

УДК 342.7

Обязательства по отчуждению будущих объектов недвижимости**Петрова Елена Анатольевна**

Аспирант,

кафедра гражданского права,

Российский государственный университет правосудия,

117418, Российская Федерация, Москва, ул. Новочеремушкинская, 69;

e-mail: el-sidor@yandex.ru

Аннотация

Купля-продажа недвижимого имущества является неотъемлемой частью гражданско-правовых отношений в современном российском обществе. Соблюдение соответствующих правовых норм при совершении сделок купли продажи недвижимости не только обусловлено требованиями действующего законодательства, но и гарантирует сторонам договора соблюдение их прав и законных интересов.

Понятие недвижимого имущества и связанные с ним правоотношения являются предметом значительного числа научных и научно-практических дискуссий. В настоящее время особую актуальность приобретают вопросы защиты прав и законных интересов сторон при проведении таких сделок. Кроме того, актуальными являются вопросы применения договора купли-продажи с учетом наиболее выгодных условий для каждой из сторон при отчуждении будущих объектов недвижимости.

Актуальность исследования также обусловлена отсутствием комплексного правового обеспечения процесса купли-продажи будущей недвижимости при одновременном широком распространении данного рода отношений. Регулирование правоотношений, связанных с отчуждением объектов будущей недвижимости, требует тщательного исследования ввиду особого правового статуса таких объектов.

В данной статье рассматриваются особенности обязательств по отчуждению будущих объектов недвижимости, существенные условия договора купли-продажи объекта будущей недвижимости, а также основополагающие характеристики правового статуса объектов будущей недвижимости.

Для цитирования в научных исследованиях

Петрова Е.А. Обязательства по отчуждению будущих объектов недвижимости // Вопросы российского и международного права. 2017. Том 7. № 7А. С. 118-125.

Ключевые слова

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

Введение

Договоры, связанные с оборотом будущих объектов недвижимости, характеризуются высокой степенью специфичности по причине того, что правовой режим будущих объектов недвижимости отличается от режима уже существующих объектов. Будущие объекты, как следует из их названия и правового статуса, физически еще не существуют и ввиду этого не могут быть переданы в определенный момент при заключении договора по причине их юридической неопределенности за отчуждателем.

Согласно ст. 549 Гражданского кодекса РФ, сферой регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества (договора продажи недвижимости) является обязанность продавца передать в собственность покупателя объект недвижимости, в качестве которого может выступать земельный участок, здание, сооружение, квартира, иное недвижимое имущество. Таким образом, договор купли-продажи недвижимого имущества является основанием возникновения двух обязательств: продавца – передать объект недвижимости и покупателя – принять объект недвижимости [Бабич, 139-143].

Статья 550 ГК РФ закрепляет обязательную письменную форму договора купли-продажи недвижимого имущества. Как следует из общих правил гражданского законодательства, несоблюдение обязательной письменной формы является основанием для признания договора недействительным, а сделки, сопровождаемой его заключением, – ничтожной.

Обязательства по отчуждению будущих объектов недвижимости

Обязанность по продаже будущей вещи предусматривает также действия по ее созданию или приобретению, которые, в свою очередь, не свойственны природе отношений по купле-продаже. Продажа недвижимости является договором об отчуждении индивидуально-определенного объекта; продажа будущей недвижимости налагает на продавца обязательства по созданию либо приобретению будущего объекта продажи.

Модель отчуждения будущего объекта предполагает заключение договора с обязательствами произвести отчуждение объекта, который еще отсутствует у отчуждателя в момент заключения договора. При этом подразумевается обязательство отчуждателя приобрести или создать такой объект в будущем. Указанное свойство является основополагающим фактором отличия данной модели от модели продажи под условием создания или приобретения, которая не подразумевает обязанности отчуждателя приобрести

или создать такой объект в будущем, а подразумевает обязательство передать вещь при условии ее создания или приобретения [Галустян, 2015, 24-27].

