения. Следовательно, интерес при оспаривании такой сделки может быть только в применении последствий ее недействительности (ст. 166 ГК РФ). Из этого он делает вывод, что обращение в суд с таким требованием не может иметь цели возврата переданной недвижимой вещи продавцом. В соответствии с п. 2 статьи 167 ГК РФ реституция не предоставляет возможность одностороннего возврата, а предполагает взаимный возврат исполненного обеими сторонами. Но в этом случае речь уже будет идти не о традиции как одностороннем действии отчуждателя, а исполнения договора-основания в целом. А ведь рассматривается случай, когда сделка (основание) является действительной, когда реституция не допускается.

Если брать за основу утверждение, что традиция является основанием возникновения прав на переданное имущество другой стороны, то спор о недействительности традиции станет спором о праве. В действительности это будет являться спором об исполнении: если оно было надлежащим, т.е. тем имуществом, которое было предусмотрено договором, то право у приобретателя возникнет.

При этом автор обращает внимание на следующий момент. Спор о недействительности традиции будет спором об исполнении обязательства, т.к. традиция сама по себе это действие по исполнению. И оценка традиции будет

по существу оценкой исполнения сделки, акт приема-передачи не будет предметом судебной защиты.

Таким образом, К.И. Скловский не видит интереса в оспаривании традиции отчуждателем или же приобретателем. Ничтожность не влечет какие-либо самостоятельные правовые последствия. Однако, признает, что оспаривание порочности традиции может иметь место в спорах о праве на имущество. «Главным образом будет доказываться ненадлежащее исполнение или неисполнение договора об отчуждении вещи. Это позволяет предположить, что спор о квалификации традиции в качестве сделки едва ли имеет практическое значение»<sup>39</sup>.

Следует отметить, что договор купли-продажи недвижимого имущества имеет свои особенности. Так, В.А. Слыщенко в отношениях купли-продажи выделяет принцип разделения между обязательственным (на основании которого возникают обязанности сторон поставить товар и уплатить цену) и вещным элементами купли-продажи (переходом права собственности).

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 549 ГК РФ). Исполнение названных обязанностей продавца разделено во времени и осуществляется путем совершения продавцом и покупателем различных действий.

Нарушение принципов исполнения обязательства приводит к нарушению прав сторон обязательства. Две разновидности таких нарушений будут рассмотрены в данной работе.

Отдельное рассмотрение заслуживает такое понятие как передаточный акт.

Исполнение договора купли-продажи недвижимости заключается в передаче продавцом покупателю проданной недвижимой вещи, а покупателем продавцу — предусмотренной договором денежной суммы. Передача

---

<sup>39</sup> Скловский К.И. Указ соч. С. 288.

недвижимости от продавца к покупателю обязательно оформляется документально – стороны подписывают передаточный акт либо иной документ о передаче.

Передаточный акт является не единственной формой фиксации передачи недвижимости. Факт передачи может быть оформлен в самом договоре как отдельное его положение. Однако, форма документального закрепления с юридической точки зрения не меняет сути – необходимости документального оформления передачи. Так как именно документ о передаче подтверждает состоявшееся вручение покупателю недвижимого имущества его продавцом. Например, передача ключей от квартиры не может являться подтверждением исполнения обязательства продавцом. Существенным моментом также является то, что состоялось вручение недвижимого имущества покупателю именно с теми индивидуально-определенными характеристиками, которые стороны определили в договоре. Эти два положения – факт передачи и соответствие переданного объекта недвижимости договору – определяют значение передаточного акта.

Для сделок с недвижимостью акт имеет свою особенность, т.к. недвижимую вещь невозможно передать из рук в руки. Именно поэтому установлена особая процедура вручения недвижимости. В римском праве в отношении недвижимости существовал способ абстрактной передачи вещи – *tradition longa manu* (передача длинной руки)<sup>40</sup>, который заключался в покидании, уступлении вещи конкретному лицу.

Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче недвижимой вещи после того, как она была вручена покупателю, и при условии, что обе стороны подписали соответствующий акт о передаче. Таким образом, подписание акта о передаче и является вручением, то есть подтверждает факт перехода имущества в обладание покупателя.

---

<sup>40</sup> Дождев Д.В. Римское частное право. Учебник для вузов. Под редакцией члена-корр, профессора В.С. Нерсесянца . – М., 1996. С.339.

Форма передаточного акта законодательно не регламентируется – кроме его основного назначения. Исходя из этого, можно выделить требования к содержанию данного документа. Как правило, акт должен включать следующие сведения:

- дата и место составления акта;
- номер и дата заключения договора, по которому передается объект недвижимости;
- данные о сторонах сделки;
- данные, позволяющие идентифицировать передаваемый объект недвижимости;
- состояние передаваемого имущества;
- сведения о наличии или отсутствии претензий, или иные замечания;
- подписи сторон.

Исходя из назначения акта и в силу его содержания, этот документ в рамках современного законодательства рассматривается как доказательство исполнения договора. Поэтому уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимого имущества рассматривается как отказ от исполнения сделки. Для продавца – это отказ от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя — от обязанности принять это имущество.

Следует отметить, что сам акт не может рассматриваться в качестве некоего договора, т.к. с его подписанием не происходит перенос вещного права (права собственности) на недвижимость (ст. 17 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). С моментом подписания акта законодатель не связывает возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей в отношении недвижимого имущества. Но при этом передача недвижимой вещи на основании соответствующего акта означает, что покупатель превращается в титульного владельца, хотя еще и не собственника недвижимости. Скворцов О.Ю. отмечает, что такая категория как

«право владения»<sup>41</sup> (в отличие от правомочия владения, как составной части права собственности) отсутствует в законодательстве. Тем не менее, факт владения может иметь важные правовые последствия.

Выше уже отмечалось, что акт передачи как документ имеет свои особенности. Эта особенность связана с невозможностью передачи недвижимости из рук в руки, и единственной формой является передаточный акт. И при этом акт не является документом, порождающим право собственности, в то время как передача движимого имущества влечет переход права собственности к покупателю. Эта неодинаковость в отношении передачи является почвой для дискуссий. По мнению О.Ю. Скворцова акт должен являться основанием для перехода права собственности.

О.Ю. Скворцов исходит из того, что российская цивилистическая доктрина опирается на институт традиции, который подразумевает вручение как достаточное основание для перехода права. Поскольку передаточный акт в сделках с недвижимостью заменяет собой вручение, то по логике института традиции передача в рамках исполнения договора купли-продажи должна являться самостоятельным основанием и для регистрации перехода права собственности. Таким образом, передаточный акт при наличии договора купли-продажи недвижимого имущества должен иметь правообразующее значение, т.е. передача по акту должна являться основанием для государственной регистрации прав на отчуждаемую недвижимость. По его мнению, это поможет исключить ситуации, когда права покупателя ограничены его требованиями в судебном порядке государственной регистрации только перехода права собственности на основании заключенного договора. Другими словами, акт приема-передачи будет служить основанием для государственной регистрации.

Еще одним аргументом О.Ю. Скворцова в пользу придания акту правообразующего значения является более простой порядок установления собственника в спорных ситуациях. В частности, в случае конкурирующих

---

<sup>41</sup> Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие). М., 2006 г. С. 197.

требований между различными покупателями, основывающими свои притязания на различных договорах, заключенных с одним продавцом, предпочтение должно отдаваться тому лицу, которому имущество вручено (передано по акту) продавцом.

В практике устоялась позиция, согласно которой акт приема-передачи имущества сам по себе не устанавливает, не изменяет и не прекращает гражданских прав и обязанностей. Он лишь подтверждает исполнение стороной обязательств по сделке. Так, например, в Постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.01.2001 по делу N А10-3418/99-3-Ф02-2804/00-С2, суд отметил, что акт не является сделкой, на основании которой возникло право собственности на спорное имущество.

Другим примером может служить дело, рассматривавшееся в ФАС Западно-Сибирского округа. Акционерное общество обратилось в суд об оспаривании сделки, которая была совершена с нарушением законодательства о банкротстве. Суд первой инстанции в иске отказал на том основании, что акт нельзя признать сделкой, так как он лишь подтверждает факт исполнения сторонами договора купли-продажи. Оставляя в силе решение, суд кассационной инстанции также указал, что акт приема-передачи не содержит самостоятельного предмета договора, и его подписание сторонами является моментом исполнения сделки купли-продажи<sup>42</sup>.

### **2.3. Значение и правовые последствия передачи недвижимости**

Помимо заключения договора об отчуждении недвижимости совершаются еще два акта: передача объекта и регистрация, причем только с регистрацией закон связывает возникновение права собственности (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Передача недвижимости имеет большое юридическое значение.

---

<sup>42</sup> Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27.10.2004 N Ф04-7343/2004(5499-А45-24) // URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 11.03.2017 г.).

Б.Л. Хаскельберг отмечает, что передача вещи в соответствии с договорным обязательством об отчуждении выполняет, по крайней мере, следующие четыре функции: 1) в результате передачи фактическое владение вещью переходит от передающей стороны к принимающей (от традента к акципенту), независимо от ее конечной юридической цели, для достижения которой она производится; 2) в соответствии с п. 1 ст. 223 ГК РФ передачей определяется момент перехода права собственности на движимое имущество (если законом или соглашением этот момент не отдален до наступления определенного обстоятельства после передачи); 3) передачей фиксируется исполнение отчуждателем (в частности продавцом) обязанности передать вещь приобретателю (покупателю), если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 458 ГК РФ); 4) передача служит способом индивидуализации вещей, определенных в договоре родовыми признаками<sup>43</sup>. Еще одним немаловажным последствием является то, что с моментом передачи недвижимого имущества связано возникновение бремени содержания этого имущества у покупателя и момент перехода риска случайной гибели имущества.

В договоре купли-продажи передача недвижимости осуществляется путем составления акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу. Т.е. подписание передаточного документа представляет собой передачу, что является исполнением соответствующей обязанности. Однако передача касается только материальной вещи, но не права собственности, которое переходит в момент регистрации.

