

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Факультет «Экономика, управление, право»
Кафедра «Социально-гуманитарные и правовые дисциплины»
Направление подготовки «Юриспруденция»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой,
д.ю.н., профессор
_____ С.Г. Соловьев
« ____ » _____ 2020 г.

Договор купли-продажи нежилых помещений

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 40.03.01. 2020. 054. ВКР

Руководитель,
к.ю.н., доцент
_____ А.М. Асадов
« ____ » _____ 2020 г.

Автор работы
студент группы МиЭУП-542
_____ О.Г. Крупенко
« ____ » _____ 2020 г.

Нормоконтролер
д.ю.н., доцент
_____ Д.Б. Абушенко
« ____ » _____ 2020 г.

Миасс 2020

АННОТАЦИЯ

Крупенко О.Г. Проблемные аспекты правового регулирования защиты прав потребителей – Миасс: ЮУрГУ, МиЭУП – 542, 2020. – 74 с., библиогр. список – 81 наим.

Выпускная квалификационная работа содержит исследование теоретических и практических вопросов, связанных с правовым регулированием защиты прав потребителей. В представленной работе изучались: основные положения договора купли продажи; определены формы договора и порядок заключения, а также определены срок действия договора купли-продаж нежилых помещений; проанализирована предоставленные права, формы и способы защиты ответственности сторон по договору, а также сроки действия и прекращения договоров.

В работе показана актуальность выбранной темы заключается в том, что договорные отношения в настоящее время заняли ведущее место в правоотношениях хозяйственной практики, и с возникновением новых экономических структур получили развитие новые формы договоров, как, впрочем, значительно видоизменились и хорошо ранее известные. Предметом исследования составляют различные аспекты правового регулирования указанных общественных отношений. Целью исследования является формирование научного целостного представления о сущности и значении договора купли-продажи нежилых помещений, которое должно выразиться в логически непротиворечивых, теоретически обоснованных и практически значимых выводах.

В выпускной квалификационной работе объектом исследования является общественные отношения, возникающие, длящиеся, изменяющиеся и прекращающиеся в связи с заключение, исполнением, изменением и расторжение договора купли-продажи нежилых помещений как специфических объектов недвижимости.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	10
§1.1. Понятие и форма договора купли-продажи нежилых помещений	10
§1.2. Порядок заключения и существенные условия договора купли-продажи нежилых помещений	19
§1.3. Нежилое помещение: понятие, виды, правовой режим.....	30
ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	36
§2.1. Стороны договора купли-продажи нежилых помещений и их обязательства.....	36
§2.2. Прекращение договора купли-продажи нежилых помещений: исполнение, расторжение, односторонний отказ.....	46
§2.3. Срок действия договора купли-продажи нежилых помещений.....	54
§2.4. Ответственность сторон по договору купли-продажи нежилых помещений.....	57
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	65
БИБЛИГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	68

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы заключается в том, что договорные отношения в настоящее время заняли ведущее место в правоотношениях хозяйственной практики, и с возникновением новых экономических структур получили развитие новые формы договоров, как, впрочем, значительно видоизменились и хорошо ранее известные. К последним относятся и договоры купли-продажи недвижимости, один из видов которого находится в фокусе внимания представленной дипломной работы.

Нежилые помещения – сложное правовое явление, требующее особых подходов как в гражданском обороте, так в юридической науке. Данный объект гражданских прав до сих пор остаётся нормативно неопределённым.

Научную разработанность темы сложно оценить однозначно. С одной стороны, различным аспектам договора купли-продажи нежилых помещений посвящены научные исследования, в т.ч. диссертации. С другой стороны, имеющиеся исследования, во-первых, не исчерпывают темы, а во-вторых, содержат неоднозначный и, как следствие, дискуссионный материал, который нуждается в переработке и обобщении.

Объектом настоящего исследования являются общественные отношения, возникающие, длящиеся, изменяющиеся и прекращающиеся в связи с заключением, исполнением, изменением и расторжением договора купли-продажи нежилых помещений как специфических объектов недвижимости.

Предмет настоящего исследования составляют различные аспекты правового регулирования указанных общественных отношений.

Целью исследования является формирование научного целостного представления о сущности и значении договора купли-продажи нежилых помещений, которое должно выразиться в логически непротиворечивых, теоретически обоснованных и практически значимых выводах.

Достижение поставленной цели осуществляется посредством последовательного решения следующих **задач**:

1) определить понятие, выявить и описать специфику формы договора купли-продажи нежилых помещений;

2) исследовать и охарактеризовать порядок заключения и существенные условия договора купли-продажи нежилых помещений;

3) определить понятие, выявить и описать виды, исследовать правовой режим нежилых помещений по действующему законодательству;

4) рассмотреть особенности субъектного состава сторон договора купли-продажи нежилых помещений, исследовать и охарактеризовать их обязательства;

5) исследовать и охарактеризовать ключевые способы прекращения обязательства из договора купли-продажи нежилых помещений;

6) рассмотреть ключевые аспекты срока действия договора купли-продажи нежилых помещений;

7) определить специфику и содержание ответственности сторон по договору купли-продажи нежилых помещений.

Теоретическая база исследования основана на научной литературе по гражданскому праву. В настоящей работе рассматриваются, приводятся и подвергаются критическому анализу положения и выводы, представленные в научной и иной литературе по юридическим дисциплинам. Материалы и выводы исследования основаны на монографических исследованиях, учебных изданиях, актуальных научных статьях, иных источниках.

Среди учёных, чьи труды оказали особое влияние на концепцию работы, исследование общетеоретических вопросов договорного права в целом и договора купли-продажи в частности, следует отметить классиков российской цивилистики Д.И. Мейера, Г.Ф. Шершеневича, М.М. Агаркова, **О.А. Красавчикова**. Особое место среди теоретических источников занимают диссертационные исследования Е.В. Басос, М.В. Батянова, **Д.Ю. Гришмановского**, А.В. Сафонова, Ю.В. Харитоновой и монографии **С.В. Сарбаша**, К.И. Скловского, В.А. Слыщенко. Исключительное значение для повышения общетеоретического уровня исследования имеют труды немецких

философов И. Канта и Г. Гегеля, а также выдающихся специалистов по римскому праву Ф. Савиньи, Б. Виндшейда, И.Б. Новицкого. Исследование было бы невозможным без обращения к материалу, который содержится в комментариях к действующему гражданскому законодательству, подготовленных авторским коллективом под руководством А.Г. Карапетова.

Эмпирическую базу исследования составляют наиболее значимые материалы судебной практики, включая руководящие разъяснения ВС РФ и упрзднённного в 2014 году ВАС РФ.

Нормативная база исследования включает в себя ключевые акты действующего гражданского законодательства.

Методологическая база исследования включает в себя две группы инструментов:

1) методы и принципы формальной и диалектической логики, включая общенаучные методы (анализ, синтез, индукция, дедукция, сравнения, аналогия, моделирование), а также принципы достаточного основания, непротиворечивости, полноты изучения, объективности, историзма;

2) специальные методы юридической науки, а именно – сравнительно-правовой метод диахронного сравнения и методы толкования правовых норм, среди которых приоритет отдан формально-логическому и системному толкованию норм права.

Структура работы полностью соответствует содержанию поставленных задач. Дипломная работа состоит из настоящего исследования, двух глав основной части, объединяющих семь параграфов, заключения, в котором сгруппированы результаты исследования, а также списка использованных источников, включающего описание нормативно-правовой и теоретической баз исследования.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§ 1.1 Понятие и форма договора купли-продажи нежилых помещений

«В ... познании главным является необходимость понятия»¹ и его определение. Уточним: дефинирование имеет решающее значение в науке в тех случаях, когда объект познания необходимо выделить из среды, когда он сам не отграничивается от иных объектов в чувственном опыте. Например, общественные отношения сложно уловить как таковые в чувственном опыте, поэтому начало их познания невозможно без предварительного дефинирования. В то время как объекты физического мира (объекты изучения естественных наук) обособляются достаточно просто в чувственном опыте, а это означает, что роль дефинирования не столь велика.

Категория «договор» широко используется в общественных науках. «Договор является институтом, без которого функционирование хозяйственной системы в целом», поскольку он представляет собой «инструмент организации и функционирования товарного обмена»².

Термин «гражданско-правовой договор» имеет несколько значений. В законодательстве и в науке гражданского права он, по мнению В.В. Витрянского, употребляется в трех различных смыслах:

- 1) как основание возникновения правоотношения (договор-сделка);
- 2) как само правоотношение, возникшее из этого основания (договор-правоотношение);
- 3) как форма существования правоотношения (договор-документ)³.

¹ Гегель Г.В.Ф. Философия права / Перевод с немецкого языка Б.Г. Столпнера. – М.: Мир книги, Литература, 2007. – С. 49

² Кулагин М.И. Предпринимательство и право: опыт Запада. – М.: Дело, 1992. – С.72

³ Витрянский В.В. Гражданский кодекс о договоре // Вестник ВАС РФ. – 1995. – №10. – С. 4

Легальная дефиниция категории «договор» объемлет два первых аспекта: договор – это соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (ч. 1 ст. 420 ГК РФ⁴).

Схожая дефиниция содержится в ч. 1 ст. 1 European Contract Code⁵ или ЕСС: договор – это соглашение двух или более сторон о создании, регулировании, изменении или прекращении правовых отношений между ними. В ЕСС отмечается, что договор может создавать обязательства и другие последствия и только для одной из сторон.

Отсутствие в тексте ГК РФ слова «регулирование» применительно к определению договора указывает, что действующее законодательство указывает на необходимость рассматривать договор как то, что может иметь только обязательственный эффект. С другой стороны, системное толкование положений действующего гражданского законодательства даёт основание утверждать, что понятие «договор» выходит далеко за рамки исключительного обязательственных отношений⁶. Тем не менее, «договор и обязательство чаще всего находятся в связи как причина и следствие»⁷.

Представленное понимание категории «договор» восходит к римскому праву, рецепция которого в нормах современного российского гражданского права – факт.

Ульпиан разделяет категории *Pactum* (договор) и *conventio* (соглашение), понимая под первым разновидность второго: договор – соглашение двух или нескольких об одном и их согласие, без которого любая сделка ничтожна⁸. Таким образом, в договоре имеет значение тождество воли двух или более лиц

⁴ Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – №32. – Ст. 3301

⁵ Цит. по: Белов В.А. Кодекс европейского договорного права – European Contract Code. Общий и сравнительно-правовой комментарий в 2 книгах. Книга 1. – М.: Юрайт, 2020. – С. 21

⁶ См.: Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307-453 Гражданского кодекса Российской Федерации из серии «Глосса» / Ответственный редактор А.Г. Карапетов. – М.: Статут, 2017. – С. 815-816

⁷ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 года). – М.: Спарк, 1995. – С. 304

⁸ См.: Дигесты Юстиниана: избранные фрагменты в переводе и с примечаниями И.С. Перетёрского / Ответственный редактор Е.А. Скрипилев. – М.: Наука, 1984. – С. 60-61

по поводу одного и того предмета⁹. Иными словами, «согласие это должно заключаться в соответствии, а не в односторонности содержания их волеизъявлений»¹⁰.

Под договором, как отмечает Д.И. Мейер, можно понимать «принятое обещание по отношению к предмету, представляющему имущественный интерес»¹¹. Более подробно этот аспект раскрывает И. Кант, фокусируя внимание на процессе переговоров и заключения договора: «каждый договор заключает в себе два подготовительных и два конституирующих правовых акта, первые два (акты ведения переговоров) – это предложение (*oblatio*) и его одобрение (*approbatio*); два других (а именно заключения договора) – обещание (*promissum*) и принятие (*acceptatio*)»¹².

Можно, таким образом, отметить, что договоры как любые сделки представляют собой волевые акты, обладающие специфическими особенностями: единое волеизъявление двух или более лиц, выражающее их общую волю и свобода договора (ч. 3 ст. 154, ст. 421 ГК РФ). Волевой акт, в свою очередь, предполагает свободу от внешнего воздействия, поэтому законодатель закрепляет ряд норм, обеспечивающих свободу договора. Свобода договора возведена в ранг принципов гражданского законодательства, в то же время является частным случаем более общего принципа – принципа свободы лица и автономии его воли (ч. 2 ст. 1 ГК РФ)¹³.