Таким образом, в качестве основного отличительного признака отношений купли-продажи будущей недвижимости следует рассматривать отсутствие ее в материальной форме на момент заключения договора. Очевидно, что обязательство продавца по созданию объекта недвижимости является его основным обязательством, вытекающим из такого договора.

Правовая природа договора продажи недвижимости, в том числе будущей, характеризуется следующими свойствами [Бацоев, Каболов, 2016, 78-282]:

- возмездность – договор предусматривает выплату продавцу покупателем денежных средств в размере стоимости объекта недвижимости;
- консенсуальность – данная характеристика предполагает начало действия договора с момента его подписания;
- взаимность – договор является основанием возникновения новых прав и обязанностей как для покупателя, так и для продавца.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимого имущества являются предмет договора и цена.

Статья 554 ГК РФ закрепляет порядок определения предмета договора. Так, договор должен содержать в себе сведения, позволяющие однозначно идентифицировать объект недвижимости; таким образом, необходимо наиболее полно описывать данный объект в целях исключения возможности разночтения и неверного определения свойств объекта. При этом особенно тщательно следует подходить к описанию объектов будущей недвижимости, строительный адрес которых может впоследствии измениться. В число указываемых сведений могут входить: адрес объекта, кадастровый номер, описание месторасположения, площадь земельного участка и т.п.

Цена имущества, согласно ч. 1 ст. 555 ГК РФ, выступает в качестве второго существенного условия договора купли-продажи недвижимости. При этом, согласно ч. 2 той же статьи, если отсутствует прямое указание на иное, цена объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, включает в себя и стоимость передаваемого земельного участка. Кроме того, законодательством разрешено устанавливать цену как за объект в целом, так и за единицу его площади (ч. 3 ст. 555 ГК РФ) [Гафарова, 2014, 96-98].

Помимо существенных условий, договор купли-продажи недвижимого имущества может содержать прочие положения, присущие гражданско-правовым отношениям и необходимые для регламентации поведения продавца и покупателя в рамках совершаемой сделки: порядок расчетов, порядок передачи имущества, ответственность сторон, порядок урегулирования споров и т.д.

Таким образом, целью заключения договора купли-продажи недвижимого имущества является совершение сделки по передаче права собственности на объект недвижимости. На стадии составления договора в него необходимо включить, помимо существенных, все необходимые условия, которые позволят совершить сделку не только в соответствии с законодательством, но и с максимальной степенью комфорта для участвующих сторон. Невключение какого-либо условия в договор купли-продажи недвижимого имущества влечет за собой необходимость его определения в соответствии с действующим российским законодательством. ГК РФ однозначно определяет, что письменная форма договора является обязательной [Кочои, 2013, 105-107].

Отношения, направленные на отчуждение имущества, т.е. предусматривающие прекращение собственности одного лица с последующим переходом ее к другому лицу, являются предметом регулирования Гражданского кодекса. Так, согласно п. 2 ст. 218 ГК РФ, основанием приобретения права собственности может являться договор купли-продажи, мены, дарения или иной сделки. В части регулирования правоотношений, связанных с отчуждением объектов, остается открытым вопрос о том, что именно следует понимать под отчуждением или возможностью отчуждения прямо либо косвенно. Ни закон, ни разъяснения к нему не раскрывают определения указанных терминов [Галустян, 2014, 22-26].

Термин «отчуждение», как правило, применяется в случаях, когда необходимо обозначить момент перехода права собственности; при этом может иметь место не только факт непосредственно отчуждения имущества, но и наличествующая возможность такого отчуждения, которая, в свою очередь, возникает при заключении предварительного договора либо при возникновении отношений по аренде с правом последующего выкупа. Как видно из приведенного рассуждения, юридическим значением обладает не фактическая реализация отчуждения имущества, а возможность такой реализации.

Необходимо отметить, что отчуждение будущего объекта недвижимости теоретически может стать следствием любой сделки. Так, даже если исключить неблагоприятные последствия, связанные с невыполнением обязательства, заключение сделки может в результате вызвать отчуждение имущества по различным причинам.