Четкое определение момента исполнения продавцом обязанности по передаче вещи покупателю имеет важное практическое значение. Именно с этим моментом, если иное не предусмотрено договором купли - продажи, Гражданский кодекс РФ связывает переход риска случайной гибели или случайного повреждения имущества на покупателя (п. 1 ст. 459 ГК РФ).

---

<sup>43</sup> См. Хаскельберг Б.Л. Гражданское право. Избранные труды. Томск, 2008. С.57.

Общее правило о риске сформулировано в статье 211 ГК РФ: риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Несколько иначе сформулирована норма пункта 1 статьи 459 ГК, в соответствии с которой риск случайной гибели отчуждаемого имущества переходит от продавца к покупателю одновременно с исполнением обязанности по передаче имущества. Соглашением сторон может быть определен и другой момент. В случае, если имущество уже передано, а право собственности еще не зарегистрировано, то риск случайной гибели или повреждения будет нести не собственник, а владелец имущества – покупатель.

Риск случайной гибели вещи означает опасность (угрозу) наступления неблагоприятных последствий для вещи, будь то утрата, повреждение в результате действий третьих лиц или природных факторов, а также естественных внутренних свойств вещи. Практически же это означает, что получив вещь, покупатель, еще не став собственником, будет терпеть убытки при наступлении утраты или повреждения, т.е. произойдет умаление его собственной хозяйственной сферы. В случае, если риск несет продавец, то он лишается права требовать оплаты вещи, либо будет обязан вернуть платеж.

Следует согласиться с позицией, согласно которой случайной гибелью является гибель, наступившая при отсутствии вины субъектов правоотношения. Под случайной гибелью (случайным повреждением) имущества следует понимать гибель (повреждение) имущества, вызванную обстоятельствами, за которые ни одна из сторон договора купли - продажи не отвечает. Поскольку гибель имела случайный характер, то ни одна из сторон не обязана возмещать другой стороне убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Если в силу указанных обстоятельств наступила невозможность исполнения, то обязательство прекращается (ст. 416 ГК РФ).

Особое значение уделяется передаче еще и потому, что важен не только момент передачи, но и процедура ее совершения. К.И. Скловский так говорит об этом: «Передача имущества приобретает особое значение не только в

смысле установления момента возникновения собственности, но и в смысле самого способа ее перехода, ведь увязывание момента перехода права применительно к процедуре передачи вещи позволяет считать, что не что иное, как сама эта передача, и есть переход собственности»<sup>44</sup>.

К.И. Скловский отмечает: «Возникновение права собственности у приобретателя увязывается не с волей отдающего, а с тем значением, которое правопорядок придает акту передачи. В этом плане следует отметить, что стороны могут передвинуть значение передачи на другой факт, хотя лишены возможности вовсе отменить механизм перехода права собственности, который состоит в придании соответствующего значения тому или иному юридическому факту. Собственно говоря, сам этот механизм и состоит в том, что известному факту придается сторонами или законом качество знака перехода права собственности и в силу этого он становится соответствующим юридическим фактом»<sup>45</sup>.

Согласно общему правилу п. 1 ст. 223 ГК РФ право собственности переходит к приобретателю по договору в момент передачи. Как уже было сказано, к договору продажи недвижимости не применяется общее правило о том, что право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законодательством или договором (п.2 ст. 223 ГК РФ), т.е. отсутствует связь между передачей владения и переходом права собственности. В связи с этим характер правовых последствий передачи недвижимости неоднозначен, и отношения между сторонами после передачи недвижимости по договору купли-продажи могут развиваться по двум сценариям.

Первый предусматривает нормальное развитие правоотношений как в процессе совершения сделки, так и впоследствии. Второе направление предполагает наличие конфликтных ситуаций, возникающих в ходе самой сделки либо после ее завершения.

---

<sup>44</sup> Скловский К.И. Указ соч. С.257.

<sup>45</sup> Скловский К.И. Указ соч. С.267.

Рассмотрим первый сценарий. Покупатель после передачи ему недвижимого имущества становится фактическим его обладателем, т.е. титульным владельцем. При этом право собственности ему еще не передано. Для регистрации перехода права собственности он может обратиться в регистрирующий орган. После регистрации, при условии выполнения своих обязательств перед продавцом, сделка является завершённой. В результате покупатель получил то, на что рассчитывал при получении сделки.

Продавец после передачи имущества утратил фактическое обладание им. Право собственности продавца прекращается после регистрации перехода права собственности. Для него желаемый по сделке результат достигается после оплаты.

Тот факт, что имеет место разграничение между фактической передачей и передачей права собственности, является причиной развития событий по второму, неблагоприятному сценарию. Далее в этой главе рассматриваются две типичные ситуации такого развития правовых последствий сделки.

Отсутствие связи между передачей владения и переходом права собственности порождает проблемы в правоприменении. Одной из таких проблем является передача при приобретении от неуправомоченного отчуждателя.

Наиболее точно описал эту проблему К.И. Скловский: «речь идет о механизме, который состоит в том, что продавец обязывается передать в собственность покупателю вещь, не имея на нее права. Это обязательство возникает, но собственность не переходит к покупателю именно по причине отсутствия права собственности на стороне продавца».<sup>46</sup>

Примером может служить дело N А55-11662/2013. Истцы обратились в суд с требованием о взыскании уплаченной денежной суммы за приобретенный по договору купли-продажи земельный участок у ответчика (мэрия г. Тольятти). Исполнение же продавцом своего обязательства по передаче истцам права собственности на земельный участок оказалось невозможным вследствие того,

---

<sup>46</sup> Скловский К.И. О действительности продажи чужого имущества // Вестник ВАС РФ, 2003, N 9. С. 45

что продавец не являлся собственником последнего, т.е. являлся неуправомоченным отчуждателем. В государственной регистрации права собственности им было отказано. Между мэрией города и РФ велись многочисленные судебные споры о принадлежности этого участка. В итоге суд признал право собственности на участок за РФ, а договор купли-продажи, заключенный между мэрией и истцами, - недействительным. В результате в связи с наличием права на имущество у другого лица, отсутствии правовой возможности зарегистрировать переход права собственности на него в установленном законом порядке, иск о взыскании убытков, предусмотренный специальными нормами главы 30 Гражданского кодекса (пунктом 2 статьи 461 Гражданского кодекса) был удовлетворен<sup>47</sup>.

По другому делу № А76-3895/2013 суд признал, что владение ответчиком спорным имуществом является незаконным и удовлетворил иск об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения. Решение суд аргументировал тем, что недействительность первоначального договора купли-продажи, означает, что последующее отчуждение имущества производилось неуправомоченным отчуждателем<sup>48</sup>.

Добросовестное приобретение недвижимого имущества предполагает выяснение правовых оснований владения отчуждаемым имуществом, проверку правового титула продавца, подтверждение его свидетельством о государственной регистрации права собственности или иным документом.

Следует отметить, что поскольку право собственности может подтверждаться иным документом, а не только выпиской из единого государственного реестра недвижимости, имеются основания полагать, что право собственности может существовать без регистрации.

---

<sup>47</sup> Определение Верховного Суда РФ от 17.03.2015 N 306-ЭС14-929 по делу N А55-11662/2013 // URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 26.01.2017 г.).

<sup>48</sup> Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 3 марта 2015 г. N Ф09-9898/14 // URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 18.04.2017 г.).

Так, Е.Ю. Бычкова утверждает<sup>49</sup>, что источником проблемы является тот факт, что подтверждением права собственности в некоторых случаях является не государственная регистрация, а иные документы. Это приводит к сложности подтверждения правового титула продавца, и, как следствие, для добросовестного приобретателя возникает риск столкнуться с неуправомоченным отчуждателем. Автор не уточняет механизм возникновения такого риска, и остается вопрос, как этот случай может быть реализован на практике. Ведь в соответствии со ст. 131 ГК РФ и п.3 ст. 69 Закона «О государственной регистрации недвижимости» в любом случае требуется предварительная регистрация права при переходе данного права, даже если оно (право) возникло до введения в действие данного закона, т.е. не было ранее зарегистрировано. И при выполнении данного положения закона никакой юридической коллизии не возникает.

Проблема возникает в том случае, когда запись в ЕГРП может оказаться недостоверной, внесенной, например, на основании договора или сделки, признанной впоследствии недействительными. Думается, что именно этим обстоятельством и объясняется тот факт, что законодателем допущена возможность оспаривания в судебном порядке зарегистрированного права (ст.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»). Однако, как отмечает К.И. Скловский, «наличие таких записей само по себе создает устойчивую добрую совесть на стороне приобретателя, даже когда запись не отражает действительных прав, и позволяет ему надеяться на надежность совершаемой сделки»<sup>50</sup>. С приведенными высказываниями нельзя не согласиться, поскольку в указанной ситуации добросовестный приобретатель предпринял все необходимые меры, чтобы выяснить управомоченность отчуждателя.

---

<sup>49</sup> Бычкова Е. Ю. Проблемы определения правового режима недвижимого имущества, приобретенного добросовестным лицом от неуправомоченного отчуждателя (в порядке обсуждения проекта части первой ГК РФ) // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. URL: [www.journal-nio.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1324%3A2012-10-13-16-54-25&catid=66%3Aokt&Itemid=1](http://www.journal-nio.com/index.php?option=com_content&view=article&id=1324%3A2012-10-13-16-54-25&catid=66%3Aokt&Itemid=1)

<sup>50</sup> Скловский К.И. Замечания на проект закона о возникновении права собственности у добросовестного приобретателя недвижимости // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2003., № 2. С. 88.

Суть проблемы заключается в отсутствии четких критериев, которые бы обеспечивали справедливый и разумный баланс интересов утратившего вещь собственника и интересов добросовестного приобретателя вещи. В силу объективных причин найти такие критерии вряд ли возможно, поскольку приоритет прав и интересов добросовестного приобретателя вещи автоматически умаляет права и интересы утратившего вещь собственника и наоборот. Следует отметить, что вопрос о критериях, которым должен отвечать приобретатель вещи, чтобы считаться добросовестным, в доктрине и практике решается противоречиво.