Единство волеизъявление – необходимое, но не достаточное условие для объективации договора, поскольку, как справедливо указывает Г.Ф. Шершеневич, требуется ещё «взаимное познание этой воли, усвоение одним лицом содержания воли другого»¹⁴. Иными словами, договор предполагает не какое-то случайное совпадение волеизъявлений нескольких лиц, а их результат

⁹ См.: Гегель Г.В.Ф. Указ.соч.. – С. 132-133

¹⁰ Шершеневич Г.Ф. Указ.соч.. – С. 305

¹¹ Мейер Д.И. Русское гражданское право в 2 частях. – М.: Статут, 2003. – С. 497

¹² Кант И. Метафизика нравов в двух частях / Перевод с немецкого языка С.Я. Шейнман-Топштейн и Ц.Г. Арзаканьяна. – М.: Мир книги, Литература, 2007. – С. 122

¹³ См.: Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1-16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации / Ответственный редактор А.Г. Карапетов. – М.: Статут, 2020. – С. 64

¹⁴ Шершеневич Г.Ф. Указ.соч.. – С. 305

Представленные теоретические положения в полной мере применимы к любому гражданско-правовому договору, включая договор купли-продажи нежилого помещения.

В соответствии с ч. 1 ст. 454 ГК РФ¹⁸ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Анализ конструкции договора купли-продажи позволяет охарактеризовать его следующим образом:

- 1) консенсуальный договор (считается заключённым с момента подписания сторонами);
- 2) возмездный договор (обе стороны приобретают и отчуждают блага);
- 3) двухсторонний договор (обе стороны приобретают права и обязанности).

Есть и иные представления о классификациях договоров.

И. Кант считает, что «все договоры имеют своей целью одностороннее приобретение (благотворительный договор), либо взаимное приобретение (обременительный договор), либо же не приобретение, а лишь гарантию своего (такой договор может с одной стороны быть благотворительным, а с другой – обременительным)»¹⁹. Таким образом, в представлениях И. Канта договор купли-продажи необходимо отнести к обременительным.

Иных позиций придерживается Г. Гегель. В первом классификационном делении Гегель полагает, что договоры бывают формальными и реальными²⁰. Реальный договор предполагает, что обе стороны отказываются от чего-либо в пользу друг друга, совершают равнозначные действия, приобретают и теряют одновременно. В такой трактовке реальный договор можно охарактеризовать как возмездный и взаимный. Формальный договор содержит лишь одну

¹⁸ Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 года №14 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №5. – Ст. 410

¹⁹ Кант И. Указ.соч.. – С. 138

²⁰ См.: Гегель Г.В.Ф. Указ.соч.. – С. 135.

отрекающуюся волю. Т.е. лишь одна сторона передает что-то, а другая сторона не теряет при этом. Формальными являются договоры ссуды и дарения, т.е. безвозмездные договоры. В понимании Гегеля, таким образом, договор купли-продажи необходимо отнести к реальному.

В своей главной классификации договоров Гегель выделяет три основных договора: дарение, мена и залог. Меновые договоры, по Гегелю, делятся на собственно меновые и договоры найма. К собственно меновым договорам относятся мена (*permutatio*) и купля-продажа (*emptio-venditio*). Купля-продажа – специфический вид мены.

Нежилое помещение, правовая природа которого как объекта гражданских прав описана в другой части настоящего исследования, относится к недвижимым вещам, а следовательно, конструкцию необходимо конкретизировать, обратившись к положениям §7 гл. 30 ГК РФ.

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 130 ГК РФ).

Рассматривать договор как документ в рамках настоящего исследования есть смысл применительно к форме договора купли-продажи нежилого помещения. Однако, вопрос о форме договора купли-продажи нежилого помещения выходит далеко за пределы рассмотрения договора как документа.

Договор купли-продажи недвижимости, включая нежилые помещения, под угрозой ничтожности должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ч. 2 ст. 434, ст. 550 ГК РФ). Таким образом, хотя «письменная форма шире понятия документа на бумажном носителе или ином материальном носителе и включает в себя

электронные документы»²¹, в данном случае целесообразно толковать ГК РФ буквально и заключать договор именно в форме единого бумажного документа.

С другой стороны, судебная практика допускает форму единого электронного документа²².

Единство документа не означает, что он должен под угрозой ничтожности наличествовать только в одном экземпляре. Более того, обычной практикой является составление документа в количестве, которое соответствует количеству сторон или в большем количества (для каких-либо третьих лиц, для целей нотариального удостоверения). Таким образом, составление нескольких экземпляров договора-документы не нарушает требование его единства.

По действующему законодательству не предусматривается обязательное нотариальное удостоверение договора продажи недвижимости. Однако стороны могут сделать это по своему усмотрению. Несмотря на это, сам переход права собственности к покупателю подлежит государственной регистрации (ч. 1 ст. 551 ГК РФ).

Вопрос о надлежащем соблюдении письменной формы договора купли-продажи нежилого помещения с точки зрения действующего законодательства, судебной практики и особенностей делового оборота не сводится к требованиям ст. 550 ГК РФ. Данный вопрос требует отдельного внимания.

Одним из наиболее важных с практической точки зрения является вопрос о необходимости (целесообразности, желательности) дублирования подписи сторон на каждом листе договора.

С одной стороны, в этом нет нормативно обусловленной необходимости. Тем не менее, отсутствие подписей на каждом листе (постраничное парафирование документа) допускается только в том случае, если документ

²¹ Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153-208 Гражданского кодекса Российской Федерации из серии «Глосса» / Ответственный редактор А.Г. Карапетов. – М.: Статут, 2018. – С. 172

²² См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19 сентября 2017 года №78-КГ17-56

прошит и скреплён удостоверительными надписями и печатями²³. Такой жёсткий подход, однако, не стал распространённым в реальной практике рассмотрения споров²⁴.

С другой стороны, отсутствие постраничного парафирования документа может предоставить недобросовестному акцептанту возможность заменить какие-либо листы документа. Подобная практика достаточно распространена в России²⁵. Следовательно, постраничное парафирование не столько нормативная необходимость, игнорирование которой влечёт неблагоприятные правовые последствия, сколько проявление элементарной осмотрительности в документообороте с контрагентами.

Другим важным вопросом является вопрос о подлинности подписи и необходимости простановки печатей, если стороной (сторонами) является (являются) юридические лица и / или индивидуальные предприниматели.

Что касается простановки печатей, то данный вопрос разрешается посредством обращения к требованиям ст. 160 ГК РФ.

Положения указанной статьи не содержат требований об обязательной простановке печатей для соблюдения письменной формы сделки. В соответствии с абз. 3 ч. 1 ст. 160 ГК РФ законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и тому подобное), и предусматриваться последствия несоблюдения этих требований. Из этого можно сделать однозначный вывод о том, что печать не является обязательным атрибутом надлежащей письменной формы документа и применительно к

²³ См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 04 марта 2014 года №18-КГ13-203 //

²⁴ См.: Сделки, представительство, исковая давность: комментарий к ст.ст. 153-208 ГК РФ / А.Г. Карапетов. – С. 173

²⁵ См.: Там же. – С. 173

договору купли-продажи нежилого помещения. На это указывает судебная практика²⁶.

Таким образом, печать не является обязательным реквизитом при заключении договора, включая договор купли-продажи нежилого помещения, обязательное скрепление заключаемых договоров печатью законом не предусмотрено.

Касательно подписей необходимо также отметить несколько важных моментов и сделать ряд важных выводов.

Если документ не подписан собственноручной подписью, как правило, письменная форма сделки не считается соблюденной²⁷. Одно и то же лицо может иметь несколько видов подписи, поэтому нередки споры о подлинности²⁸. Более того, аналогами собственноручной подписи являются факсимиле и электронная подпись, которые можно использовать с учётом правила ч. 2 ст. 160 ГК РФ.

Положение абз. 1 ч. 3 ст. 160 ГК РФ допускает, что договор в ряде случаев может быть подписан другим гражданином. Подпись должна быть засвидетельствована нотариально с указанием причин, в силу которых заключающее договор лицо не могло подписать его собственноручно.

Если документ, подпись на котором подделана или учинена неустановленным лицом, впоследствии однозначно подтверждалась стороной (например, посредством исполнения или безоговорочного принятия исполнения), от имени которой он подписывался, ссылка этой стороны на ничтожность (несовершенство) сделки должна блокироваться по правилам ч. 5 ст. 166 и ч. 1 ст. 10 ГК РФ как злоупотребление правом²⁹. В данном случае речь

²⁶ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 мая 2014 года по делу №А32-19801/2012 // Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 декабря 2014 года №А60-37054/2014 //; Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 января 2015 года №А76-22079/2014 // Текст в открытом доступе в сети «Интернет». – URL:

²⁷ См.: Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 января 2005 года №11809/04 //

²⁸ См.: Сделки, представительство, исковая давность: комментарий к ст.ст. 153-208 ГК РФ / А.Г. Карапетов. – С. 174-175

²⁹ См.: Сделки, представительство, исковая давность: комментарий к ст.ст. 153-208 ГК РФ / А.Г. Карапетов. – С. 175

идёт об эстоппели или запрете на противоречивое поведение, который закреплён в ГК РФ с 2013 года, однако и ранее задействовался в судебной практике как частный случай применения ч. 1 ст. 10 ГК РФ.

Эти выводы подтверждаются судебной практикой, существовавшей как до 2013 года³⁰, так и после³¹.

Таким образом, договор купли-продажи нежилого помещения – это возмездный договор по передаче особого вида недвижимого имущества, обладающий определённой спецификой формы заключения. Установленная законом форма данного договора – существенное условие.

Изъятие из ГК РФ условия об обязательной государственной регистрации договора купли-продажи недвижимых вещей, с одной стороны, упростило гражданский оборот, процесс заключения сделок, с другой стороны, уменьшило возможности защиты добросовестных контрагентов.

§ 1.1 Порядок заключения и существенные условия договора купли-продажи нежилых помещений

В соответствии с абз. 1 ч. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключённым, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Норма абз. 2 ч. 1 ст. 432 ГК РФ указывает на существование следующих трёх групп существенных условий гражданско-правового договора:

- 1) условия о предмете договора;
- 2) условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида;

³⁰ См.: Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 декабря 2011 года №10473/11 //

³¹ См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2017 года №5-КГ16-181 //

3) все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, условия о предмете являются существенными для всех договоров, в то время как иные условия могут быть или не быть существенными для конкретных видов договоров или в определённых случаях.

Общий порядок заключения договоров, указанный в ч. 2 ст. 432 ГК РФ и предполагающий направление оферты и акцептование, применительно к договору купли-продажи нежилых помещений в большинстве случаев выражается в проведении переговоров (ст. 434.1 ГК РФ), в рамках которых согласовываются условия, как правило, на основе проекта договора, предложенного одной из сторон, как правило, более заинтересованной в его заключении или экономически более сильной³², и последующего подписания согласованного сторонами проекта.

По своему содержанию ст. 434.1 ГК РФ является достаточно обстоятельным раскрытием того, что И. Кант называл «подготовительными правовыми актами». Эта норма является исключительно важным дополнением гражданско-правового регулирования, поскольку до её введения подготовительные правовые акты зачастую рассматривались (прежде всего, недобросовестными участниками гражданского оборота) как ничего не значащие формальности, которые можно проигнорировать, например, прервав в любой момент длящиеся продолжительное время переговоры без объяснения причин и, разумеется, без компенсации другой стороне понесённых ею расходов или отказавшись от подписания договора в последний момент. В настоящее время подобное поведение является не только абстрактно недобросовестным, предполагающим наличие репутационных издержек, то противоправным, поскольку представляет собой очевидное нарушение ст. 434.1 ГК РФ. Однако, как отмечает ВС РФ, само по себе прекращение переговоров без указания мотивов отказа не свидетельствует о недобросовестности

³² См.: Фокс Ч. Составление договоров: чему не учат студентов / Перевод с английского языка Н. Степановой и Д. Павлова. – М.: Альпина Паблишерз, 2011. – С. 52-53

соответствующей стороны³³. Таким образом, бремя доказывания в данном случае распределяется по общим правилам процессуального законодательства (ч. 1 ст. 65 АПК РФ³⁴, ч. 1 ст. 56 ГПК РФ³⁵).

«Чтобы неожиданное и немотивированное прерывание стороной переговоров являлось недобросовестным, требуется доказать особые обстоятельства, которые могли создать у стороны переговоров разумные ожидания того, что переговоры неожиданно прерваны не будут». В качестве примера в литературе рассматривается «ситуация, когда одна из сторон на той или иной стадии переговоров уверяет другую о серьезности своих намерений и желании во что бы то ни стало прийти к соглашению и прилагает все усилия к нахождению компромисса, подталкивая другую сторону приступить к подготовке исполнения»³⁶.

Природа преддоговорной ответственности в ГК РФ не прояснён., является достаточно спорным. В литературе отмечается, что судебная практика должна исходить из того, к такого рода требованиям субсидиарно применяются положения гл. 59 ГК РФ о деликтной ответственности (п. 19 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 №7)³⁷.