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

Заключение

Таким образом, процедура отчуждения будущей недвижимости требует комплексного правового обеспечения ввиду значительной распространенности данного рода отношений. При определении предмета сделки могут возникать определенные сложности, поскольку в момент

совершения сделки вещь, являющаяся ее предметом, отсутствует, и дать ее точное описание в договоре невозможно. Данная специфика наиболее полно проявляется в рамках правоотношений, связанных с отчуждением зданий, сооружений и помещений, и в меньшей степени – земельных участков.

Библиография

1. Бабич Т.П. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости // Теоретические и прикладные аспекты современной науки. 2014. № 5-4. С. 139-143.
2. Бацоев Т.А., Каболов В.В. Приобретение права собственности на жилые помещения // Приоритетные научные направления: от теории к практике. 2016. № 22. С. 278-282.
3. Белова Т.В. К вопросу о праве собственности на жилое помещение, приобретаемое с использованием средств материнского капитала // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2016. № 4 (37). С. 222-228.
4. Галустян А.А. Недействительность договора купли-продажи квартиры // Сукиасян А.А. (отв. ред.) Сборник статей Международной научно-практической конференции «Проблемы российского законодательства и международного права». Уфа, 2015. С. 24-27.
5. Галустян А.А. Основания признания договора купли-продажи жилых помещений недействительным // Сукиасян А.А. (отв. ред.) Сборник статей Международной научно-практической конференции «Теоретические и практические аспекты правовых отношений». Уфа, 2014. С. 22-26.
6. Гафарова Р.М. Некоторые актуальные вопросы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия «Экономика». 2014. № 1 (7). С. 96-98.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 16.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.
11. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
12. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание

законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

13. Кочои С.М. Нормы о мошенничестве в УК РФ: особенности и отличия // Криминологический журнал Байкальского государственного университета экономики и права. 2013. № 4. С. 105-107.
14. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.
15. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

Obligation to alienate future real estate objects

Elena A. Petrova

Postgraduate,

Department of civil law,

Russian State University of Justice,

117418, 69 Novocheremushkinskaya str., Moscow, Russian Federation;

e-mail: el-sidor@yandex.ru

Abstract

Purchase and sale of real property is an integral part of civil relations in modern Russian society. Compliance with the relevant legal norms in transactions of sale and purchase of real estate not only due to the requirements of the current legislation, but also guarantees the parties their rights and legitimate interests. The concept of real estate and related legal relationships is a subject of a considerable number of scientific and practical discussions. Currently questions of protection of rights and legitimate interests of the parties in the conduct of such transactions are urgent. In addition, the questions of the agreement of purchase and sale with the most favorable conditions for each of the parties in disposing of the future of real estate become relevant. The relevance of the study due to a lack of comprehensive legal support of the process of sale of future property, when the simultaneous wide distribution of this kind of relationship. Regulation of legal relations related to alienation of objects of the future real estate requires careful study because of the special legal status of such objects. This article discusses the features of liabilities for the disposal of future real property, the essential terms of the contract of sale of future property, as well as the fundamental characteristics of legal status of objects of the future of real estate.

For citation

Petrova E.A. (2017) Obyazatel'stva po otchuzhdeniyu budushchikh ob"ektov nedvizhimosti [Obligation to alienate future real estate objects]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 7(7A), pp. 118-125.

Keywords

Future real estate, contract, buying and selling, real estate, alienation.