Причины возникновения такой нечеткости правового статуса отчуждателя могут быть связаны как с ошибками на этапе проверки наличия титула, так и выявлением факта неуправомоченности уже после совершения сделки. Следствие второго случая рассматривается в следующем разделе данной главы.

Тот факт, что возникновение права собственности и передача владения при купле-продаже могут быть разделены во времени, может породить нарушения прав участников данного правоотношения. В связи с этим, следует различать три случая таких нарушений.

Первый случай связан с получением имущества во владение добросовестным приобретателем. Во втором рассматриваемом случае к добросовестного приобретателя перешло право на вещь, но имущество остается во владении у отчуждателя. В третьем случае покупатель приобрел право собственности, но имущество находится во владении третьего лица.

Рассмотрим подробнее первый случай. Изначально продавец владеет недвижимым имуществом на праве собственности. Если он исполняет сделку купли-продажи имущества, то в результате которой покупатель получает право собственности и фактическое владение недвижимостью с момента регистрации (ч. 2. Ст. 223 ГК). После этого открываются обстоятельства, по которым объявляется лицо, оспорившее в судебном порядке право собственности продавца по договору купли-продажи недвижимости. Такое, например, может

произойти, когда лицо, получившее по закону наследство, затем продает полученное имущество. Если после такой сделки обнаруживается наследник по завещанию, то первоначальное лицо, продавшее имущество, становится неуправомоченным отчуждателем. В этой ситуации нарушается баланс интересов наследника по завещанию (как собственника) и добросовестного приобретателя. Виндикация позволяет (ч.2 ст. 223, ст. 302 ГК РФ) вернуть имущество собственнику. При этом добросовестный приобретатель этой собственности лишается, хотя никаких положений закона он не нарушал. Конечно, такое может произойти если будет доказана правомерность виндикации. В противном случае выигрывает добросовестный приобретатель, но собственник имущества лишается.

Второй случай отличается от первого только тем, что фактическое владение не перешло к покупателю. Данная ситуация интересна тем, что взыскание имущества по виндикации упрощается, т.к. надлежащим ответчиком по такому иску будет являться продавец (неуправомоченный отчуждатель), а не покупатель. Это объясняется тем, что в отношении неуправомоченного отчуждателя не действует ограничения, предусмотренные ст. 302 ГК РФ, которые распространяются только на добросовестного приобретателя<sup>51</sup>. Следует отметить, что правовая конструкция в этом случае исключает применение защиты добросовестного приобретателя, ведь для того, чтобы стать добросовестным приобретателем необходимо в соответствии со ст. 302 ГК РФ как минимум приобрести имущество возмездно от другого неуправомоченного приобретателя что ущемляет его интересы. В рассматриваемом же случае имущество не приобреталось по возмездной сделке у кого бы то ни было, а получено по наследству.

Еще раз можно сказать, об источнике данной ситуации словами В.А. Слыщенко: «источник проблемы лежит в недостаточной разработке

---

<sup>51</sup> Слыщенко В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. М., 2011. С.96.

института владения в ГК (и в судебной практике), точнее, в отсутствии разграничения между посредственным и непосредственным владением»<sup>52</sup>.

Рассмотрим третью ситуацию. Этот случай усложняется тем, что имущество находится во владении ни у добросовестного приобретателя, ни у неуправомоченного отчуждателя, а у третьего лица, например, у арендатора. Теперь виндикационный иск должен быть предъявлен к лицу, владеющему на основании договора (договора аренды, хранения и пр.), заключенного с (предполагаемым) собственником, как к фактическому владельцу<sup>53</sup>. С точки зрения истребования имущества виндикационный иск заявляется не к неуправомоченному отчуждателю, а к третьему лицу (арендатору).

Особенностью договора продажи недвижимости является то, что не применяется общее правило о моменте возникновения права собственности (п.2 ст. 223 ГК РФ), т.е. отсутствует связь между передачей владения и переходом права собственности, что порождает проблемы в правоприменении. Наряду с другими существует проблема двойной продажи,.

Собственник может продать недвижимость дважды. Предположим, что первый (по времени) покупатель получает владение вещью, но не приобретает право собственности. Позже тот же самый продавец (все еще собственник) передает право собственности другому покупателю. Поскольку по российскому законодательству право собственности может быть передано в силу простого соглашения и регистрации перехода права, второй покупатель, в отличие от первого, приобретает право собственности, но не владение вещью. Если бы второй покупатель не получил право собственности, его права против продавца были бы исключительно обязательственными; в частности, он мог бы требовать отобрания имущества у продавца. В этом случае, однако, первый покупатель имел бы преимущество в силу того обстоятельства, что его (обязательственные) права против продавца возникли раньше (ст. 398 ГК). Но поскольку в

---

<sup>52</sup> Слыщенко В.А. Указ соч. С. 97.

<sup>53</sup> см.: Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 8 февраля 2005 г. N 12621/04 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2005. N 6

рассматриваемой ситуации второй покупатель стал собственником, в соответствии со ст. 301 ГК, он имеет право на виндикацию.

Данная ситуация порождает проблемы как для продавца, так и для обоих покупателей. К продавцу могут быть предъявлены иски, связанные с неисполнением обязательств. Для покупателей существует опасность невозможности получения желаемого результата сделки. При этом один покупателей (первый) не может получить вещное право, а другой – объект недвижимости, являющийся предметом договора. Причина возникновения данной проблемы обусловлена независимостью двух элементов исполнения – передачи вещи и перехода права собственности. В рассматриваемом случае эти два элемента применены к двум разным лицам.

Рассмотрим последствия данной проблемы для покупателей. Последствия данной ситуации для продавца рассматриваться не будут, т.к. они не представляют интереса, с точки зрения рассматриваемой юридической коллизии.

Первый покупатель вправе обратиться в суд с иском о государственной регистрации права собственности на основании ч.3 ст. 551 ГК РФ. В соответствии с данной статьей суд вправе вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности, и покупатель с этим решением может обратиться в регистрирующий орган. Однако, как на этапе судебного процесса, так и на этапе исполнения данного решения суда может выясниться тот факт, что право собственности уже зарегистрировано за другим лицом. Это обстоятельство может стать препятствием, как для вынесения положительного судебного решения, так и для его исполнения.

Рассмотрим последствия для второго покупателя, который получил вещное право, но не получил фактическое владение вещью. Ранее уже было сказано, что по букве ст. 301 ГК, он имеет право на виндикацию в отношении не продавца, а первого покупателя – фактического владельца.

С применением виндикации согласны не все ученые. Так, К.И. Скловский высказал точку зрения, что собственник управомочен на виндикационный иск

лишь постольку, поскольку он либо имел владение, либо хотя он и не имел владения, но последнее могло быть ему передано в момент отчуждения (т.е. отчуждатель был владельцем вещи)<sup>54</sup>. Обсуждая ситуацию, в которой приобретатель, фактически не получивший имущества (которое осталось под контролем бывшего собственника), изыскивает способы получить фактическое владение, автор замечает: "Виндикационный иск неприменим, поскольку должник (бывший собственник) не нарушал владения истца"<sup>55</sup>. В.А. Слыщенко раскритиковал эту позицию, высказав, что сформулированное подобным строгим образом, это мнение противоречит закону: ст. 301 ГК, предоставляя собственнику виндикационный иск, не связывает право на предъявление иска с утратой владения.<sup>56</sup> Автор, вероятно, здесь имеет в виду то, что при виндикации не обязательно наличие факта владения имуществом с последующей утратой, такой иск может быть предъявлен во всех случаях, независимо от того владел он им когда-либо или нет. При выборе способа защиты следом возникает другой вопрос: будет ли виндикация против первого покупателя успешной?

Статья 301 ГК устанавливает, что "собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения". В российской доктрине гражданского права "незаконное владение" понимается как владение без правового основания<sup>57</sup>. Очевидно, что первого покупателя нельзя считать незаконным владельцем, так как его владение опирается на действительный договор с собственником вещи. Отсюда следует, что виндикационный иск, предъявленный вторым покупателем против первого покупателя, не должен быть удовлетворен (даже в случае, если истец не был поставлен в известность о правах первого покупателя).<sup>58</sup>

---

<sup>54</sup> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2010. С. 219, 384

<sup>55</sup> Скловский К.И. Гражданский спор. Практическая цивилистика. М., 2003. С. 227

<sup>56</sup> Слыщенко В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. М., 2011. С.102.

<sup>57</sup> См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. М., 2005. С. 776.

<sup>58</sup> См.: Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. М., 2004. С. 154.

Таким образом, второй покупатель оказывается в двусмысленном положении: с одной стороны, он является собственником и как собственник требует владения вещью, с другой стороны, ему противостоит фактический владелец, с которым, однако, собственник не связан никаким договором. Оба покупателя претендуют на исключительность своего отношения к вещи, однако в сложившейся ситуации ни один из них не может реализовать свои притязания. Представляется, что объяснений этого положения дел до настоящего времени не имеется.

В.А. Слыщенко предлагает своё решение данной проблемы путем введения института посредственного и непосредственного владения и переноса прав продавца на второго покупателя. Данное решение, однако, является не безусловным, а лишь дает шанс для защиты прав второго покупателя. По его мнению, источник конфликта лежит в том обстоятельстве, что вопрос о владении вещью находится за рамками сделки. В рассматриваемой ситуации переход права собственности по простому соглашению между продавцом и (вторым) покупателем остается сделкой между ними; заинтересованные третьи лица (т.е. фактический владелец) никак не вовлечены в отчуждение. Этот подход к регулированию перехода собственности нельзя признать удачным<sup>59</sup>.