Как уже отмечалось, договор купли-продажи является консенсуальным. Как требующее надлежащего исполнения гражданско-правовое обязательство он считается заключённым при соблюдении существенных условий. Одно из них, а именно – условие о форме, рассмотрено выше, иные же требуют отдельного внимания. Применительно к договору купли-продажи недвижимого имущества установлено требование о соблюдении письменной формы посредством составления единого документа. Что касается вопроса о

³³ См.: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2016. – №5

³⁴ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 года №95 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – №30. – Ст. 2012

³⁵ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года №138 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – №46. – Ст. 4532

³⁶ Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к ст.ст. 307-453 ГК РФ / А.Г. Карапетов. – С. 1006-1007

³⁷ См.: Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к ст.ст. 307-453 ГК РФ / А.Г. Карапетов. – С. 1008

регистрации перехода права собственности на нежилое помещение, то он его разрешение предпринято в той части исследования, которая посвящена исполнению договора купли-продажи нежилого помещения.

Хотя различные аспекты преддоговорных переговоров и соблюдения установленной законом формы нельзя обойти стороной, ключевым всё-таки является вопрос о предмете договора.

Именно предмет договора позволяет определить содержание волеизъявлений сторон, юридическую и фактическую природу их взаимного согласия, то условие о предмете является ключевым существенным условием. Отсутствие условия о предмете делает любой гражданско-правовой договор незаключённым в силу отсутствия в нём элемента определённости: если в договоре не указано, что именно передаётся, сдаётся, предоставляется и прочее, то не только нет возможности утверждать, какое именно соглашение предполагалось (купля-продажа ли или, например, заём), то нельзя утверждать, что соглашение (любого содержания) вообще имело место.

Правовой режим нежилых помещений освещён в следующей части исследования. В рамках вопроса о предмете договора купли-продажи нежилых помещений, полагаем, следует ограничиться изучением требований гражданского законодательства к такой конкретизации предмета в тексте договора, которая является необходимой и достаточной для того, чтобы считать его заключённым.

Требование о конкретизации недвижимой вещи указаны в абз. 1 ст. 554 ГК РФ. Отсутствие конкретизации делает соответствующий договор незаключённым (абз. 2 ст. 554 ГК РФ).

Судебная практика основывается на том, что в договоре купли-продажи нежилой недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче покупателю, включая данные, определяющие расположение недвижимости на

соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества³⁸.

В судебной практике отмечается, что вопрос о незаключенности договора купли-продажи (ввиду неопределенности его предмета) следует обсуждать до его исполнения, поскольку несогласованность данного условия сделки может повлечь невозможность ее исполнения. Если в материалах дела имеются документы (подлинник договора купли-продажи сооружений с приложениями, дополнительное соглашение), содержащие данные, позволяющие установить состав и стоимость отчуждаемого имущества, то договор следует считать заключённым. Более того, отмечается и то обстоятельство, что совершение действий по исполнению договора (при отсутствии в деле каких-либо сведений о том, что в процессе его исполнения имелись разногласия относительно предмета договора и цены имущества), а также отсутствие каких-либо возражений со стороны истца на протяжении длительного периода времени, свидетельствует об отсутствии разногласий между сторонами относительно применения условий договора и его исполнения³⁹.

К числу обязательных сведений о нежилом помещении «относятся сведения о расположении продаваемого объекта недвижимости на земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (например, при передаче права собственности на помещение в доме)»⁴⁰. К указанным сведениям относится адрес расположения нежилого помещения.

Применительно к помещениям необходимо сделать следующую важную оговорку: «помещение – это всегда часть здания или сооружения, которая должна быть конструктивно и пространственно обособлена и пригодная для определённого использования»⁴¹. Это означает, что в договоре должно быть конкретизировано местоположения нежилого помещения внутри здания.

³⁸ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01 марта 2013 года по делу №А27-476/2012 //

³⁹ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27 августа 2013 года по делу №А74-4448/2012 //

⁴⁰ Сметанина Л. Исключаем риски перед продажей и покупкой недвижимого имущества //

⁴¹ Гришаев С.П. Объекты гражданских прав: деньги, иное имущество, интеллектуальная собственность и другие. – М.: Библиотечка Российской газеты, 2014. – С. 24

Однако, указание местоположения, включая, например, указание номера нежилого помещения, не исчерпывает требования конкретизации.

Если собственник здания желает продать какую-либо его обособленную часть, представляющую собой нежилое помещение, то ему необходимо зарегистрировать право собственности на эту часть (на это нежилое помещение). Если же обособленные части здания (отдельные нежилые помещения) не зарегистрированы в качестве самостоятельных объектов гражданских прав, то здание может быть продано только целиком⁴².

Таким образом, «основанием возникновения права собственности на нежилое помещение является юридический раздел здания на помещения»⁴³.

В соответствии с ч. 10 ст. 41 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»⁴⁴ основанием для осуществления кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, образуемые в результате раздела объекта недвижимости, принадлежащих одному лицу, является соответствующее заявление этого лица об соответствующих учете и регистрации прав, а также некоторые документы (например, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

Регистрация вновь созданного (выделенного) нежилого помещения проводится на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером. В плане имеются графическая и текстовая части, описываются границы помещения, его местоположение в здании (ч.ч. 3, 4, 6 ст. 24 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Именно эти данные позволяют надлежащим образом конкретизировать предмет договора купли-продажи нежилого помещения для целей соблюдения требований ст. 554 ГК РФ.

⁴² См.: Там же. – С. 26

⁴³ Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: Диссертация на соискание учёной степени кандидата юридических наук. – Екатеринбург, 2011. – С. 8

⁴⁴ Федеральный закон от 13 июля 2015 года №218 «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – №29(часть I). – Ст. 4344

Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то её индивидуализация может быть осуществлена путем указания сведений, позволяющих установить имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение, ориентировочная площадь, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, по проектной документации). Если в тексте договора недостаточно данных для индивидуализации недвижимости, но они имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение договора, то договор не может быть признан незаключенным (п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 года №54⁴⁵).

Следующим существенным условием является условие о цене, а точнее – о денежном эквиваленте продаваемой вещи.

Ещё Г.Ф. Шершеневич отмечал, что «деньги составляют существенное условие купли-продажи», поскольку иной эквивалент «превращает куплю-продажу в обмен»⁴⁶. Однако, само представление о том, что условие о цене (денежном эквиваленте) – существенное условие купли-продажи, имеет глубокие историко-правовые корни, восходит к римскому праву. Так, Гай отмечает в своих Институциях следующее: «Купля-продажа заключается, когда достигнуто соглашение о цене», которая «должна быть определённой», поскольку в противном случае есть основания отрицать, «что такая сделка имеет силу»⁴⁷.

Это представление определённым образом преломилось в действующем российском законодательстве.

Общие положения о купле-продаже не предусматривают, что условие о цене является существенным (ст. 485 ГК РФ). Однако специальная норма о купле-продаже недвижимых вещей устанавливает иное правило: договор

⁴⁵ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2011. – №9

⁴⁶ Шершеневич Г.Ф. Указ.соч.. – С. 317

⁴⁷ Институции Гая: текст и перевод с латинского языка с комментариями / Под редакцией Д.В. Дождева. – М.: Статут, 2020. – С. 195

продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества под угрозой незаключённости (ч. 1 ст. 555 ГК РФ).

С точки зрения переговорного процесса, нежилое помещение оценивается по соглашению между продавцом и покупателем, после чего согласованная оценка отражается в тексте договора. В условиях современного гражданского оборота цена продаваемых нежилых помещений определяется на основе экономического закона спроса и предложения⁴⁸.

Здесь необходимо сделать важное экономико-юридическое замечание относительно реализации свободы договора при согласовании размера покупной цены.

Разумеется, стороны вольны определять размер стоимости (цену договора) самостоятельно, но им, безусловно, следует проявить должную осмотрительность и разумность, оценив риски купли-продажи нежилого помещения по явно заниженной или явно завышенной цене в контексте рисков оспаривания сделок при несостоятельности (банкротстве) (гл. III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»⁴⁹). Сделка по купле-продаже нежилого помещения по явно завышенной цене может быть оспорена кредиторами покупателя как подозрительная, если в отношении покупателя введена процедура несостоятельности (банкротства), поскольку у кредиторов может возникнуть обоснованное сомнение относительно экономической целесообразности заключения и исполнения подобной сделки, также относительно того, что именно эта сделка привела к появлению признаков объективного банкротства. Аналогичный вывод можно применить и к ситуации, когда имущество реализуется по очевидно заниженной цене, что явно затрагивает интересы кредиторов продавца, в отношении которого введена процедура несостоятельности (банкротства). В то же время «для признания такой сделки недействительной необходимо доказать сговор недобросовестно

⁴⁸ См.: Гришмановский Д.Ю. Договор купли-продажи нежилых помещений: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Волгоград, 2004. – С. 12

⁴⁹ Федеральный закон от 26 октября 2002 года №127 «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – №43. – Ст. 4190

действовавшего руководства с контрагентом по сделке либо осведомленность последнего о таких действиях руководства одной из сторон сделки», поскольку «заниженная цена или убыточность сделки для недобросовестно действовавшей стороны также сами по себе не могут являться самостоятельным основанием для признания сделки недействительной»⁵⁰.

Представленные теоретические соображения можно проиллюстрировать следующим примером из судебной практики⁵¹.

Так, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) хозяйственного общества в арбитражный суд обратился конкурсный управляющий должника с заявлением об оспаривании договора купли-продажи нежилого помещения между должником и физическим лицом и о применении последствий недействительности сделки.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении заявленных конкурсным управляющим требований, поскольку не было доказано, что в результате совершения спорной сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов должника. Суды подчеркнули, что условия договора купли-продажи нельзя признать явно невыгодными для должника: он является возмездным, сроки оплаты им предусмотрены, оплата осуществлена в полном объеме, отсутствуют доказательства о неравноценном встречном исполнении обязательств со стороны покупателя и, как следствие, о заниженности цены договора. Эти обстоятельства указывают на отсутствие оснований для признания сделки недействительной в соответствии со ст. 61.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В то же самое время многократное несоответствие цены продажи нежилого помещения его рыночной стоимости, по мнению арбитражных судов, может служить основанием для признания соответствующего договора недействительным. Суды обосновано заключили, что такая цена существенно

⁵⁰ Политова И.П. Воля и волеизъявление: Монография. – М.: Проспект, 2016. – С. 89

⁵¹ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27 марта 2014 года №А43-13898/2012 //

отличается в худшую для должника сторону от цены, по которой в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки⁵².

Правовые риски «дешёвой» или «дорогой» купли-продажи не исчерпываются указанными обстоятельствами. Так, чрезмерно «дешёвая» продажа нежилого помещения юридическим лицом может рассматриваться его участниками или акционерами как растрата (ст. 160 УК РФ⁵³). Рассматривать уголовно-правовые риски подобных действий в рамках настоящего исследования представляется излишним, однако отметить их наличие, полагаем, необходимо.

Остаётся лишь осветить вопрос о валюте, в которой выражается покупная цена.

В соответствие со ст. 317 ГК РФ денежные обязательства выражаются в рублях или (если прописано в договоре) сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (ч. 2 ст. 317 ГК РФ). В этой связи можно процитировать Д.И. Мейера: «Цена, входящая в состав купли-продажи, т.е. денежная сумма, определяемая продавцу как эквивалент за передачу вещи в собственность покупателя, должна быть обозначена в договоре, притом, как и во всех сделках, именно на русскую монету»⁵⁴.

Важно отметить, что обязательство покупателя, вытекающее из договора о купле-продаже, вполне может быть исполнено не только посредством уплаты денег, если стороны впоследствии пришли к соглашению об ином способе исполнения. Важно лишь то, что изначально в договоре должно содержаться условие об уплате денег. Г.Ф. Шершеневич в это связи отмечает следующее: «Нет никакого препятствия, конечно, к тому, чтобы при исполнении произошла

⁵² См.: Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13 июня 2013 года по делу №А38-4257/2011 //

⁵³ Уголовный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 13 июня 1996 года №63 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №25. – Ст. 2954

⁵⁴ Мейер Д.И. Указ.соч.. – С. 580-581

замена денег вещами, важно только, чтобы при заключении договора определены были деньги»⁵⁵.

После определения цены в договоре купли-продажи нежилого помещения, необходимо определиться с порядком и способом оплаты обязательства. Эти вопросы рассматриваются в следующей главе.