References

1. Babich T.P. (2014) Sushchestvennye usloviya dogovora kupli-prodazhi nedvizhimosti [Essential terms of the contract of purchase and sale of real estate]. *Teoreticheskie i prikladnye aspekty sovremennoi nauki* [Theoretical and applied aspects of modern science], 5-4, pp. 139-143.
2. Batsoev T.A., Kabolov V.V. (2016) Priobretenie prava sobstvennosti na zhilye pomeshcheniya [Acquisition of ownership of residential premises]. *Prioritetnye nauchnye napravleniya: ot teorii k praktike* [Priority research areas: from theory to practice], 22, pp. 278-282.
3. Belova T.V. (2016) K voprosu o prave sobstvennosti na zhiloe pomeshchenie, priobretaemoe s ispol'zovaniem sredstv materinskogo kapitala [To the question of the right of ownership of the housing purchased by using funds of the parent capital]. *Biznes. Obrazovanie. Pravo. Vestnik Volgogradskogo instituta biznesa* [Business. Education. Right. Bulletin of the Volgograd Institute of Business], 4 (37), pp. 222-228.
4. Gafarova R.M. (2014) Nekotorye aktual'nye voprosy pravovogo regulirovaniya dogovora kupli-prodazhi zhilykh pomeshchenii [Some topical issues of legal regulation of the contract of sale of residential premises]. *Vestnik UGNTU. Nauka, obrazovanie, ekonomika. Seriya "Ekonomika"* [Bulletin of the Ufa State Petroleum Technological University. Science, education, Economics. Series "Economics"], 1 (7), pp. 96-98.
5. Galustyan A.A. (2014) Osnovaniya priznaniya dogovora kupli-prodazhi zhilykh pomeshchenii nedeistvitelnym [Foundations for the recognition of the contract of sale of residential premises as invalid]. In: Sukiasyan A.A. (otv. red.) *Sbornik statei Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii "Teoreticheskie i prakticheskie aspekty pravovykh otnoshenii"* [Collected Articles of Int. Conf. "Theoretical and practical aspects of legal relations"]. Ufa, pp. 22-26.
6. Galustyan A.A. (2015) Nedeistvitel'nost' dogovora kupli-prodazhi kvartiry [the invalidity of the contract of purchase and sale of apartments]. Sukiasyan A.A. (otv. red.) *Sbornik statei Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii "Problemy rossiiskogo zakonodatel'stva i mezhdunarodnogo prava"* [Collected articles of Int. Conf. "Problems of Russian legislation and international law"]. Ufa, pp. 24-27.
7. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 190-FZ (red. ot 29.07.2017) [Urban Development Code of the Russian federation No. 190-FZ of December 29, 2004 (as amended on

- July 29, 2017)] (2005). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 16)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 16)], 1.
8. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 29.07.2017) [Civil Code of the Russian Federation (part one) No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended on July 29, 2017) (1994). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 3301)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 3301)], 32.
9. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya) ot 26.01.1996 № 14-FZ (red. ot 28.03.2017) [Civil Code of the Russian Federation (part two) No. 14-FZ of January 26, 1996 (as amended on March 28, 2017)] (1996). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 410)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 410)], 5.
10. Kochoi S.M. (2013) Normy o moshennichestve v UK RF: osobennosti i otlichiya [Standards on fraud in the criminal code of the Russian Federation: peculiarities and differences]. *Kriminologicheskii zhurnal Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta ekonomiki i prava* [Criminological magazine of the Baikal State University of Economics and Law], 4, pp. 105-107.
11. Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii (prinyata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993) (s uchetom popravok, vnesennykh zakonami RF o popravkakh k Konstitutsii RF ot 30.12.2008 № 6-FKZ, ot 30.12.2008 № 7-FKZ, ot 05.02.2014 № 2-FKZ, ot 21.07.2014 № 11-FKZ) [Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote (referendum) on December 12, 1993)] (2014). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 4398)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 4398)], 31.
12. O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti: feder. zakon ot 13.07.2015 № 218-FZ (red. ot 29.07.2017) [On state registration of real estate: Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015 (as amended on July 29, 2017)] (2015). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 4344)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 4344)], 29.
13. O gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim: feder. zakon ot 21.07.1997 № 122-FZ (red. ot 03.07.2016) [On state registration of rights to immovable property and transactions with it: Federal Law No. 122-FZ of July 21, 1997 (as amended on July 03, 2016)] (1997). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 3594)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 3594)], 30.
14. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 29.07.2017) [Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001 (as amended on July 29, 2017)] (2001). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 4147)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 4147)], 44.
15. Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 29.07.2017) [Housing Code of the Russian Federation No. 188-FZ of December 29, 2004 (as amended on July 29, 2017)] (2005). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 14)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 14)], 1.