Предостерегая от чрезмерного акцентирования на передаче как условия возникновения у приобретателя права собственности, автор видит решение проблемы не в том, чтобы обеспечить вступление нового собственника в фактическое владение, а в том, чтобы обозначить его права на владение. Конфликт между первым и вторым покупателями можно устранить, четко определив права на владение обоих покупателей. Тот факт, что второй покупатель является собственником, ничего не говорит о его правах на владение вещью. Юридическая позиция второго покупателя станет более понятной, если признать, что он получает такие же права на владение, какие имел продавец. Именно по этой причине он не может оспаривать владение

---

<sup>59</sup> Слыщенко В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. М., 2011. С. 104

первого покупателя. Используя разделение между непосредственным и посредственным владением, следует исходить из того, что второму покупателю передано посредственное владение вещью; первый покупатель остался владельцем непосредственным.

Автор подчеркивает, что передача второму покупателю посредственного владения не сопровождается переходом к нему всех прав и обязанностей (продавца) по договору купли-продажи (заключенному продавцом и первым покупателем). Второй покупатель не становится новым продавцом для первого покупателя; но поскольку посредственное владение второго покупателя не отличается от посредственного владения продавца, второй покупатель утрачивает право на владение (и собственность) в момент, когда первый покупатель уплатит (продавцу) цену (тем самым приобретая собственность). При этом неуплата первым покупателем цены вещи (а равно нарушение иных условий договора купли-продажи, если такое нарушение лишает первого покупателя права на владение), очевидно, даст второму покупателю возможность истребовать имущество.

Переход ко второму покупателю посредственного владения вовлекает вещь в процесс отчуждения. Отчуждение перестает быть оторванным от отчуждаемого имущества. Как отмечено выше, право собственности второго покупателя существенным образом зависит от юридического определения его прав на владение. Через передачу посредственного владения достигается определенность вещно-правовой позиции. Это позволяет без каких-либо сложностей отчуждать вещь последующим приобретателям, передавая им посредственное владение. В то же время передача посредственного владения является моментом, с которым связан момент отчуждения. Тогда как договор купли-продажи между продавцом и вторым покупателем, в отличие от отчуждения (и перехода посредственного владения), остается обязательственной сделкой, значимой только для ее сторон. Таким образом, решение проблемы двойной продажи исходит из общего принципа разделения

между обязательственным договором и отчуждением и представляет собой применение этого принципа.

Другой подход в решении данной проблемы предлагает О.Г. Ломидзе. Суть этого подхода в устранении на законодательном уровне самой возможности появления второго покупателя. Она видит выход в закреплении акта приема-передачи в качестве необходимого документа для регистрации.<sup>60</sup> Закон о регистрации прав на недвижимость предусматривает исчерпывающий перечень документов, которые могут быть истребованы у заявителя в качестве оснований для проведения государственной регистрации прав. Документы, отражающие фактическую передачу, в нем не названы. Однако о таких документах говорится в подзаконных актах (п. 41 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Приказом Минюста РФ от 1 июля 2002 г. N 184).

Этот перечень может быть изменен только законом. В частности, он расширен п. 4 ст. 32 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (в ред. на 27 февраля 2003 года) применительно к отчуждению государственного или муниципального имущества. В качестве одного из оснований государственной регистрации п. 4 ст. 32 Закона о приватизации наряду с договором купли-продажи называет передаточный акт, или акт приема-передачи имущества. Эта норма лишь подчеркивает отсутствие аналогичного общего правила.

Таким решением, может стать норма, обуславливающая регистрацию права приобретателя фактической передачей ему вещи и, как следствие, дополняющая перечень оснований для регистрации передаточным актом либо иным документом, фиксирующим нахождение имущества в фактическом владении правоприобретателя. Автор считает, что данное решение целесообразно закрепить в качестве общего диспозитивного правила, то есть

---

<sup>60</sup> Ломидзе О., Ломидзе Э. Распоряжение вещами: потенциал правового регулирования и приемы его реализации // Хозяйство и право. 2004. N 3. С. 55.

оно должно действовать, если иное не предусмотрено сторонами сделки или законом. В свою очередь, свобода установления иного (передачи титула безотносительно к возможности фактической передачи вещи) в некоторых случаях должна быть ограничена.

Необходимость осуществления передачи недвижимости по договору купли-продажи, вернее обязательное существование в качестве самостоятельного элемента фактического состава, на мой взгляд, является лишним элементом, перекочевавшим из договора купли-продажи движимых вещей, т.к. в нем моментом передачи определен момент перехода права собственности. Именно поэтому традиция важна в данном виде договора. В договоре же продажи недвижимости традиция теряет свое значение.

Передача недвижимости осуществляется путем подписания передаточного акта, законом даже допускается, что функцию акта приема-передачи может выполнять договор купли-продажи, если в нем это предусмотрено. При этом, как указывает Хаскельберг Б.Л., «Формально моментом передачи объекта считается момент подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче, которое может не совпадать с фактической передачей в обладание приобретателя».<sup>61</sup> Возникает вопрос, как происходит фактическое вручение, или, как выразился Егоров Н.Д., «перемещения товара в экономическом смысле»<sup>62</sup>? Как же установить это перемещение? Установление этого факта вызывает затруднение и на практике. В качестве примера можно привести дело № А56-40159/2014, где кассационная инстанция направила дело на новое рассмотрение по причине того, что судом не было установлено обстоятельство фактической передачи даже при наличии подписанного передаточного акта. Думаю, суд, рассматривающий дело повторно столкнется с рядом трудноразрешимых вопросов. Подтверждением

---

<sup>61</sup> Хаскельберг Б.Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности // Гражданское право. Избранные труды. Томск, 2008. С. 131.

<sup>62</sup> Егоров Н.Д. К вопросу о понятии обязательства // Сборник статей к 55-летию Евгения Александровича Крашенинникова. Ярославль, 2006. С. 46.

этому может служить то обстоятельство, что до настоящего времени дело не рассмотрено, приостановлено.

Фактическая передача, конечно, важна, иначе это бы противоречило самой сущности купли-продажи – передача вещи в собственность. Но при передаче недвижимости установить достоверно этот факт представляется крайне затруднительно, имея в виду свойство недвижимой вещи – прочная связь с землей и невозможность передать ее из рук в руки. Как выразился В.А. Юшкевич: "отношение к нам движимости, которое создает фактическое состояние владения, заключается по общему правилу в том, что мы придаем ей известное положение в пространстве относительно себя; наоборот, для того, чтобы создать подобное отношение к себе недвижимости, мы сами должны... принять известное положение относительно ее в пространстве".<sup>63</sup>

Такие признаки принадлежности недвижимости прежнему собственнику как, например, наличие охраны, оказывающей ему услуги, или отсутствие ключей, может расцениваться как препятствование новому собственнику в осуществлении его прав. Для защиты нарушенных прав может быть предъявлен **негаторный иск** вместо отобрания индивидуально-определенной вещи или возмещение убытков, как это предписывает действующее законодательство (ст. 398 ГК РФ), что, на мой взгляд, выглядит более логично.

В связи с тем, что недвижимость не может быть передана фактически, а другие способы помимо подписания акта приема-передачи не предусмотрены законом (и вряд ли может быть в принципе), то суть передачи заключается в передаче прав на эту недвижимость приобретателю, что и происходит в момент государственной регистрации. Акт приема-передачи имеет примерно такое же значение как ритуал в виде передачи горсти земли, («отчуждатель земельного участка брал перед свидетелями, например, горсть земли и передавал ее

---

<sup>63</sup> Юшкевич В.А. О приобретении владения по римскому праву. М., 1908. С. 93, 94.

приобретателю»<sup>64</sup>), но в более современной – письменной форме. Без этого, считаю, можно обойтись.

Не умаляя значение передачи имущества как необходимого элемента исполнения договора купли-продажи недвижимости, на мой взгляд, ее можно заменить юридической фикцией или презумпцией – при переходе права собственности предполагается, что переходит и владение. Фактический состав, включающий в себя наличие договора купли-продажи и акта государственной регистрации перехода права собственности, выглядит самодостаточным и установление самостоятельного третьего элемента исполнения (передачи) в качестве необходимого условия для перехода права собственности является излишним, наличие его предполагается. Юридический же состав в таком случае остается неизменным: договор, передача (исполнение) и регистрация права.

Таким образом, конструкция перехода права собственности на недвижимое имущество является зеркальной относительно купли-продажи движимых вещей, где передача права собственности сростается с передачей вещи. Здесь же, наоборот, передача права означает и передачу фактическую.

В научной литературе высказываются противоположные точки зрения, так, А.В. Швабауэр считает, что «приравнивать значение передачи движимой вещи и регистрации права на недвижимость обосновано лишь в вопросе о моменте возникновения права и недопустимо при определении факта владения вещью»<sup>65</sup>. В качестве единственного аргумента приведена ссылка на германское право, в соответствии с которым допускается «существование посессорных средств защиты, направленных на охрану фактического (а не "книжного") владения недвижимостью»<sup>66</sup>. Приведенный довод означает лишь то, что законом допускаются ситуации, когда право владения и право собственности принадлежит двум разным субъектам, что и не оспаривается. Однако, на мой взгляд подобная позиция не противоречит возможности

---

<sup>64</sup> Будилов В.М. Приобретение права собственности по договору в концепции вещного права Германии: к дискуссии о развитии российского вещного права М., 2015. С. 57.

<sup>65</sup> Швабауэр А.В. Проблемы правовой квалификации акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Право и экономика, 2010, N 12 С. 34.

<sup>66</sup> Швабауэр А.В. Указ.соч. С. 35.

применить презумпцию наличия фактического владения у обладателя зарегистрированного права.

Подтверждением неправильности существования одновременно двух составляющих (передача владения и регистрация) является существование таких проблем в правоприменительной практике, как так называемая двойная продажа и приобретение от неуправомоченного отчуждателя, о которых речь шла выше. О недопустимости с теоретической точки зрения «расщепления» права собственности высказалась и Е.С. Болтанова: «покупатель и продавец с момента исполнения договора купли-продажи недвижимости, но до государственной регистрации перехода права собственности, признаются собственниками, только первый – в отношении с третьими лицами, а второй – по отношению к продавцу и что подобное «расщепление» абсолютного права собственности является недопустимым с теоретических позиций»<sup>67</sup>.