Таким образом, порядок заключения договора купли-продажи нежилого помещения предполагает процесс (процедуру) документального закрепления волеизъявления продавца и покупателя, направленного на возмездное отчуждение недвижимости от первого второму. Процедуре заключения предшествуют переговоры, на которые распространяется действие норм гражданского законодательства об ответственности. Данный процесс может быть дополнительно осложнён нотариальным удостоверением, если на то есть нормативные основания и / или договорённость сторон. Регистрация самого договора не требуется, требуется лишь регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество, которая сама по себе в процесс заключения договора не входит, являясь элементом его исполнения.

Судебная практика исходит из определённых стандартов конкретизации нежилых помещений в договорах купли-продажи. В практике отмечается, что предмет договора может быть конкретизирован как в самом договоре, так в передаточном акте, а также то, что вопрос о конкретизации может быть спорным лишь до передачи имущества, поскольку надлежащее принятие вещи покупателем означает его согласия с тем, что именно эта вещь предполагалась в договоре. Что касается условия о стоимости, то оно часто вызывает подозрения, если одно из сторон (как правило, покупателем) является несостоятельный (банкротящийся) должник. В этом случае на недействительность сделки явно указывает многократное несоответствие договорной цены недвижимого имущества и его рыночной стоимости.

⁵⁵ Шершеневич Г.Ф. Указ.соч.. – С. 317

§1.3. Нежилое помещение: понятие, виды, правовой режим

В науке гражданского права в течение достаточно долгого времени ведутся споры о понятии «недвижимого имущества».

ГК РФ содержит определение недвижимого имущества или недвижимых вещей (ч. 1 ст. 130 ГК РФ).

Норма ст. 130 ГК РФ, рассматривая понятие недвижимости, одновременно в качестве синонимов использует три правовых понятия:

- 1) недвижимая вещь;
- 2) недвижимое имущество;
- 3) недвижимость.

Но в теории гражданского права они несут различную смысловую нагрузку, и было бы не совсем правильно их отождествлять.

Использование в определении категории «недвижимая вещь» вполне закономерно, поскольку, по мнению большинства цивилистов, лишь вещь может быть объектом права собственности.

Недвижимые вещи делятся на две группы:

- 1) недвижимые вещи по природе;
- 2) недвижимые вещи в силу закона.

В свою очередь, первая группа также подразделяется на две категории:

1) земельные участки, участки недр, то есть объекты, составляющие единое целое с земельными участками;

2) объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Первый критерий основан на естественной природе происхождения вещей, то есть в данном случае речь идет о привязанности к конкретному земельному участку.

Вторым критерием является прочная связь с землей, причем настолько,

что перемещение этих объектов невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.

Одним из объектов недвижимости является помещение. Помещение как самостоятельный объект гражданских прав является продуктом развития экономических отношений. Самостоятельный оборот отдельных помещений с сохранением права собственности на здание получил развитие в XX веке.

Вкратце содержание категории «нежилое помещение» раскрыто выше. Однако, это достаточно сложное для правового анализа имущество требует более обстоятельного исследовательского внимания, чем и объясняется выделение вопроса о нежилых помещениях в отдельную часть работы. Полагаем, что подробно анализировать категории «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимые вещи» излишне, есть смысл сразу же перейти к рассмотрению собственно помещений в целом и нежилых помещений в частности.

Безусловно, по своей правовой природе нежилые помещения являются недвижимым имуществом, поскольку они полностью соответствуют рассмотренным критериям. Их перемещение невозможно без причинения несоразмерного ущерба их основному назначению.

Помещение представляет собой находящуюся в собственности часть недвижимого имущества (здания, сооружения), которая выделена в натуре и предназначена для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся⁵⁶.

Е.В. Басос указывает, что помещения как объекта гражданских прав обладают следующими признаками:

- 1) объемно-пространственная структура формы выражения;
- 2) неразрывная конструктивная связь с другим объектом недвижимости, частью которого оно является;
- 3) производный от прав на строение характер возникновения;

⁵⁶ См.: Харитоновна Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: Диссертация на соискание учёной степени кандидата юридических наук. – М., 2006. – С. 8

4) законодательно установленное назначение (жилое или нежилое)⁵⁷.

Учёный выделяет следующие правовые предпосылки для признания помещения самостоятельным объектом права собственности: «законодательная возможность существования здания в качестве самостоятельного объекта гражданских прав по отношению к земле, на которой оно расположено, и законодательно закреплённая возможность раздела строения в форме *communio pro diviso*, когда части разделённого строения (а именно помещения разных видов) принадлежат различным собственникам, но сохраняют материальную связь с целым и по внешнему виду представляются как единый, неразделённый объект»⁵⁸.

Ю.В. Харитоновна отмечает, что нежилые помещения могут быть условно разделены на следующие две группы:

1) «помещения, расположенные в жилых зданиях либо встроенно-пристроенные к ним, не предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений, жилых помещений из фондов жилья для временного поселения, общежитий и других специализированных жилых помещений»;

2) «любые отдельные помещения, расположенные в нежилых зданиях и сооружениях и составляющие их часть, а также сами эти здания и сооружения как единое целое»⁵⁹.

Изучая нормативно-правовую базу, можно обнаружить определение одного из видов нежилого помещения, а именно находящегося в многоквартирном доме, содержащегося в одном из подзаконных актов Правительства⁶⁰. Нежилое помещение в многоквартирном доме представляет собой помещение, находящееся в многоквартирном доме, информация о

⁵⁷ См.: Басос Е.В. Правовой режим помещения как объекта гражданских прав: Диссертация на соискание учёной степени кандидата юридических наук. – М., 2016. – С. 9

⁵⁸ Басос Е.В. Указ.соч.. – С. 9-10

⁵⁹ Харитоновна Ю.В. Указ.соч.. – С. 8-9

⁶⁰ Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2011. – №22. – Ст. 3168

котором имеется в технической документации или электронном паспорте дома, которое не относится к жилым помещениям и не включено в состав совместного имущества собственников помещений в доме независимо от наличия отдельного входа или подключения к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, включая встроенные и пристроенные помещения.

Важным критерием для характеристики нежилых помещений является его функциональная обособленность.

Целевое назначение нежилого помещения имеет особое практическое значение, так как оно указывается во всей документации связанной, как с самим нежилым помещением, так и в документах самого объекта, где находится помещение, если таковые имеются. По своему назначению нежилые помещения достаточно разнообразны. Чаще всего встречаются следующие виды: административные; лечебно-санитарные; торговые; учебно-научные; общественного питания, а также иные виды. Значение имеет и место расположения нежилого помещения. Например, сооружения, многоквартирный дом, здание. В случае с многоквартирным домом такие отношения будут урегулированы не только гражданским, но и жилищным законодательством⁶¹.

Порядок и условия перевода жилого помещения в нежилое определены гл. 3 ЖК РФ. Перевод жилого помещения в нежилое допускается во всех случаях за исключением случаев, когда:

- 1) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, которые обеспечивают доступ к жилым помещениям, а также когда не имеется технической возможности создания доступа к соответствующему помещению;
- 2) право собственности на помещение обременено правами третьих лиц;
- 3) помещение используется в качестве постоянного места жительства;
- 4) переводу подвергается жилое помещение, находящееся в наемном доме социального использования;

⁶¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №188 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – №1(часть I). – Ст. 14

5) перевод происходит целях осуществления религиозной деятельности.

Для осуществления процедуры перехода жилого помещения в нежилое помещения собственник данного помещения (его представитель) предоставляют перечень документов, их список содержится в Жилищном кодексе, в орган местного самоуправления или многофункциональный центр. К числу указанных документов относятся:

- 1) заявление о переводе;
- 2) правоустанавливающие документы на помещение, которое собственник желает перевести;
- 3) план помещения, его технический паспорт;
- 4) поэтажный план дома, где непосредственно находится жилое помещение;
- 5) заранее подготовленный и надлежаще оформленный проект переустройства или переподготовки помещения, которое собственник желает перевести.

Решение о переводе или отказе в переводе помещения принимается в результате рассмотрения указанных выше документов соответствующим органом в срок не позднее чем через сорок пять дней со дня подачи документов. Если документы были поданы в многофункциональный центр, то не позднее чем через сорок пять дней со дня передачи центром документов в соответствующий орган. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое допускается в случаях:

- 1) непредставления документов;
- 2) представление документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоблюдение условий перевода помещений;
- 4) несоответствие проекта переустройства или перепланировки требованиям законодательства.

При использовании помещения после его перевода в нежилое помещение собственником должны быть приняты все меры по соблюдению требований

пожарной безопасности, экологические, санитарно-гигиенические и иные требования, установленные законодательством.

Таким образом, правовой режим нежилого помещения зависит от того, находится ли оно в жилом строении (например, многоквартирном доме) или в нежилом строении.

Хотя в научной литературе неоднократно делались попытки предложить формулировку легальной дефиниции категории «нежилое помещение», это научные достижения сложно воплотить в нормах-дефинициях в силу их громоздкости. Существующее в абз. 3 ч. 1 ст. 130 ГК РФ уточнение относительно природы помещений представляется достаточным. Фактически нежилым помещением является юридически специально выделенный и физически обособленный сегмент здания, предназначенный для самостоятельного исполнения.

ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§2.1. Стороны договора купли-продажи нежилых помещений и их обязательства

Юридический факт заключения договора порождает обязательственные правоотношения. Эти правоотношения носят относительно-правовой характер, являются персонифицированными с обеих сторон, что отличает их от абсолютно-правовых отношений (прежде всего, вещных)⁶². Таким образом, субъектный состав договорного правоотношения определяется изначально, при совершении сделки.

В большинстве случаев стороны договора и стороны возникающего из него обязательства совпадают (некоторым исключением является ситуация с договорами в пользу третьих лиц или бенефициаров). В большинстве случаев договор представляет собой сделку двух субъектов, одним из которых является кредитор или веритель (активный субъект), а другим – должник (пассивный субъект)⁶³.

Ситуация с куплей-продажей нежилого помещения в первом приближении кажется достаточно простой: сторонами договора являются продавец и покупатель. Тем не менее, реалии гражданского оборота таковы, что проблематика субъектного состава договора купли-продажи не исчерпывается подобным кратким замечанием, несмотря на его правильность.

Во-первых, действующее законодательство устанавливает, что сделкоспособностью обладают граждане, достигшие определённого возраста, различные юридические лица, а также в соответствии с ч. 1 ст. 124 ГК РФ на равных основаниях с ними публично-правовые участники гражданского оборота (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования).

⁶² См.: Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. – М.: НКЮ СССР, 1940. – С. 23

⁶³ См.: Шершеневич Г.Ф. Указ.соч.. – С. 265

Гражданин, как субъект гражданских прав и обязанностей, реализует свой правовой статус в общественных отношениях на основе наличия такого двуединого юридического свойства, как правосубъектность. В структуре правосубъектности выделяют правоспособность и дееспособность.

Дееспособность – способность действиями приобретать и осуществлять права, создавать для себя обязанности и исполнять их (ч. 1 ст. 21 ГК РФ). Обладать ею – иметь способность лично совершать разнообразные юридически значимые действия: совершать односторонние и двусторонние сделки, участвовать в уставном капитале юридических лиц и т.п., а также нести ответственность за причиненный имущественный вред (повреждение или уничтожение имущества других лиц, вред здоровью граждан и т.п.), за неисполнение возложенных на себя обязанностей. Следовательно, дееспособность включает, прежде всего, две гражданско-правовые потенции:

- 1) способность совершать сделки (сделкоспособность):
- 2) способность нести ответственность за совершённые неправомерные действия (деликтоспособность).

Правоспособность – это способность быть носителем гражданских прав и обязанностей. Она является предпосылкой обладания конкретными субъективными правами, которые возникают лишь при наличии определенных юридических фактов – действий и событий.

Учитывая указанные факторы, закон различает полную и частичную дееспособность.

Таким образом, основным критерием определения дееспособности гражданина является его возраст. Однако помимо возраста существуют и иные критерии, которые необходимо учитывать для определения того, какой дееспособностью обладает гражданин: полной или неполной. К этим критериям в частности относятся его психическое здоровье, эмансипация, пристрастие к алкогольным напиткам.

Анализ положений действующего гражданского законодательства о сделкоспособности граждан различных возрастов позволяет сделать, что

самостоятельно участвовать в заключении и исполнении договора купли-продажи нежилого помещения может гражданин, достигший возраста совершеннолетия (ст. 60 Конституции РФ⁶⁴). С согласия родителей или других законных представителей гражданин может приобретать нежилые помещения или отчуждать их в возрасте от 14 до 18 лет (ч. 1 ст. 26 ГК РФ).

В силу п. 1 ч. 2 ст. 26 ГК РФ устанавливает, что несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе распоряжаться своими доходами без согласия иных лиц. Следовательно, несовершеннолетние в этом возрасте могут быть без согласия законных представителей покупателями нежилых помещений на деньги, которые составляют их доход.

Более того, ч. 4 ст. 26 ГК РФ предусматривает возможность покупать и продавать нежилые помещения, если гражданин вступил в брак (ч. 2 ст. 21 ГК РФ) или эмансипировался (ст. 27 ГК РФ).

За граждан, не достигших требуемого возраста, а также за граждан, признанных недееспособными судом, договор вправе заключать их законные представители.

Продаваемое нежилое помещение может быть совместно нажитым в браке имуществом. В этом случае необходимо получить согласие того супруга, который не является собственником нежилого помещения в соответствии с законодательством (абз. 1 ч. 3 ст. 35 СК РФ⁶⁵).

Несоблюдение указанного требования не влечёт недействительности договора купли-продажи нежилого помещений, заключённого одним из супругов. В соответствии с абз. 2 ч. 3 ст. 35 СК РФ супруг, чье согласие на совершение договора не было получено, вправе требовать признания его недействительным в судебном порядке в течение года.

Применительно к юридическим лицам необходимо отметить ряд важных обстоятельств.

⁶⁴ Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – №31. – Ст. 4398

⁶⁵ Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 года №223 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №1. – Ст. 16

Во-первых, правоспособность юридического лица предоставляет ему широкие возможности участия в гражданском обороте сообразно своим уставным целям (ч. 1 ст. 49 ГК РФ).

Во-вторых, далеко не каждое юридическое лицо может распоряжаться принадлежащим ему недвижимым имуществом самостоятельно, без санкции собственника имущества. Речь идёт о юридических лицах, которым имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения и оперативного управления. Эти правовые режимы описываются термином «ограниченные вещные права».

В соответствии со ст. 294 и ч. 2 ст. 295 ГК РФ государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

В соответствии с ч. 1 ст. 296 ГК РФ учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Можно выделить следующие два элемента правомочия владения в рамках права хозяйственного ведения и оперативного управления:

- 1) фактическое господство субъекта над вещью;
- 2) признание легальности указанного фактического господства над вещью со стороны всех иных субъектов, включая собственника⁶⁶.

Эти положения не означают, что соответствующие юридические лица не имеют права распоряжаться недвижимым имуществом. Это лишь означает, что

⁶⁶ См.: Плюта А.В. Право оперативного управления в учреждениях органов внутренних дел: Диссертация на соискание учёной степени кандидата юридических наук. – СПб., 2005. – С. 99

для распоряжения этим имуществом требуется согласие собственника (ч. 1 ст. 297, ст. 298 ГК РФ).

В-третьих, хозяйственные общества при отчуждении нежилых помещений по договорам купли-продажи должны руководствоваться положениями действующего корпоративного законодательства о крупных сделках.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»⁶⁷ и ч. 1 ст. 78 Федерального закона «Об акционерных обществах»⁶⁸ крупной сделкой считается сделка (несколько взаимосвязанных сделок), выходящая за пределы обычной хозяйственной деятельности и при этом подпадающие под количественные критерии (лимит в 25% от балансовой стоимости имущества организации).

В соответствии с ч. 3 ст. 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» принятие решения о согласии на совершение крупной сделки является компетенцией общего собрания участников общества. В случае образования в обществе совета директоров (наблюдательного совета) общества принятие решений о согласии на совершение крупных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет от 25 до 50 процентов стоимости имущества общества, может быть отнесено уставом общества к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Для акционерных обществ действует схожая норма. Так, в соответствии с ч. 1 ст. 79 Федерального закона «Об акционерных обществах» на совершение крупной сделки должно быть получено согласие совета директоров (наблюдательного совета) общества или общего собрания акционеров в соответствии с положениями закона. В некоторых случаях большинство

⁶⁷ Федеральный закон от 08 февраля 1998 года №14 «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – №7. – Ст. 785

⁶⁸ Федеральный закон от 26 декабря 1995 года №208 «Об акционерных обществах» / Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №1. – Ст. 1

должно быть квалифицированным (ч. 5 ст. 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»).

Крупная сделка, совершенная с нарушением порядка получения согласия на ее совершение, может быть признана недействительной в соответствии со ст. 173.1 ГК РФ по иску общества, члена совета директоров (наблюдательного совета) общества или его участников (участника), обладающих не менее чем одним процентом общего числа голосов участников общества (ч. 4 ст. 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»). Аналогичное правило содержится и в Федеральном законе «Об акционерных обществах» (ч. 6 ст. 79).

В-четвёртых, волеизъявление юридического лица должно выражать своей подписью уполномоченное в силу должности или на иных правовых основаниях на то физическое лицо.

Это важное обстоятельство, касающееся необходимости соблюсти письменную форму, уже рассматривалось выше со ссылкой на позицию ВАС РФ. Его значение можно проиллюстрировать следующим примером из судебной практики.

Так, в одном из дел арбитражные суды, руководствуясь ст.ст.160, 162, 168, 550 ГК РФ пришли к обоснованному выводу о том, что договор купли-продажи нежилого строения и передаточный акт к нему подписаны не надлежащим, а иным лицом и, следовательно, со стороны истца как собственника недвижимого имущества не изъявлялось воли на отчуждение объекта недвижимости. Эти обстоятельства и нормативные основания позволили судам признать договор недействительным⁶⁹.

В-пятых, публично-правовые субъекты могут быть участниками правоотношений по купле-продаже нежилых помещений только посредством своих органов.

⁶⁹ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 16 января 2013 года по делу №А40-54969/2011 //

В соответствии с ч. 1 ст. 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и её субъектов участниками гражданских правоотношений выступают органы государственной власти в рамках их компетенции.

В соответствии с ч. 2 ст. 125 ГК РФ от имени муниципальных образований участниками гражданских правоотношений выступают органы местного самоуправления в рамках их компетенции.

В-шестых, договор купли-продажи нежилого помещения, равно как большинство иных непредпринимательских договоров, может заключаться с участием некоммерческих организаций, по сути, любых иных юридических лиц при условии, что это не противоречит уставным целям их создания.

Покупатель и продавец, вне зависимости от их правового статуса, вступая в отношения по купле-продаже приобретают взаимные права и обязанности, образующие соответствующее гражданско-правовое обязательство.

Любое обязательство, если упростить ситуацию до наиболее распространённой, представляет собой персонифицированное с обеих сторон правоотношение, в котором одна сторона (активный субъект) имеет право требовать от другой стороны (пассивного субъекта) каких-либо действий, составляющих имущественный интерес. Активный субъект называется кредитором или верителем (поскольку верит в то, что обязательство будет исполнено), а другая – должником⁷⁰.

Важным элементом обязательственной связи является ближайшая правовая цель или *causa*. Наличие *causa* делает обязательство содержательным и осмысленным с экономической точки зрения, а также позволяет «отграничить сделки, порождающие правовые последствия от иных... соглашений»⁷¹.

Применительно к договору купли-продажи речь идёт о *causa aquirendi*, которая предполагает, что одна сторона делает что-либо, предполагая получить встречное предоставление⁷².

⁷⁰ См.: Шершеневич Г.Ф. Указ.соч.. – С. 265, 272

⁷¹ Бекленищева И.В. Гражданско-правовой договор (классическая традиция и современные тенденции): Монография. – М.: Статут, 2006. – С. 48

⁷² См.: Агарков М.М. Указ.соч.. – С. 74

«Цель купли-продажи установить право собственности в лице покупателя»⁷³.

Экономический смысл купли-продажи составляет реальный (фактический) переход вещи от одного субъекта к другому, установление фактического владения покупателем над вещью. Однако, данный переход соответствует *causa aquirendi* только в случае фактического перехода. Б. Виндшейд в связи с этим отмечает, что «продавцы, прежде всего, обязаны заботиться том, чтобы покупатель получил купленную вещь» не формально, не чисто юридически, а в «фактическое обладание»⁷⁴.

«Когда купля-продажа разделена на два акта, обязательственный договор и отчуждение, волю сторон можно представить как имеющую две стороны: во-первых, воля, направленная на возникновение обязательства; во-вторых, воля, направленная на передачу права собственности. Следовательно, с этой точки зрения два соглашения присутствуют в купле-продаже: обязательственный договор и соглашение о передаче права собственности»⁷⁵. Так обстоят дела в рамках современного правового регулирования, так они обстояли в классическом римском праве, но такого не было изначально в римской правовой доктрине (древнейшее право), которая предполагала одновременный переход права собственности на вещь при заключении договора купли-продажи⁷⁶.

Так, классическое римское право «разделяло обязательственный момент... и момент получения покупателем права на вещь», поскольку второй момент «основывался на особом титуле, каким являлась фактическая передача проданной вещи покупателю»⁷⁷.

⁷³ Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права. Т. II: Товар. Торговые сделки. – М.: Статут, 2005. – С. 128

⁷⁴ Виндшейд Б. Обязательства по римскому праву / Перевод с немецкого языка А.Б. Думашевского. – СПб., 1875. – С. 331-332

⁷⁵ Слыщенко В.А. Договор купли-продажи: Сравнительно-правовое исследование. – М.: Статут, 2011. – С. 123

⁷⁶ См.: Там же. – С. 123; Виндшейд Б. Указ.соч.. – С. 332

⁷⁷ Новицкий И.Б. Римское право: Учебник. – М.: Теис, 2003. – С. 222

Современный подход основан на ст. 209 ГК РФ и абз. 2 п. 1 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 09 апреля 2010 года №10/22⁷⁸: «право собственности может быть ограничено лишь законом или иным правовым актом», поэтому «заключённый договор или иное возникшее по поводу вещи обязательство сами по себе не затрагивают право собственности, пока оно не передано в установленном порядке»⁷⁹.

Эти особенности купли-продажи, относящиеся к вещному эффекту и к другим важным аспектам, более уместно рассматривать в контексте исполнения обязательства, равно как вопрос о качестве передаваемой вещи (нежилого помещения). Важно отметить лишь то, что договор купли-продажи нежилого помещения, равно как и любой другой договор о продаже недвижимости, представляет собой такое соглашение, в котором рельефнее всего отражаются сложности соотношения вещного (абсолютного) и обязательственного (относительного).

Встречное денежное исполнение, составляющее содержание экономического смысла и предмет частного интереса для продавца, является второй ключевой обязанностью внутри обязательства из купли-продажи. С точки зрения выделения договора купли-продажи из группы договоров о передаче вещей именно обязательство о передаче денежных средств является решающим. Если вместо денег в соглашении указаны иные вещи, то речь идёт не о купле-продаже, а о мене. Если же встречное исполнение предполагает оказание услуг, выполнение работ, то имеет место смешанный договор, содержащий черты купли-продажи и подряда.

Судебная практика исходит из того, что ненадлежащее исполнение своей части обязательства покупателем является основанием для расторжения договора купли-продажи нежилого помещения в судебном порядке на

⁷⁸ Постановление Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09 апреля 2010 года №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2010. – №7

⁷⁹ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие для вузов. – М.: Юрайт, 2020. – С. 521

основании ч. 2 ст. 450 ГК РФ, поскольку такое нарушение со стороны покупателя является существенным для продавца, то есть нарушением, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной мере лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора⁸⁰.

Денежное исполнение наиболее простое и очевидное с точки зрения требований к качеству, поскольку требование к вещам (договор мены), работам (договор подряда), услугам (договор об оказании услуг) усложняет процесс исполнения обязательства. В этом смысле основные правовые сложности купли-продажи недвижимости сконцентрированы в исполнении обязанности продавца (передача вещи), а не покупателя (уплата цены).

Таким образом, сторонами договора купли-продажи нежилого помещения могут быть все участники гражданских правоотношений. Различные ограничения сделкоспособности, связанные с особенностями правового статуса отдельных субъектов гражданского права, распространяются и на договор купли-продажи жилых помещений.

Обязательство, вытекающее из договора купли-продажи жилых помещений, объемлет корреспондирующие в аспекте гражданско-правовой взаимности обязанности по передаче недвижимости (продавцом) и денег (покупателем) и корреспондирующие в аспекте взаимного содействия обязанности по осуществлению принятого соответствующего исполнения (продавец должен принять деньги, покупатель – нежилое помещение). С указанными обязанностями в прямой связи находятся соответствующие права продавца и покупателя, которые также входят в структуру обязательственного правоотношения, вытекающего из договора.

⁸⁰ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11 июня 2013 года по делу №А29-7085/2012 //

§2.2. Прекращение договора купли-продажи нежилых помещений: исполнение, расторжение, односторонний отказ

Обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором (ч. 1 ст. 407).

Положения гл. 26 ГК РФ называет ряд оснований прекращения обязательств. Их перечень не является исчерпывающим, поскольку п. 1 ст. 407 ГК РФ предусматривает возможность установления иных оснований прекращения обязательств в ГК РФ (ч. 2 ст. 157, ч. 3 ст. 425, ч. 2 ст. 453 ГК РФ), других законах (например, ст. 120 СК РФ) и иных правовых актах, а также в договоре.