Этот тезис также согласуется и с нормой, установленной в ч. 3 ст. 556 ГК РФ, согласно которой принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора. Имеется в виду то, что доказательственная функция передаточного акта в части установление соответствия переданного имущества условиям договора, также теряет свое значение. Договор не считается исполненным до тех пор, пока покупателю не будет передано именно то имущество, которое предусмотрено договором.

Презумпция совершения передачи вещи в момент возникновения права собственности у покупателя может частично разрешить проблему «раздвоения права собственности», в частности – отчуждение неуправомоченным лицом. Ведь собственник будет уверен, что недвижимое имущество не может быть передано отдельно от права собственности (неуправомоченным отчуждателем),

---

<sup>67</sup> Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения Автореф. дис. кан. юр. наук ВАК 12.00.03, 2001, // URL: [www.disserCat.com](http://www.disserCat.com) (дата обращения 16.03.2017 г.)

т.е. без его ведома. Покупатель также будет защищен от риска приобрести имущество от неуправомоченного отчуждателя. Судебные тяжбы, связанные с виндикацией недвижимого имущества сократятся.

Предлагаю дополнить абз. 2 ч.1 ст. 556 ГК РФ предложением следующего содержания: «при наличии зарегистрированного права собственности у покупателя по договору продажи недвижимости, предполагается, что передача имущества совершена в момент перехода права собственности». У Б.Л. Хаскельберга схожее мнение, но у него акцент сделан на обязательности передачи имущества до государственной регистрации<sup>68</sup>.

Предложенная конструкция аналогична тому, что в германском праве называлось "торжественная судебная передача (отчуждение)" (Auflassung) или перенос права собственности перед судом (публично). Это создавало наиболее защищенное положение для приобретателя, и которое давало возможность приобретателю в случае необходимости принудительно реализовать свое право на владение<sup>69</sup>.

Но как быть с противоречием, когда продавец передал имущество первому покупателю, а затем зарегистрировал переход права собственности второму покупателю. Ведь тогда получается, что одно имущество передано дважды, что не может быть. В этом случае, считаю возможным применить п.1 ст. 556 ГК, согласно которому, **если иное не предусмотрено законом** или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Законом может быть предусмотрено, что вещь считается переданной в момент государственной регистрации, т.е. это первично. Все остальные передачи считаются недействительными. В этом случае также решается вопрос о добросовестности, а именно: приобретатель (владелец недвижимости)

---

<sup>68</sup> Хаскельберг Б.Л. Приобретение права собственности по договору на недвижимое имущество // Вестник Томского государственного университета. 1999. №276. С. 101.

<sup>69</sup> Будилов В.М. Приобретение права собственности по договору в концепции вещного права Германии: к дискуссии о развитии российского вещного права М., 2015. С. 62.

считается недобросовестным до тех пор, пока за ним не зарегистрировано право собственности. Поскольку только тот настоящий владелец, кто владеет правом, и, наоборот, кто владеет правом, тот и есть настоящий владелец.

#### **2.4. Исполнение обязанностей покупателем принять и оплатить недвижимость**

Обязанности покупателя по договору купли-продажи недвижимости сводятся к двум основным действиям: принять недвижимое имущество и оплатить покупную цену.

Переход имущества от продавца к покупателю зависит не только от действий продавца, покупатель обязан принять имущество, т.е. совершить со своей стороны определенные действия. Возникает вопрос, какие именно действия следует совершить покупателю? Исходя из буквального толкования ст. 556 ГК РФ передача считается состоявшейся после вручения имущества покупателю и подписания передаточного акта. Вручение как действие закон относит к обязанностям продавца, какие при этом действия должен совершить покупатель при вручении не понятно. Все это указывает на то, что данное действие носит односторонний характер. В связи с особенностями недвижимого имущества вручения как такового (т.е. передачи из рук в руки) не происходит и обязанность покупателя по принятию товара, исходя из буквального прочтения абзаца 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ, сводится лишь к подписанию передаточного акта.

Помимо принятия имущества ключевой обязанностью покупателя является его оплата. Оплата может осуществляться путем наличных и безналичных расчетов (ст. 140 ГК РФ).

Оплата должна произойти своевременно и в полном объеме. Моментом оплаты считается получение продавцом денежных средств. При наличном

способе оплаты очень важно документально зафиксировать факт передачи денежных средств. Особенно это актуально в сделках купли-продажи недвижимого имущества, т.к. суммы как правило передаются большие и в отличие от безналичных расчетов автоматической фиксации расчетных операций не происходит. Основным способом подтверждения оплаты является выдача продавцом расписки (ст. 408 ГК РФ).

Безналичные способы подразумевают передачу прав требований лица к банку, непосредственно денежные средства не передаются. Следовательно, моментом оплаты будет являться момент, когда у продавца возникнет право требовать от обслуживающего его банка выплаты денег, т.е. фактическое поступление денежных средств на счет продавца, если иное не установлено договором (п. 2 ст. 823 ГК РФ).

Законом не установлено специальных правил в отношении оплаты при купле-продаже недвижимости. Это означает, что оплата должна быть произведена непосредственно до или после получения товара в соответствии с общими правилами купли-продажи, установленными ст. 486 ГК РФ.

Стороны могут определить порядок оплаты, установив, что выплата будет производиться единовременно или будет иметь место предварительная оплата или рассрочка. Широкое распространение при сделках купли-продажи недвижимости получил задаток, который уплачивается на этапе заключения предварительного договора. Данный способ на практике оказался удобен для сторон, поскольку гарантировал соблюдение взаимных интересов ввиду высокой стоимости недвижимого имущества.

На протяжении длительного времени возникали судебные споры по вопросу правильной квалификации переданных денежных средств<sup>70</sup>. Несмотря на то, что в предварительном договоре переданная сумма обозначалась как задаток, суды ее в таком качестве не признавали, квалифицируя ее как аванс. Аргументом в данном случае служил тот факт, что обеспечиваться задатком

---

<sup>70</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 19.01.2010 N 13331/09 по делу N А40-59414/08-7-583 // URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 23.12.2016 г.).

может только имущественные обязательства, в то время как предварительный договор носит организационный характер. В настоящее время данная проблема разрешилась, внесения изменений в ст. 380 ГК РФ. Задаток может обеспечивать обязательство по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Обязанность покупателя оплатить имущество по договору купли-продажи является денежным, и неисполнение влечет для него последствия, предусмотренные статьей 395 ГК РФ в виде начисления процентов, определяемых ключевой ставкой Центрального Банка РФ (п.3 ст. 486 ГК РФ).

В случае неоплаты могут наступить и иные последствия. Так при неоплате переданного имущества продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченных товаров (п.3, п.1 ст. 488 ГК РФ). Практика при этом идет по другому пути. Вместо применения данной нормы суды расторгают договор на основании пункта 2 статьи 450 ГК РФ. Неоплата признается существенным нарушением договора<sup>71</sup>. Такая позиция судов, возможно, и оправдана, но при этом выбранная норма предполагает наличие ущерба, который должен возникнуть в случае нарушения договора другой стороной: «существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора» (п.2 ст. 450 ГК РФ). Но ущерба может и не быть. При этом бремя доказывания существования такого ущерба лежит на продавце, что ставит его в еще более трудное положение. Полагаю, включение в п. 3. Ст. 486 нормы о возможности одностороннего отказа от договора купли-продажи недвижимости в случае неоплаты сделало бы положение продавца менее обременительным.

---

<sup>71</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 1997 г. N 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости". Определение ВАС РФ от 04.12.2008 N ВАС-12545/08 по делу N А68-8304/07-329/17 // URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 11.11.2016 г.).

## Глава 3. Переход права собственности на недвижимое имущество

### 3.1. Механизм перехода права собственности

Прежде чем переходить к рассмотрению данного вопроса следует внести ясность в понятия «переход права собственности», «возникновение» и «приобретение» права собственности. Переход права собственности происходит в рамках института приобретения права собственности, которому посвящена глава 14 Гражданского кодекса Российской Федерации. «Приобретение» и «возникновение» являются родственными понятиями, однако, отличие состоит в том, что возникнуть право собственности может независимо от волевой направленности субъекта (например, при создании произведения искусства), в то время как приобретается право собственности целенаправленно, в частности по договору. Не является исключением и приобретение права собственности в силу приобретательной давности, т.к. помимо временного фактора (истечение срока исковой давности) будущему собственнику необходимо проявить волю. Таким образом, «возникновение» права является более широким понятием, включающее в себя понятие «приобретение».

Обратной стороной «приобретения» является «отчуждение», т.е. действие, направленное на безвозвратный (за исключением некоторых случаев, прямо установленных законом, например, при отмене дарения, ст. 578 ГК РФ) переход права со стороны предыдущего собственника, в результате чего у последнего прекращается право собственности. Переход права собственности отражает взаимосвязь понятий «приобретение права» и «отчуждение права), при этом представляя собой процесс, подразумевающий правопреемство.

Некоторую путаницу вносит не очень удачная формулировка ст. 551 ГК РФ, согласно которой государственной регистрации подлежит переход права собственности. Указанная статья также находится в диссонансе со ст. 223 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой определен момент

возникновения права собственности – государственная регистрация. Из этого следует, что если толковать ст. 551 ГК РФ, то право собственности возникает раньше регистрации, в то время как ст. 223 ГК РФ ясно указывает момент возникновения права собственности, и происходит он в момент регистрации, отрицая двойное толкование.

Не все ученые согласны с тем, что возможен переход права собственности от одного лица к другому. В.А. Белов сомневается, что переход субъективных прав в пространстве, как относящимся к объектам идеального мира, в принципе возможен: «всякое субъективное право неразрывно связано с его субъектом, не может существовать (хотя бы теоретически) «момент времени, когда право существует, но никому не принадлежит, ибо передача права предполагает наличия хотя бы и бесконечно малого по продолжительности момента времени, когда одно лицо (правопредшественник или так называемый ауктор) право уже передало, а другое (правопреемник) еще не приняло»<sup>72</sup>. Аналогичной точки зрения придерживался В.П. Грибанов<sup>73</sup> По их мнению происходит с одной стороны – прекращение права у правопредшественника, с другой стороны – возникновение права у приобретателя.

Хаскельберг Б.Л. считает отрицание института правопреемства недопустимым, поскольку это влечет последствия не только теоретического, но и практического характера. В качестве примера он приводит передачу неисключительных прав по лицензионному договору. В этом случае у правообладателя права на использование товарного знака не прекращаются, а лишь передаются на возвратной основе.

По общему правилу в соответствии с п. 1 ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Это правило действует в отношении движимых вещей. Переход права собственности на

---

<sup>72</sup> Белов В.А. Сингулярное правопреемство в обязательстве. М., 2000. С. 19

<sup>73</sup> Грибанов В.П. Правовые последствия перехода имущества по договору купли-продажи в советском гражданском праве // Советское государство и право. 1955 №8. С. 64-68.

недвижимое имущество имеет свои особенности. Часть вторая ст. 223 ГК РФ предусматривает: «в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом». Согласно ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Из данных норм следует, что для возникновения права собственности у покупателя необходимо несколько юридических фактов, находящихся во взаимосвязи: наличие договора, передача вещи, для недвижимого имущества необходим третий факт – государственная регистрация. Возникает вопрос, как соотносятся между собой эти понятия, и какое значение имеет каждый из этих юридических фактов для перехода права собственности. Вопросы возникают, в связи с тем, что в законодательстве нет достаточной четкости в нормативной конструкции приобретения права собственности на недвижимое имущество, и правоприменительная практика демонстрирует тому подтверждение. Например, российскими судами неоднозначно решается вопрос о необходимости передачи недвижимой вещи для приобретения права собственности на нее. В п. 61 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" сказано, что иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. Вместе с тем здесь же отражено, что, когда договором продажи недвижимости предусмотрено, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект, сохранение продавцом владения этим имуществом не является препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права. Все это подтверждает необходимость осмысления конструкции перехода вещных прав.

Очевидно, что сам по себе договор не может переносить право собственности, т.к. он лишь порождает обязательственное правоотношение или, как высказалась Е.С. Болтанова, «его существование означает наличие определенной связи между конкретными лицами (контрагентами по договору) и порождает правовые требования на совершение (несовершение) отдельных действий»<sup>74</sup>. Учитывая консенсуальную природу договора купли-продажи для достижения правового результата (перехода права собственности) необходимо совершить действия по его исполнению. Т.е. договор является лишь одним из элементов юридического состава приобретения вещного права.

Существует мнение, что договор купли-продажи создает не только обязательственное правоотношение, но также и вещное. И.А. Покровский пишет: «обязательство может иметь своей целью предоставление кредитору какой-либо вещи, но непосредственно отношения между кредитором и этой вещью оно не создает: такое отношение может явиться только как результат исполнения обязательства»<sup>75</sup>. Из этого следует, что обязательство купли-продажи разделяется на обязательство по передаче права собственности, и непосредственно сам переход права – вещный договор.

По поводу возможности существования вещного договора в рамках обязательственного существуют различные точки зрения. И.В. Бекленищева и Д.О. Тузов связывают вещный договор с обязательством и признают возможность существования вещного договора наряду с обязательственной сделкой<sup>76</sup>.

Б.Л. Хаскельберг и В.В. Ровный называют передачу имущества вещным договором, однако при этом указывают, что конструкцию вещного договора не следует смешивать с так называемым договором с вещным эффектом, и это

---

<sup>74</sup> Болтанова Е.С. Правовая интерпретация государственной регистрации договоров // Журнал российского права. 2002. N 1. С. 86.

<sup>75</sup> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. 3-е изд., стереотип. М., 2001. С. 236.

<sup>76</sup> Тузов Д.О. Реституция при недействительности сделок. М., 2007. С. 56 - 59.

означает, что вещный договор не имеет место при таких обязательствах, как купля-продажа.<sup>77</sup>

Также существует точка зрения, согласно которой «обязательство не несет вещно-правовой «нагрузки».<sup>78</sup> Ю.А. Волочай считает оправданным разделять обязательства по передаче права собственности и саму передачу этого права, которая оформляется соглашением о его переходе - вещным договором. Считает, что для переноса права недостаточно передать вещь, поскольку эти действия имеют разный объект: в одном случае - это право, в другом - вещь. Отсюда он делает вывод, что передача отчуждателем права собственности на вещь осуществляется посредством заключения вещного договора. При этом вещным договором является момент перехода права собственности – момент заключения договора, оплата или иная дата (несмотря на то, что условие о переходе права собственности может содержаться в тексте договора). Предметом вещного договора является само право собственности, а не вещь или действие.

Скептически к существованию понятия вещного договора в российской цивилистике относится Е.А. Суханов. Он считает, что заимствуя данное понятие из германского права, ученые не учитывают, что в него вкладывается разный смысл. Так, в германском праве для перехода права собственности на движимую вещь по договору необходимо три обстоятельства:

- 1) обязательственная сделка;
- 2) вещный договор;
- 3) фактическая передача (при этом, передача не является юридическим фактом, представляя собой лишь фактическое действие).<sup>79</sup>

Что касается недвижимой вещи, то конструкция перехода права собственности аналогичная, за исключением того, что в юридический состав

---

<sup>77</sup> Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. 2-е изд., испр. М., 2004. С.27.

<sup>78</sup> Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии, М.: 2013. С. 67

<sup>79</sup> Суханов Е.А. О видах сделок в германском и в российской гражданском праве // Вестник гражданского права. Научный журнал. - М., 2006, № 2: Т. 6. - С. 17.

входит регистрация права собственности, которая, в отличие от традиции, является порождающим юридическим фактом. Относительно природы регистрации также ведутся дискуссии. Часть ученых считает ее элементом юридического состава, другие – самостоятельным юридическим фактом.

Е.А. Суханов также делает вывод, что в российском и германском праве вещный договор по-разному понимается. В первом случае под вещным договором имеется в виду распорядительная сделка, смысл которой в том, что они непосредственно порождают вещное право без порождения обязательственных правоотношений, типичным примером которой может служить договор дарения (сторонник данной точки зрения является Брагинский М.И). В германском праве, вещный договор рассматривается как элемент юридического состава наряду с обязательственной сделкой.

Механизм перехода права собственности на недвижимое имущество, включает в себя основание и способ.

Основанием приобретения права собственности является сделка (договор купли-продажи, мены, дарения и др.) или иной юридический акт (например, решение суда). Однако, это не единственный подход, существующий в научной литературе. Так, Э. Ю. Ломидзе и О. Г. Ломидзе под основанием возникновения, перехода, изменения, прекращения права собственности на недвижимость признают сложный юридический состав, в который включают сделку и регистрацию.<sup>80</sup>

Некоторые авторы, разделяя понятия «основание» и «способ» всё же допускают их смешение. Говоря о способе как о последовательности действий, приводящем к правовому результату, тем не менее, всю их совокупность определяют как основание, т.е. «своего рода правовой алгоритм, заданный соответствующими нормами».<sup>81</sup> Схожую позицию занимает, В.В. Витрянский,

---

<sup>80</sup> Ломидзе О. Г., Ломидзе Э. Ю. Указ. соч. С. 21.

<sup>81</sup> Лисаченко А.В. Приобретение права собственности: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2002. С.32.

который отождествляет основание и способ возникновения права собственности.<sup>82</sup>

Представляется, что эти понятия следует различать. Основание – это юридический факт, лежащий в основании правоотношения, являющийся отправной точкой для возникновения прав и обязанностей. Основания для регистрации права собственности перечислены в ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Способ это то, каким образом осуществляется переход права, т.е. какие действия необходимо совершить для перехода права собственности: путем традиции (в отношении движимых вещей) или государственной регистрации (в отношении недвижимых). Другими словами, способ – это своего рода путь, который необходимо преодолеть для достижения цели. Образно говоря, если основание – это карта или схема с обозначением цели и маршрута, то способ – это само прохождение этого маршрута (пешком, на автомобиле и т.д.).

Юридическое значение разделения рассматриваемых понятий заключается в том, что по отдельности они не влекут возникновение права собственности.

Под способом приобретения права собственности принято понимать порядок действий, реализация которых приводит к переходу права собственности или его возникновению. Все же следует отметить, что понятие «способ приобретения права собственности» является неоднозначным понятием и трактуется по-разному, причиной тому является тот факт, что рассматриваемое понятие в законодательстве отсутствует.

Гражданское законодательство использует понятие «способ» в институте защиты прав (ст. 12 ГК РФ), обеспечения исполнения обязательств (ст. 329), смысл которых сводится к инструментам, с помощью которых реализуется, исполняется тот или иной правовой механизм. Однако, что касается конструкции перехода права собственности, то данное понятие не упоминается,

---

<sup>82</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2011. С. 339

глава 14 Гражданского кодекса Российской Федерации «Приобретение права собственности» начинается со статьи 218 «Основания приобретения права собственности», способу правовые нормы не посвящены. Следовательно, выводы о наличии юридических фактах-способах, обязательное наличие которых необходимо для приобретения права собственности можно вывести путем системного толкования норм.

По мнению Д.И. Мейера, способ приобретения права собственности есть акт передачи, "состоящий в переходе владения от одного лица к другому"<sup>83</sup>. В соответствии с п.1 ст. 223 ГК РФ в отношении движимых вещей способом возникновения права собственности у приобретателя является традиция. Именно с этим моментом связано приобретение или переход права собственности. «...Увязывание момент перехода права применительно к процедуре передачи вещи позволяет считать, что не что иное, как сама эта передача, и есть переход собственности».<sup>84</sup>

В отношении недвижимых вещей таким моментом, по общему правилу, является государственная регистрация права собственности (п.2 ст. 223 ГК РФ). Передача же недвижимого имущества не играет такой роли как при купле-продаже движимой вещи, поскольку момент перехода права собственности установлен императивно. Гражданский кодекс не определяет последовательность исполнения обязанности по передаче недвижимости и регистрации права собственности. В 2011 г. Президиум ВАС РФ указал, что положения ст. 551, 556 ГК РФ о моменте исполнения продавцом недвижимого имущества обязанности по его передаче покупателю позволяют сторонам договора купли-продажи недвижимости установить, что передача должна состояться после государственной регистрации перехода права собственности.<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч. 2. М., 1997. С. 61 - 62.