Разумеется, можно рассмотреть многие из этих аспектов применительно к договору купли-продажи нежилых помещений, однако многие из них мало характеризуют специфику данного договора. Особое значение имеют лишь такие основания, как исполнение, расторжение и односторонний отказ.

Доктринальных подходов к тому, что есть исполнение договорного обязательства, настолько много, что их анализ явно выходит за рамки настоящего исследования, поэтому ограничимся подходом С.В. Сарбаша.

Учёный полагает, что «сделка по исполнению обязательств является особой правопрекращающей (ремиссионной) двусторонней вторичной сделкой, обнимающей собой волеизъявление сторон, направленное на исполнение обязательства, последняя не порождает никаких новых прав и обязанностей сторон по отношению друг к другу (т.е. не создает требования и долга), и ее правовым эффектом является получение права на объект (для случаев, когда обязательство предусматривает передачу или создание прав) и прекращение обязательства исполнением»⁸¹.

Конкретизируя правовые эффекты исполнения, учёный делает следующие важные обобщения: «Результат исполнения обязательства

⁸¹ Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства. – М.: Статут, 2005. – С. 81

юридически направлен на относительную и абсолютную сферу правоотношений: в первой он проявляется в прекращении обязательства и распространяется на стороны обязательственного правоотношения; во второй он распространяется на всех третьих лиц, поскольку приводит к получению права и влечет состояние присвоенности (потребленности) имущественного блага»⁸².

В соответствии с ч. 1 ст. 408 ГК РФ обязательство прекращается не при любом исполнении, а именно при надлежащем, «т.е. таким, которое соответствует условиям обязательства, требованиям закона и иных правовых актов, обычаям и иным обычно предъявляемым требованиям»⁸³.

Своими специфическими особенностями отличается порядок исполнения договора купли-продажи нежилого помещения. В этом процессе можно выделить ряд моментов, которые заслуживают отдельного внимания.

В соответствии с ч. 2 ст. 408 ГК РФ кредитор, принимая исполнение, обязан по требованию должника выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в соответствующей части. Это правило касается обязанности по передаче нежилого помещения и обязанности по уплате денежных средств.

Основное обязательство, подлежащее исполнению сторонами, заключается в передаче нежилого помещения продавцом и соответственно принятие его покупателем по передаточному акту или другому документу. Подписание передаточного акта или его аналога вместе с фактической передачей является обязательным условием, при наличии которого можно говорить о надлежащем исполнении обязательства по передаче и принятии имущества.

В передаточном акте конкретизируются стороны; договор, к которому акт относится; местонахождение недвижимого имущества и его площадь; подписи сторон.

⁸² Там же. – С. 81

⁸³ Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к ст.ст. 307-453 ГК РФ / А.Г. Карапетов. – С. 756

Факт перехода права собственности на нежилое помещение по договору купли-продажи подлежит обязательной государственной регистрации в силу ст. 551 ГК РФ. В случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации, суд может вынести обязывающее её решение.

Регистрация проходит в заявительном порядке. К заявлению необходимо приложить следующие документы:

- 1) документы, подтверждающие полномочия представителя (в случае, если обращается с заявлением представитель);
- 2) документы, которые являются основанием для осуществления государственной регистрации права;
- 3) иные документы.

Орган регистрации прав в день поступления заявления уведомляет правообладателя об указанном заявлении. Датой регистрации права признается дата внесения в реестр записи о возникновении права.

Часто возникают споры, связанные с тем, что продавец обязуется осуществить переход нежилого помещения в жилое, но так и не делает этого. Это вынуждает покупателя обращаться в суд с требованием признать за ним право собственности на жилое помещение.

Рассмотрим несколько проблемных аспектов нежелания продавца исполнять условия договора купли-продажи путём уклонения от государственной регистрации⁸⁴.

Одной из новаций законодательства является внесение дополнительных сведений в Едином государственном реестре недвижимости, например, о невозможности государственной регистрации перехода права без личного участия правообладателя, предусмотренных ст. 36 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Данная норма направлена на защиту собственника помещения от совершения мошеннических действий недобросовестных лиц, получивших доверенность.

⁸⁴ См.: Рябова Е.И. Проблемные аспекты исполнения договора купли-продажи недвижимости // Закон. Право. Государство. – 2018. – №3(19). – С. 74-75

Однако, на практике, продавец, внося в Единый государственный реестр недвижимости указанную запись и заключая сделку в нотариальной форме, что даёт возможность покупателю в одностороннем порядке обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права (ч. 3 ст. 8.1, ч. 3 ст. 551 ГК РФ), уклоняется от исполнения договора, т.к. наличие такой записи влечёт за собой принятие государственным регистром решения о возврате документов без рассмотрения в силу прямого указания ч. 4 ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно ч. 2 ст. 165 ГК РФ, в этом случае сделка регистрируется по решению суда.

Аналогичная ситуация может возникнуть и в случае смерти продавца. Покупатель, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору, также вынужден обращаться за судебной защитой с иском о признании перехода права к наследникам продавца.

Исполнение любого договора купли-продажи предполагает учёт требований о качестве передаваемых вещей (ст. 469 ГК РФ). В соответствии со ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила ст. 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В соответствии с ч. 1 ст. 476 ГК РФ продавец будет отвечать за недостатки нежилого помещений, если покупатель докажет, что недостатки помещения возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

Законодательство не устанавливает каких-либо нормативов по качеству нежилых помещений, опираясь на которые, покупатель мог бы установить, что переданное ему нежилое помещение является качественным.

Во-первых, критерием качества нежилого помещения по логике вещей будет служить его фактическое соответствие той документации, которая на него имеется, отображает его параметры и свойства.

Во-вторых, нежилые помещения должны отвечать требованиям, относящимся к тем или иным видам безопасности (пожарная⁸⁵, санитарно-эпидемиологическая⁸⁶).

На практике временной разрыв между регистрацией договора и переходом права собственности используется для обеспечения исполнения покупателем своей обязанности по уплате цены: переход права не регистрируется до уплаты. Это означает, что между сторонами фактически заключается договор с отлагательным условием.⁸⁷

«Материальный элемент условия о предмете договора купли-продажи недвижимости (объект недвижимости) определяет как специфику правового регулирования отношений сторон договора на стадии заключения договора и исполнения договорного обязательства, так и особенности изменения и расторжения такого договора»⁸⁸.

При расторжении договора купли-продажи недвижимости на основании судебного решения в соответствии с ч. 2 ст. 450 ГК РФ основанием для государственной регистрации изменения прав будет служить вступившее в законную силу судебное решение, представленное в органы государственной регистрации в виде судебного акта.

Сложнее решается вопрос о возможности осуществления государственной регистрации перехода прав по договору продажи недвижимости при его расторжении путем одностороннего отказа от исполнения договора. Как известно, односторонний отказ от исполнения

⁸⁵ Постановление Минстроя Российской Федерации от 13 февраля 1997 года №18-7 «О принятии государственных строительных норм и правил "Пожарная безопасность зданий и сооружений» //

⁸⁶ Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 18 мая 2010 года №58 «Об утверждении СанПиН 2.1.3.2630-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность"» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2010. – №36

⁸⁷ См.: Алексеев В.А. Сделки с недвижимостью: Практическое пособие. – М.: Проспект, 2008. – С. 129

⁸⁸ Егорова М.А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2009. – №2. – С. 61

представляет собой одностороннюю сделку, основанную на нормах закона или договора и осуществляемую без участия судебных инстанций. Такая сделка может служить основанием для государственной регистрации перехода прав.

Однако на практике регистрационный орган, как правило, не принимает к рассмотрению такой документ. В этих случаях всегда необходимо решение суда о необходимости проведения регистрационных действий. Хотя договор продажи недвижимости может быть расторгнут на основании ч. 3 ст. 450 ГК РФ (например, со ссылкой на ч. 1 ст. 463 или на ч. 3 ст. 484 ГК РФ), для проведения регистрационных действий факта совершения сделки по отказу от исполнения договора будет недостаточно.

Отказывающаяся сторона должна обратиться в судебные инстанции с иском о признании права на односторонний отказ от исполнения договора и возможности совершения регистрационных действий по переходу права собственности на объект недвижимости.

Перечисленные особенности договора купли-продажи недвижимости не могут не отражаться на специфике его изменения и расторжения. На практике весьма редко встречаются ситуации, когда такого рода договоры расторгаются на основании соглашения сторон, хотя следует признать, что такой способ расторжения договора купли-продажи недвижимости является самым желательным в силу его бесконфликтности.

Общее правило для купли-продажи, предусмотренное п. 1 ст. 463 ГК РФ, устанавливает возможность покупателя отказаться от исполнения договора купли-продажи в ответ на отказ продавца передать покупателю проданный товар. В договоре купли-продажи недвижимости этому правилу соответствует положение абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ, согласно которому уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – обязанности принять имущество.

Обращает на себя внимание акцент законодателя на необходимость подписания сторонами договора продажи недвижимости передаточного акта или иного документа о передаче (абз. 1 ч. 1 ст. 556 ГК РФ). Отказ от передачи имущества при продаже недвижимости, таким образом, приобретает форму «уклонения от подписания документа о передаче имущества». Важно, что этот отказ не есть односторонний отказ от исполнения договора в смысле ч. 3 ст. 450 ГК РФ, и он не должен квалифицироваться в качестве основания расторжения договора продажи недвижимости. Отказ от передачи материального объекта договора купли-продажи по смыслу ч. 1 ст. 463 ГК РФ представляет собой нарушение договора, а не правомерное действие по отказу от исполнения договора.

Именно поэтому в качестве меры защиты эта норма предусматривает возможность применения меры оперативного воздействия на нарушителя в виде расторжения договора в одностороннем порядке покупателем. Однако такое действие не приведет покупателя к достижению цели, к которой он стремился при заключении договора – приобретение товара (имущества).

Существенным отличием договора купли-продажи недвижимости является исключение из его правового режима права покупателя на замену товара ненадлежащего качества, что предусмотрено особенностями объекта договора продажи недвижимости, который, как правило, индивидуально определен. Однако это право представляет собой право требования (предусматривающее юрисдикционную реализацию права), а не право на активные действия, такие, как право на односторонний отказ от исполнения договора (реализующееся в неюрисдикционном порядке).

При анализе норм закона обращает на себя внимание меньшее правонаделение продавца возможностью на отказ от исполнения договора в общих положениях о купле-продаже.

В неюрисдикционном порядке продавец может приостановить исполнение по передаче еще не оплаченных покупателем товаров в качестве меры оперативного воздействия на нарушителя договора (ч. 5 ст. 486 ГК РФ).

Однако такое действие следует квалифицировать не как расторжение договора, а скорее как его временное изменение.

Если покупатель не отреагирует на применение этой меры оперативного воздействия, продавец, при условии что он докажет существенность нарушения договора, наделяется правом требования его расторжения на основании ч. 2 ст. 450 ГК РФ.

Определенное неравенство прав продавца и покупателя в договоре купли-продажи можно объяснить тем, что у продавца относительно более широкие возможности защиты своих имущественных интересов, которые кроме средств договорной защиты предусматривают возможность использования вещно-правовых способов защиты своих прав как титульного владельца, которых лишен покупатель.

Положение ч. 2 ст. 450 ГК РФ предусматривает две возможности расторжения договора на основании судебного решения: договор может быть расторгнут при его существенном нарушении и в случаях, предусмотренных законом или договором.

По требованию одной из сторон договора он может быть расторгнут только в случаях, когда закон или условия договора предусматривают такую возможность. Надо заметить, что закон не предоставляет ни одной из сторон договора купли-продажи ни в общем его режиме, ни в режиме продажи недвижимости права на расторжение договора в судебном порядке. Таким образом реализуются принципы реального исполнения и стабильности договорного обязательства.

Таким образом, прекращение гражданско-правового обязательства из договора купли-продажи нежилого помещения имеет место при наличии тех самых юридических фактов, которые прекращают любое другое обязательство в соответствии с ГК РФ.

Некоторой спецификой, связанной с объектом договорного правоотношения, обладают такие основания прекращения обязательства, как его исполнение и односторонний отказ. Ключевой особенностью исполнения

договора купли-продажи нежилого помещения является его отягощение двумя аспектами: регистрация перехода права собственности от продавца к покупателю и установление фактического владения покупателем над вещью после её передачи. Второе действие имеет особое значение для возникновения вещного эффекта.