<sup>84</sup> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 1999. С. 205.

<sup>85</sup> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 сентября 2011 г. N 5785/11 по делу N А63-4629/10 // URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 10.02.2017 г.).

### **3.2. Государственная регистрация перехода права собственности**

Неотъемлемым элементом в конструкции перехода права собственности на недвижимое имущество является государственная регистрация. Именно с моментом регистрации связывается переход права собственности.

Регулирует отношения, связанные с государственной регистрацией Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», вступивший в силу с 01 января 2017 г., который характеризуется прежде всего тем, что комплексно регламентирует отношения по оформлению недвижимости, охватывая сферы и кадастрового учета, и государственной регистрации прав на недвижимость. Определение, данное этим законом, не изменилось по сравнению с тем, которое было дано в ранее действующем законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Под государственной регистрацией согласно п. 3 ст. 1 указанного закона понимается юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество.

Также государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Уже зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация необходима для того, чтобы внести ясность в отношения сторон, заключающих сделку по поводу объекта недвижимости, о принадлежности его тому или иному субъекту. Не менее важна регистрация и для третьих лиц, заинтересованных в приобретении недвижимости и имеющих право знать: вступают они в сделку действительно с лицом, уполномоченным распоряжаться недвижимостью, или же с лицом, у которого такого права нет. В этом выражается ее публично-правовой характер.

О юридическом значении акта государственной регистрации в научной литературе ведутся споры. Вызвано это тем, что согласно п. 3 Федерального

закона «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Это определение утверждает, что регистрация является актом признания существующего состояния или события. Однако в связи с тем, что возникновение (изменение, прекращение) прав связывается с моментом государственной регистрации (п. 2 ст. 223 ГК РФ) многими учеными это воспринимается как проявление не правоподтверждающего, а правоустанавливающего (или правообразующего) значения государственной регистрации. Вопрос этот важен не только в теоретическом, познавательном аспекте, но также и практическом, поскольку влияет на динамику развития правоотношений. От решения этого вопроса зависит установление юридических фактов, необходимых для перехода прав на недвижимость между участниками правоотношений.

Так, М.И. Брагинский считает, что государственная регистрация носит правообразующий характер. «Именно она стала носить, притом, как правило, самостоятельно, правообразующий характер».<sup>86</sup> Е. А. Суханов также считает, что права возникают с момента государственной регистрации: «До момента... регистрации вновь создаваемая недвижимая вещь юридически не существует».<sup>87</sup> Данные выводы, на мой взгляд, противоречат нормам действующего законодательства. П. 1 ст. 69 Закона «О государственной регистрации недвижимости» гласит: «Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре

---

<sup>86</sup> Брагинский М.И. Комментарий к Закону Российской Федерации "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". М., 1998. С. 56.

<sup>87</sup> Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998. N 6. С. 4 - 5.

недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей». Следовательно, права могут существовать и без государственной регистрации. Например, член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилье с момента полного внесения паевого взноса (п.4 ст. 218 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 234 ГК РФ Лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. Т.е. данная норма также косвенно подтверждает, что именно соответствующий юридический состав влечет возникновение права собственности, а не государственная регистрация. Не должно смущать и положение, установленное пунктом 2 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, где определен момент возникновения права собственности. Связывание возникновения права собственности с моментом государственной регистрации объясняется необходимостью публичного извещения других участников гражданского оборота о наличии прав на имущество. Подтверждение тому также может служить разъяснения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: «при удовлетворении исковых требований право собственности возникает на основании решения суда, которое, в свою очередь, является основанием для регистрации уполномоченным органом права собственности лица на недвижимое имущество».

Следовательно, права на недвижимое имущество возникают в силу установленных законом юридических фактов (договор, решение суда). Государственная регистрация же играет служебную роль (доказательственную, подтверждающую), хотя при этом и является необходимым элементом юридического состава в конструкции приобретения права собственности, поскольку именно с этим моментом связывается переход права собственности.

Как писал Ю.С. Гамбаров: «полнота рассчитанного юридического эффекта достигается по наступлении всех фактов, с которыми объективный правопорядок соединяет этот юридический эффект».<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Общая часть. М., 2003. С. 645.

## Заключение

В магистерской диссертации рассмотрены основные вопросы исполнения обязательств, возникающих на основании договора купли-продажи недвижимости.

Рассмотрены особенности договора купли-продажи недвижимого имущества как основания возникновения правоотношения. Показано, что договор данного вида присущи признаки взаимности, возмездности и консенсуальности. Отличительные особенности лежат в области формы и содержания договора. Особенностью является также наличие публично-правового элемента в регулировании частноправовых отношений – государственной регистрации.

Исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества можно разделить на два основных действия, с одной стороны – это передача имущества в собственность, с другой – оплата. Если оплата по договору не отличается какими-либо правовыми особенностями, то передача имущества в собственность имеет отличия от иных сделок купли-продажи. Передача недвижимости предполагает исполнение двух обязанностей: фактическая передача и передача права собственности. Исполнение этих обязанностей не происходит одновременно, что является источником различных правовых проблем.

Проблемы, связанные с исполнением, можно свести к двум основным: приобретение имущества от неуправомоченного отчуждателя и так называемая двойная продажа. Для решения первой проблемы некоторыми учеными предлагается включить в перечень оснований для регистрации права собственности передаточный акт. В качестве другого решения предлагается законодательно установить осуществление передачи до государственной регистрации права собственности. Двойная продажа выявляет противоречия связанные с защитой прав фактического владельца и невладельца собственника. Применение виндикации собственником невозможно, т.к.

истребовать возможно только у незаконного владельца. Приобретатель имущества по договору таковым не является. Несмотря на отсутствие у него права собственности, он является титульным владельцем, т.е. на основании договора. Требований к собственнику для узаконивания своего положения быть не может.

В отношении проблемы «двойной продажи» в научных работах выдвигается идея введения института посредственного и непосредственного владения и переноса прав продавца на второго покупателя. Смысл идеи в том, чтобы обозначить права нового собственника на владение. Конфликт между обоими покупателями можно устранить, четко определив их права на владение.

В силу того, что источником многих проблем является несовпадение моментов перехода права собственности и фактической передачи, моё видение к решению проблемы состоит в объединении данных юридических фактов. Подобно тому, как при передаче движимых вещей традиция предполагает передачу и права собственности, предлагается установить подобный механизм для недвижимости, но в иной последовательности. А именно, считать, что вместе с переходом права собственности переходит и фактическое владение, т.е. установить презумпцию фактического владения вместе переходом права собственности.

В работе проанализирован механизм перехода права собственности. Показано, что этот механизм включает в себя основание и способ. Основание – это юридический факт, лежащий в основе правоотношения, являющийся отправной точкой для возникновения прав и обязанностей (договор). Сделка, являясь основанием возникновения права собственности, не влечет каких-либо изменений в объеме субъективных вещных прав ее участников, однако влечет возникновение у них субъективных обязательственных прав. Способ это то, каким образом осуществляется переход права, т.е. какие действия необходимо совершить для перехода права собственности. Прекращение правомочий собственника у продавца и возникновение этих правомочий у покупателя

связаны с фактом передачи отчуждаемого имущества, который является способом возникновения права собственности.

Государственная регистрация является неотъемлемым элементом в конструкции перехода права собственности на недвижимое имущество, т.к. именно с моментом регистрации закон связывает переход права собственности. Кроме того, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Однако, несмотря на важность данного элемента, до сих пор отсутствует единая позиция ученых по вопросу юридического значения государственной регистрации. Основные позиции сводятся к тому, носит ли государственная регистрация правоподтверждающий или правообразующий характер. Представляется, что государственная регистрация играет служебную роль (доказательственную, подтверждающую), хотя при этом и является необходимым элементом юридического состава в конструкции приобретения права собственности

## Список использованной литературы и нормативно-правовых актов

- 1) Конституция Российской Федерации: принята всенар. голосованием от 12 дек. 1993 г. (с учетом поправок от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 04.08.2014. – № 31. – Ст. 4398.
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – №32. – Ст. 3301.
- 3) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.) // Собрание законодательства РФ. – 26.01.1996. – №5. – Ст. 410.
- 4) О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016 с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) // Собрание законодательства РФ. – 20.07.2015. – N 29 (часть I), ст. 4344.
- 5) О приватизации государственного и муниципального имущества федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 03.07.2016 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // Собрание законодательства РФ. – 28.01.2002, N 4, ст. 251.
- 6) Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 “О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // Решения и постановления судов. – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: <http://www.resheniya-sudov.ru/2004/49687/> (дата обращения: 15.04.2017).
- 7) Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 25 от 23.06.2015 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" [Электронный ресурс] //

- сайт [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru). – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 04.03.2017 г.).
- 8) Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" [Электронный ресурс] // сайт [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru). – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 04.03.2017 г.).
- 9) Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 1997 г. N 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" [Электронный ресурс] // сайт [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru). – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 04.03.2017 г.).
- 10) Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 5785/11. Дело № А63-4629/10 [Электронный ресурс] // Высший Арбитражный Суд Российской Федерации. – Электрон. дан. – М., 2016. – URL: [http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id\\_casedoc=1\\_1\\_9c707ae3-4bc9-405f-ab0e-3ed9986b3f64](http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_9c707ae3-4bc9-405f-ab0e-3ed9986b3f64) (дата обращения: 24.02.2017).
- 11) Рекомендации Научно-консультативного Совета при Федеральном арбитражном суде Волго-Вятского округа от 8 июня 2007 г. "О практике применения законодательства" [Электронный ресурс]:// сайт [www.garant.ru](http://www.garant.ru). – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/23404443/#ixzz4gZxlkuIY> (дата обращения: 22.03.2017).
- 12) Постановление Федерального Арбитражного Суда Восточно-Сибирского округа от 23.01.2001. Дело №А10-3418/99-3-Ф02-2804/00-С2 [Электронный ресурс] // Решения и постановления судов. – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: <http://www.resheniya-sudov.ru/2004/191052/> (дата обращения: 25.02.2017).
- 13) Постановление Федерального Арбитражного Суда Западно-Сибирского округа от 27.10.2004. Дело №Ф04-7343/2004(5499-А45-24) [Электронный

ресурс] // Решения и постановления судов. – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: <http://www.resheniya-sudov.ru/2004/49687/> (дата обращения: 08.04.2017).

- 14) Определение Верховного Суда РФ от 17.03.2015 N 306-ЭС14-929. Дело № А55-11662/2013. [Электронный ресурс] // сайт [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru). – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 18.03.2017 г.).
- 15) Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 3 февраля 2015 №Ф09-9088/14г. Дело Ф09-9898/14 [Электронный ресурс] // сайт [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru). – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 18.03.2017 г.).
- 16) Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 8 февраля 2005 г. N 12621/04. Дело №А54-2650/03-С9-С7 // [Электронный ресурс] // сайт [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru). – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 21.01.2017 г.).
- 17) Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.01.2010 N 13331/09 Дело № А40-59414/08-7-583 [Электронный ресурс] // сайт [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru). – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 22.01.2017 г.).
- 18) Определение об отказе в передаче дела в президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 декабря 2008 г. N ВАС-12545/08 дело N А68-8304/07-329/17 [Электронный ресурс] // Электронная библиотека [sudbiblioteka.ru](http://sudbiblioteka.ru). – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: [http://sudbiblioteka.ru/as/text2/vasud\\_big\\_41471.htm](http://sudbiblioteka.ru/as/text2/vasud_big_41471.htm) (дата обращения: 29.01.2017).
- 19) Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 сентября 2011 г. N 5785/11. Дело N А63-4629/10 [Электронный ресурс] // сайт [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru). – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 21.01.2017 г.).

- 20) Белов В.А. Сингулярное правопреемство в обязательстве. Опыт исторического исследования, теоретической и догматической конструкции и обобщения российской судебной практики. / Белов В.А. – М.: ЮрИнфоР, 2000. - 288 с.
- 21) Брагинский М.И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / Брагинский М.И., Витрянский В.В. - М.: Статут, 2011. - 780 с.
- 22) Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения Автореф. дис. кан. юр. наук ВАК 12.00.03, 2001, // URL: [www.dissertCat.com](http://www.dissertCat.com) (дата обращения 16.03.2017 г.).
- 23) Болтанова Е.С. Правовая интерпретация государственной регистрации договоров // Журнал российского права. – 2002. – N 1. – С. 84-90.
- 24) Будилов В.М. Приобретение права собственности по договору в концепции вещного права Германии: к дискуссии о развитии российского вещного права / В. М. Будилов. - Науч. изд.. – М.: Статут, 2015. – 560 с.
- 25) Бычкова Е. Ю. Проблемы определения правового режима недвижимого имущества, приобретенного добросовестным лицом от неуправомоченного отчуждателя (в порядке обсуждения проекта части первой ГК РФ) // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. URL: [www.journal-nio.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1324%3A2012-10-13-16-54-25&catid=66%3Aokt&Itemid=1](http://www.journal-nio.com/index.php?option=com_content&view=article&id=1324%3A2012-10-13-16-54-25&catid=66%3Aokt&Itemid=1).
- 26) Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии / Волочай Ю.А. – М.: Статут, 2013. – 224 с.
- 27) Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Общая часть / Гамбаров Ю.С.; Под ред.: Томсинов В.А. - М.: Зерцало, 2003. - 816 с.
- 28) Гражданское право : в 3 т. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – М. : ТК Велби : Проспект, 2004. – Т. 1. – 796 с. ; Т. 2. – 848 с.

- 29) Грибанов В.П. Правовые последствия перехода имущества по договору купли-продажи в советском гражданском праве // Советское государство и право. – 1955. – №8. – С. 64-68.
- 30) Гонгало Б.М. Понятие недвижимого имущества. Правовое регулирование оборота недвижимого имущества: Сборник научных статей/ Институт частного права.– Екатеринбург. – 2002. – С.4.
- 31) Дождев Д.В. Римское частное право. Учебник для вузов. Под редакцией члена-корр, профессора В.С. Нерсесянца. – М.: Издательская группа ИНФРА М – НОРМА, 1996. – 704 с.
- 32) Егоров Н.Д. К вопросу о понятии обязательства // Сборник статей к 55-летию Евгения Александровича Крашенинникова: сб.науч.тр. / отв.ред. П.А. Варул; Яросл. Гос. Уе-т. – Ярославль: ЯрГУ. – 2006. – С. 36.-49.
- 33) Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. – М. "ИНФРА-М", 2005. – 788 с.
- 34) Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03 / Кузьмина И.Д. - Томск, 2004. - 432 с.
- 35) Лисаченко А.В. Приобретение права собственности в гражданском праве России. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Лисаченко А.В. – Екатеринбург, 2002. – 22 с.
- 36) Ломидзе О., Ломидзе Э. Распоряжение вещами: потенциал правового регулирования и приемы его реализации // Хозяйство и право. – 2004. – N 4. – С. 45-51.
- 37) Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. М.: «Статут», 2003. – 831 с.
- 38) Невзгодина Е.Л. Гарантии конституционного права на жилище лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением при его отчуждении//Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – №2. – С. 45-47.

- 39) Патенкова Е.Н. Распоряжение недвижимостью при ее продаже // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. N 11. С. 98 - 100.
- 40) Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / Редкол.: Козлова Н.В., Корнеев С.М., Кулагина Е.В., Панкратов П.А. – 3-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2001. – 354 с.
- 41) Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Брагинский М.И., Витрянский В.В., Гонгало Б.М., Елизарова Г.Ю., и др.; Под общ. ред.: Крашенинников П.В.. –2-е изд., испр. и доп. – М.: Спарк, 2001. – 266 с.
- 42) Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: Постатейный комментарий статей 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2010. – 159 с.
- 43) Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. –2-еизд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – 1208 с.
- 44) Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: Учебно-практическое пособие /О. Ю. Скворцов.– М.: ВолтерсКлувер, 2006. – 368 с.
- 45) Скловский К.И. Гражданский спор. Практическая цивилистика / Скловский К.И. - М.: Дело, 2002. - 352 с.
- 46) Скловский К.И. Замечания на проект закона о возникновении права собственности у добросовестного приобретателя недвижимости // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2003. – № 2. – С. 84-91.
- 47) Скловский К.И. О действительности продажи чужого имущества // Вестник ВАС РФ. – 2003. – N 9. С. 80-99.
- 48) Скловский К.И. Применение Гражданского законодательства о собственности и владения. Практические вопросы / Скловский К.И. - М.: Статут, 2004. - 365 с.
- 49) Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. / Скловский К.И.. 5-е изд., перераб. – М.: Статут, 2010. – 893 с.

- 50) Слыщенко В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. – М: Статут, 2011. – 240 с.
- 51) Степанова И.Е. Существенные условия договора: проблемы законодательства // Вестник ВАС РФ. – 2007. – №7. – С.15-20.
- 52) Толстой В.С. Понятие обязательства по советскому гражданскому праву // Ученые записки ВЮЗИ. – Вып. XIX. – 1971. С. 108-110.
- 53) Соломин С.К., Соломина Н.Г. Прекращение обязательства по российскому гражданскому праву / Соломин С.К., Соломина Н.Г. – М.: Юстицинформ, 2014. – 142 с.
- 54) Суханов Е. Приобретение и прекращение права собственности (Комментарий ГК РФ (Продолжение)) // Хозяйство и право. – М., 1998, № 6. – С. 3-13.
- 55) Суханов Е.А. О видах сделок в германском и в российской гражданском праве // Вестник гражданского права. Научный журнал. - М.: ООО "Издат. дом В. Ема", 2006, № 2: Т. 6. - С. 5-26.
- 56) Тузов Д.О. О понятии «несуществующей» сделки в Российском гражданском праве// Вестник ВАС РФ, 2006, №10. С. 10.
- 57) Тузов Д.О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве / Тузов Д.О. - М.: Статут, 2007. - 206 с.
- 58) Хаскельберг Б. Л. К вопросу о правовой природе традиции // Сборник статей к 55-летию Евгения Александровича Крашенинникова: сб.науч.тр. / отв.ред. П.А. Варул; Яросл. Гос. Уе-т. – Ярославль: ЯрГУ, 2006. – С. 120 – 136.
- 59) Хаскельберг Б.Л. Гражданское право. Избранные труды. – Томск: ОАО «Издательство «Красное знамя», 2008. – 438 с.
- 60) Хаскельберг Б.Л. Приобретение права собственности по договору продажи недвижимого имущества // Вестник Томского государственного университета. – 1999. – №276, апрель. – С.97-101.

- 61) Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. – Иркутск: Издание ОГУП «Иркутская областная типография № 1», 2001. – 256 с.
- 62) Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. / Б. Л. Хаскельберг, В. В. Ровный. -2-е изд., испр. М.: Статут, 2004. – 124 с.
- 63) Чеговадзе Л. О распоряжении вещным правом и его последствиях // Хозяйство и право. 2003. №3. С.107.
- 64) Шевцов С.Г. Передача имущества: проблемы теории и практики // Юридический мир. – 2003. – N 10. С. 64-72.
- 65) Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Вступительная статья, Е.А. Суханов. – М.: Фирма «СПАРК», 1995. – 556 с.
- 66) Швабауэр А.В. Проблемы правовой квалификации акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Право и экономика. – 2010. – N 12. – С. 34-39.
- 67) Юшкевич В.А. Исследования из области учения о владении: О приобретении владения по римскому праву. Вып. 1 (репринтная копия 1908 г.). – М.: СПАРК. – 222 с.