§2.3. Срок действия договора купли-продажи нежилых помещений

«Срок в гражданском праве – это момент, период времени, с наступлением или истечением которого правовая норма, судебный акт или истечением которого правовая норма, судебный акт или истечением которого правовая норма, судебный акт или сделка связывают возникновение, изменение или прекращение социально значимых гражданско-правовых последствий»⁸⁹.

По назначению в механизме гражданско-правового регулирования выделяются регулятивные сроки (правообразующие, правоизменяющие, правопрекращающие, сроки исполнения обязательств) и сроки защиты гражданских прав (исковые и неисковые)⁹⁰.

Сроки, по своей природе, представляют собой юридические факты.

Окончание срока действия соглашения рассматривается как причина прекращения обязательств исключительно при обстоятельстве, что это прямо указано в законе или в договоре. Иначе соглашение будет действовать до установленного в нем момента завершения исполнения обязательств⁹¹.

«Срок действия гражданско-правового договора является темпоральной характеристикой именно договора-индивидуального акта и определяет

⁸⁹ Новиков В.В., Сафонова С.П. Сроки в гражданском праве (понятие и практика применения): Учебное пособие. – СПб.: СПбИВЭСЭП, Знание, 2008. – С. 7

⁹⁰ См.: Там же. – С. 10-13

⁹¹ См.: Кочнева А.А. Понятие и значение сроков в гражданском праве // Государственное и муниципальное управление в XXI веке: теория, методология, практика. – 2016. – №26. – С. 157

предполагаемый срок реализации интереса сторон, на осуществление которого направлен договор-индивидуальный акт»⁹².

Договор, в котором отсутствует условие о том, что окончание срока его действия влечет прекращение обязательств сторон, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства (ч. 2 ст. 425 ГК РФ). В то же самое время окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение (ч. 4 ст. 425 ГК РФ).

«Момент вступления договора в силу может связываться как с моментом заключения договора, так и с юридическим составом, в который наряду с заключением договора входят и иные юридические факты, такие как, например, истечение отлагательного срока или наступление отлагательного условия»⁹³. Началом течения срока действия договора купли-продажи нежилых помещений по общему правилу следует считать момент его заключения в соответствии с ч. 1 ст. 425 ГК РФ.

«Что же касается соотношения срока действия договора и срока исполнения обязательства, то действующим законодательством установлена презумпция его действия до момента окончания обязательства»⁹⁴.

В случае если ни законодательство, ни сам договор прямо не предусматривают, что окончание их действия влечет прекращение обязательств сторон, то в таком случае, в соответствии с ч. 3 ст. 425 ГК РФ, они признаются действующими до момента окончания выполнения сторонами обязательства.

Если срок выполнения обязательств никак не оговорен, то тогда, при установлении момента завершения выполнения сторонами обязательства, необходимо исходить из этого, что обязательство должно быть выполнено в разумный срок. Тем не менее, в настоящий период, в юридической литературе

⁹² Батянов М.В. Срок действия гражданско-правового договора: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Белгород, 2004. – С. 6

⁹³ Батянов М.В. Указ.соч.. – С. 7

⁹⁴ Евтых Р.А. Исполнение обязательств по договору после завершения его срока действия // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. – 2014. – №3-2(41). – С. 74

и правоприменительной практике замечается неоднозначность проблемы срока действия договора и срока выполнения обязательства. Однако эта проблема не только действующего ГК РФ.

Говоря о разновидностях срока в обязательстве, то проводя подробное исследование ст. 314 ГК РФ можно прийти к заключению, что законодателем выделяется четыре возможные ситуации закрепления срока в обязательстве:

1) срок может быть определенным т.е. договор дает возможность установить промежуток или определенный момент времени, когда обязательство подлежит выполнению;

2) срок может быть определенным т.е. в этом случае не в договоре предусмотрен срок выполнения, а само обязательство дает возможность установить момент времени, когда оно подлежит выполнению;

3) срок может устанавливаться до востребования – в этом случае сторона соглашения вправе запрашивать исполнения договора в любое время, по его волеизъявлению;

4) может быть определен разумный срок исполнения обязательств, обычно в тех случаях, если условие о сроке выполнения отсутствует в договоре⁹⁵.

Применительно к сроку действия договора купли-продажи нежилого помещения можно рассмотреть ряд ситуаций и нормативных пояснений.

Во-первых, срок действия договора купли-продажи и срок надлежащего исполнения обязательства, вытекающего из него, в большинстве случаев совпадают.

Это объясняется тем, что в договоре в большинстве случаев стороны конкретизируют условия о сроках и об ответственности за их нарушение, используя в числе прочих распространенную в договорной практике формулировку «договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств».

⁹⁵ См.: Кочнева А.А. Указ.соч.. – С. 157

Таким образом, в договоре указывается срок надлежащего исполнения (например, покупателю может быть предоставлен месяц на перечисления денежных средств на расчётный счёт должника), но не ограничивается срок исполнения вообще. В таком случае пропуск срока надлежащего исполнения – основание для санкций в отношении нарушителя, но в большинстве случаев не основание прекращения обязательства⁹⁶.

Другое дело, что основания для гражданско-правовой ответственности порождают дополнительное обязательство, которое после фактического исполнения и прекращения основного может действовать и быть основанием для обращения за судебной защитой. Например, покупатель перечислил денежные средства продавцу с двухмесячным опозданием, но сделал это в полном объёме.

Обязательство из договора прекращено, поскольку договор исполнен (предполагается, что нежилое помещение было передано покупателю ранее). Тем не менее, продавец имеет право требовать уплаты штрафных санкций, обратиться в связи с этим требованием в суд.

Во-вторых, в соответствии с ч. 1 ст. 457 ГК РФ срок исполнения продавцом обязанности передать товар покупателю определяется договором купли-продажи, а если договор не позволяет определить этот срок, в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 314 ГК РФ.

Если кредитор в разумный срок не предъявил требования об исполнении такого обязательства должник вправе потребовать от кредитора принять исполнение, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не явствует из обычаев либо существа обязательства.

Таким образом, срок действия договора купли-продажи нежилого помещения – это момент или период времени, релевантный надлежащему исполнению обязательства соответствующего обязательства. Пропуск

⁹⁶ См.: Новиков В.В., Сафонов С.П. Указ.соч.. – С. 11

установленных договором сроков – основание для гражданско-правовой ответственности.

По общему правилу договору купли-продажи нежилого помещения действует до полного исполнения сторона своих обязательств. Неисполнение какой-либо из сторон своих обязанностей – основание для наступления ответственности, но не факт прекращения действия договора.

§2.4. Ответственность сторон по договору купли-продажи нежилых помещений

Юридическая ответственность – опорный узел системы реализации норм права. Как справедливо указывает А.Н. Головистикова «любая юридическая конструкция, правовое отношение только тогда обретают реальные черты и гарантии того, что будут исполнены субъектами..., когда... нормативно-правовым актом установлена ответственность за их неисполнение или ненадлежащее исполнение»⁹⁷.

В справочной литературе под юридической ответственностью понимается «предусмотренная нормами права, обязанность субъекта правонарушения претерпеть неблагоприятные последствия»⁹⁸. Также отмечается, что юридическая ответственность является разновидностью социальной.

«Что касается юридического содержания гражданско-правовой ответственности, то оно (в самых общих чертах) заключается в том, что в результате применения её мер виновный правонарушитель вопреки своим желаниям и устремлениям лишается имеющихся у него определённых гражданских прав либо вынужден принять какие-либо новые (дополнительные к имеющимся) обременительные обязанности безэквивалентного порядка»⁹⁹.

Значение имеет разграничение неисполнения обязательства и ненадлежащего исполнения обязательства. При ненадлежащем исполнении

⁹⁷ Головистикова А.Н., Дмитриев Ю.А. Проблемы теории государства и права: Учебник. – М.: Эксмо, 2005. – С. 600

⁹⁸ Большой юридический словарь / Под редакцией А.Я. Сухарёва. – М.: Инфра-М, 2006. – С. 846

⁹⁹ Красавчиков О.А. Ответственность, меры защиты и санкции в советском гражданском праве // Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права: Избранные труды в 2 томах. Т. 2. – М.: Статут, 2017. – С. 260-261

возмещение убытков и оплата неустойки, по общему правилу, не являются основанием для освобождения лица от исполнения обязательства, при неисполнении обязательства – нет.

По смыслу ст. 557 ГК РФ видно, что к ответственности за передачу нежилого помещения ненадлежащего качества применимы нормы, регулирующие ответственность за передачу товара ненадлежащего качества.

Если продавцом заранее не были оговорены недостатки товара, то покупатель имеет права по своему усмотрению требовать от продавца:

- 1) соразмерного уменьшения цены;
- 2) возмещение расходов, понесенных покупателем в связи с устранением недостатков товара;
- 3) безвозмездного устранения недостатков, которое будет осуществлено в разумный срок.

Так, покупатель может привлечь стороннюю организацию для подрядных работ в связи с наличием дефектов приобретённого объекта недвижимости, если таковые отражены в передаточном акте (точнее – в акте освидетельствования технического состояния имущества) и не были устранены продавцом. В такой ситуации судебная практика руководствуется тем, что затраты покупателя – убытки, явившиеся следствием ненадлежащего исполнения продавцом своих обязанностей по договору¹⁰⁰.

С другой стороны, отсутствие претензий к качеству нежилого помещения, осведомлённость относительно его свойств – основания для отказа в удовлетворении исковых требований относительно ненадлежащего качества имущества¹⁰¹.

Когда требования к качеству товара были существенно нарушены (это может быть выражено в виде неустранимых недостатков или недостатков, для

¹⁰⁰ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29 апреля 2013 года по делу №А46-23618/2012 //; Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 февраля 2014 года по делу №А46-4556/2013 //

¹⁰¹ См.: Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 23 декабря 2013 года по делу №33-12289/2013 //

устранения которых необходимы несоразмерные затраты) покупатель имеет право отказаться от исполнения договора купли-продажи нежилого помещения, а также потребовать возврата ранее уплаченной денежной суммы за товар.

Механизм правовой защиты в данном случае описан в ст. 484 ГК РФ.

Законодатель руководствуется тем, что исполнение обязанности по принятию имущества, содержащаяся в договоре купли-продажи, включает два различных, но взаимосвязанных действия. Фактическое получение помещения и подписание документа о передаче. Эти действия настолько связаны, что если покупатель не осуществит, хотя бы одно из них, это приведет к ненадлежащему исполнению обязательства.

Если покупатель не подписал передаточный акт, но по факту объект был передан, каким образом продавец может защитить свои интересы. Исходя из анализа ч. 3 ст. 556 и ч. 3 ст. 484 ГК РФ, продавец имеет право отказаться от исполнения договора или уже требовать принять товар.

Принудить его подписать передаточный акт будет достаточно сложно. Поэтому наиболее оптимальным вариантом здесь будет отказаться от исполнения договора. В такой ситуации риски продавца заключаются в следующем. Если покупатель отказывается подписывать документ о передаче, соответственно он не изъявляет желания зарегистрировать право собственности на нежилое помещение на свое имя.

Получается, юридически собственником является по-прежнему продавец.

Еще одной основной обязанностью покупателя, является осуществление своевременной оплаты товара. Обязанность по оплате может считаться исполненной в момент поступления денежных средств на заявленный в договоре счет продавца, если иное не вытекает из содержания договора.

Наличие подобной расписки или иного подтверждающего оплату документа у покупателя облегчит ему процесс доказывания исполнения обязанности по оплате, в случае возникновения конфликтной ситуации. Если

же покупатель не исполнил данную обязанность, в отношении него могут быть применены различные санкции.

Продавец в такой ситуации может требовать полной оплаты товара, а также процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ. Указанная норма устанавливает меры гражданско-правовой ответственности за неисполнение денежного обязательства.

Взыскание процентов за неисполнение денежного обязательства основывается на нескольких условиях. Проценты за неисполнение насчитываются на сумму долга в размере ставки рефинансирования, действующей в период долга. Если сумма процентов несоразмерна последствиям неисполнения обязательства, суд вправе по заявлению должника снизить сумму.

Здесь же стоит отметить, что если за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашением сторон предусмотрена неустойка, по общему правилу, проценты не подлежат взысканию.

Еще одним условием возникновения ответственности за неисполнение обязательства является наличие вины. В силу закона, лицо несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение только при наличии вины.

В этом правиле есть исключения, однако они не относятся к теме данной работы. Лицо, считается невиновным, в том случае, когда при необходимой степени осмотрительности и заботливости, им были предприняты все меры для надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных законом. Отсутствие вины должно доказываться непосредственно самим лицом, которое нарушило обязательство.

«В основе гражданско-правовой ответственности лежит не только вина... но, в первую очередь, вред, нанесённый участнику определённых имущественных отношений»¹⁰². Как следствие, именно необходимость возмещения вреда определяет наступление гражданско-правовой

¹⁰² Пашенцев Д.А., Гарамита В.В. Вина в гражданском праве: Монография. – М.: Юркомпани, 2010. – С. 76-77

ответственности и те или иные её санкции (уплата неустойки, возмещение морального вреда, возмещение реального ущерба, взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами)¹⁰³.

Таким образом, добросовестная сторона должна доказывать наличие негативных имущественных последствий в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора купли продажи, а её процессуальный оппонент – отсутствие вины (например, наличие непреодолимой силы или то, что неисполнение или ненадлежащее исполнение является следствием действий другой стороны обязательства).

Особенности вины юридического лица выражаются в следующем:

- 1) она проявляется небрежности и недобросовестности должностных (ответственных) лиц юридического лица;
- 2) представляет собой отклонение от стандартов деятельности юридического лица;
- 3) наступает в тех случаях, когда из закона или сущности обязательства не вытекает ответственность физического лица;
- 4) не может выражаться в умысле и неосторожности¹⁰⁴.

Так, продавец, отказывающийся передавать проданную вещь в фактическое владение покупателя в установленные сроки или вовсе, будет нести гражданско-правовую ответственность за свои действия, если не докажет, что неисполнение договора не является следствием его виновных действий. Покупатель может в данном случае претендовать на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, если иное не установлено законом или договором. Например, ставший собственником покупатель может вчинить иск о взыскании с продавца, который фактически не передал ему нежилое помещение, упущенной выгоды в виде недополученной арендной платы за пользование

¹⁰³ См.: Там же. – С. 77

¹⁰⁴ См.: Там же. – С. 88

нежилым помещением, которую покупатель мог бы получить, имея он имущество в фактическом владении¹⁰⁵.

Ответственность за неисполнение договора купли-продажи может являться следствием недобросовестных действий продавца, выражающихся в двойной продаже одной и той же вещи.

Как уже отмечалось выше, правоотношение в связи с договором купли-продажи недвижимости состоит из двух этапов: заключение обязательственного договора и переход права собственности¹⁰⁶. И первый этап не обязательно переходит во второй.

В литературе описан хрестоматийный казус, касающийся передачи движимого имущества. Недобросовестный продавец заключает договор купли-продажи с одним лицом, а затем заключает такой же договор с другим лицом, которому и передаёт фактически вещь. На вопрос о том, у кого из покупателей больше прав на вещь, следует ответ о приоритете второго, поскольку именно к нему вещь перешла по факту¹⁰⁷.

Означает ли это, что первый покупатель не защищён правом, и договор с ним ничего не значит? Разумеется, нет. Данный договор порождает обязательственные последствия в виде имущественной ответственности недобросовестного продавца. В то же самое время никто не может понудить продавца отдать своё имущество первому покупателю, поправ тем самым право собственности, которое является вещным (абсолютным).

Указанный проход представляется концептуально верным.

Применительно к действующему нормативному регулированию можно отметить следующее. У зарегистрированного покупателя в силу ст. 398 ГК РФ отсутствует основание для регистрации в качестве собственника, поскольку он таковым не является и может стать им лишь по воле владеющего покупателя. Напротив, у владеющего покупателя есть основание для регистрации в качестве

¹⁰⁵ См.: Садиков О.Н. Убытки в гражданском праве Российской Федерации: Монография. – М.: Статут, 2009. – С. 116

¹⁰⁶ См.: Слыщенко В.А. Указ.соч.. – С. 9

¹⁰⁷ См.: Там же. – С. 14

собственника. Это основание уже отсутствует у продавца. Единственное лицо, которое имеет право быть зарегистрированным в качестве собственника, – это владеющий покупатель¹⁰⁸.

Ответственность по договору купли-продажи нежилого помещения наступает в случае виновных действий одной из сторон, которые привели к неисполнению или ненадлежащему исполнению обязательства. Виновность при этом презюмируется.

Проблема двойной продажи в целом разрешается в контексте соотношения относительных и абсолютных прав вещь.

Этот подход даёт представление о причинах предоставления приоритета фактически владеющему вещью покупателю перед иными. «Субъективное право, заключающее в своём составе правомочие владения, никогда... не может быть признано обязательственным правом»¹⁰⁹.

В рамках отмеченного подхода проясняется также вопрос о невозможности обязать собственника вещи отказаться от собственности на основании договора.

¹⁰⁸ См.: Жужжалов М.Б. Конкуренция прав покупателей, основанных на владении регистрации, при двойной продаже недвижимого имущества // Вестник Арбитражного суда Московского округа. – 2016. – №1. – С. 130

¹⁰⁹ Белов В.А. Очерки вещного права (научно-полемические заметки): Учебное пособие. – М.: Юрайт, 2019. – С.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В дипломной работе сформулированы и обоснованы следующие выводы и обобщения:

1. Договор купли-продажи нежилого помещения – это возмездный договор по передаче особого вида недвижимого имущества, обладающий определённой спецификой формы заключения. Установленная законом форма данного договора – существенное условие.

Изъятие из ГК РФ условия об обязательной государственной регистрации договора купли-продажи недвижимых вещей, с одной стороны, упростило гражданский оборот, процесс заключения сделок, с другой стороны, уменьшило возможности защиты добросовестных контрагентов.

2. Порядок заключения договора купли-продажи нежилого помещения предполагает процесс (процедуру) документального закрепления волеизъявления продавца и покупателя, направленного на возмездное отчуждение недвижимости от первого второму. Процедуре заключения предшествуют переговоры, на которые распространяется действие норм гражданского законодательства об ответственности. Данный процесс может быть дополнительно осложнён нотариальным удостоверением, если на то есть нормативные основания и/или договорённость сторон. Регистрация самого договора не требуется, требуется лишь регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество, которая сама по себе в процесс заключения договора не входит, являясь элементом его исполнения.

Судебная практика исходит из определённых стандартов конкретизации нежилых помещений в договорах купли-продажи. В практике отмечается, что предмет договора может быть конкретизирован как в самом договоре, так в передаточном акте, а также то, что вопрос о конкретизации может быть спорным лишь до передачи имущества, поскольку надлежащее принятие вещи покупателем означает его согласия с тем, что именно эта вещь предполагалась в договоре. Что касается условия о стоимости, то оно часто вызывает подозрения,

если одно из сторон (как правило, покупателем) является несостоятельный (банкротящийся) должник. В этом случае на недействительность сделки явно указывает многократное несоответствие договорной цены недвижимого имущества и его рыночной стоимости.

3. Существующее в абз. 3 ч. 1 ст. 130 ГК РФ уточнение относительно природы помещений представляется достаточным. Фактически нежилым помещением является юридически специально выделенный и физически обособленный сегмент здания, предназначенный для самостоятельного исполнения.

4. Сторонами договора купли-продажи нежилого помещения могут быть все участники гражданских правоотношений. Различные ограничения сделкоспособности, связанные с особенностями правового статуса отдельных субъектов гражданского права, распространяются и на договор купли-продажи нежилых помещений.

5. Обязательство, вытекающее из договора купли-продажи нежилых помещений, объемлет корреспондирующие в аспекте гражданско-правовой взаимности обязанности по передаче недвижимости (продавцом) и денег (покупателем) и корреспондирующие в аспекте взаимного содействия обязанности по осуществлению принятого соответствующего исполнения (продавец должен принять деньги, покупатель – нежилое помещение). С указанными обязанностями в прямой связи находятся соответствующие права продавца и покупателя, которые также входят в структуру обязательственного правоотношения, вытекающего из договора.

6. Прекращение гражданско-правового обязательства из договора купли-продажи нежилого помещения имеет место при наличии тех самых юридических фактов, которые прекращают любое другое обязательство в соответствии с ГК РФ. Некоторой спецификой, связанной с объектом договорного правоотношения, обладают такие основания прекращения обязательства, как его исполнение и односторонний отказ. Ключевой особенностью исполнения договора купли-продажи нежилого помещения

является его отягощение двумя аспектами: регистрация перехода права собственности от продавца к покупателю и установление фактического владения покупателем над вещью после её передачи. Второе действие имеет особое значение для возникновения вещного эффекта.

7. Срок действия договора купли-продажи нежилого помещения – это момент или период времени, релевантный надлежащему исполнению обязательства соответствующего обязательства. Пропуск установленных договором сроков – основание для гражданско-правовой ответственности.

8. Ответственность по договору купли-продажи нежилого помещения наступает в случае виновных действий одной из сторон, которые привели к неисполнению или ненадлежащему исполнению обязательства. Виновность при этом презюмируется.

9. Проблема двойной продажи в целом разрешается в контексте соотношения относительных и абсолютных прав вещь.

Этот подход даёт представление о причинах предоставления приоритета фактически владеющему вещью покупателю перед иными.

В рамках отмеченного подхода проясняется также вопрос о невозможности обязать собственника вещи отказаться от собственности на основании договора.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – №31. – Ст. 4398.
2. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – №32. – Ст. 3301.
3. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 года №223 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №1. – Ст. 16.
4. Федеральный закон **КИТАЯ?** от 26 декабря 1995 года №208 «Об акционерных обществах» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №1. – Ст. 1.
5. Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 года №14 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №5. – Ст. 410.
6. Уголовный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 13 июня 1996 года №63 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №25. – Ст. 2954.
7. Постановление Минстроя Российской Федерации от 13 февраля 1997 года №18-7 «О принятии государственных строительных норм и правил "Пожарная безопасность зданий и сооружений» //
8. Федеральный закон от 08 февраля 1998 года №14 «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – №7. – Ст. 785.
9. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 года №95 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – №30. – Ст. 2012.

10. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года №138 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – №46. – Ст. 4532.

11. Федеральный закон от 26 октября 2002 года №127 «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – №43. – Ст. 4190.

12. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №188 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – №1(часть I). – Ст. 14.

13. Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2011. – №22. – Ст. 3168.

14. Федеральный закон от 13 июля 2015 года №218 «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – №29(часть I). – Ст. 4344.

Материалы судебной практики

15. Постановление Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09 апреля 2010 года №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2010. – №7.

16. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2011. – №9.

17. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2016. – №5.

18. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 января 2005 года №11809/04 //

19. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 декабря 2011 года №10473/11

20. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2017 года №5-КГ16-181

21. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 04 марта 2014 года №18-КГ13-203

22. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19 сентября 2017 года №78-КГ17-56 //

23. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 16 января 2013 года по делу №А40-54969/2011 //

24. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01 марта 2013 года по делу №А27-476/2012

25. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29 апреля 2013 года по делу №А46-23618/2012 //

26. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11 июня 2013 года по делу №А29-7085/2012 //

27. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13 июня 2013 года по делу №А38-4257/2011

28. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27 августа 2013 года по делу №А74-4448/2012 //

29. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 февраля 2014 года по делу №А46-4556/2013 //

30. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27 марта 2014 года №А43-13898/2012 //

31. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 мая 2014 года по делу №А32-19801/2012//

32. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 23 декабря 2013 года по делу №33-12289/2013 //.

33. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 декабря 2014 года №А60-37054/2014 //

Научная, учебная и справочная литература

34. Савиньи Ф.К. Обязательственное право / Перевод с немецкого языка В. Фукса и Н. Мандро. – М., 1876.

35. Виндшейд Б. Обязательства по римскому праву / Перевод с немецкого языка А.Б. Думашевского. – СПб., 1875.

36. Дигесты Юстиниана: избранные фрагменты в переводе и с примечаниями И.С. Перетёрского / Ответственный редактор Е.А. Скрипилев. – М.: Наука, 1984

37. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. – М.: НКЮ СССР, 1940.

38. Кулагин М.И. Предпринимательство и право: опыт Запада. – М.: Дело, 1992.

39. Витрянский В.В. Гражданский кодекс о договоре // Вестник ВАС РФ. – 1995. – №10.

40. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 года). – М.: Спарк, 1995.

41. Ивлев Ю.В. Логика: Учебник. – М.: Велби, Проспект, 2002

42. Мейер Д.И. Русское гражданское право в 2 частях. – М.: Статут, 2003.

43. Новицкий И.Б. Римское право: Учебник. – М.: Теис, 2003.

44. Батянов М.В. Срок действия гражданско-правового договора: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Белгород, 2004.
45. Гришмановский Д.Ю. Договор купли-продажи нежилых помещений: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Волгоград, 2004.
46. Головистикова А.Н., Дмитриев Ю.А. Проблемы теории государства и права: Учебник. – М.: Эксмо, 2005.
47. Плюта А.В. Право оперативного управления в учреждениях органов внутренних дел: Диссертация на соискание учёной степени кандидата юридических наук. – СПб., 2005.,
48. Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства. – М.: Статут, 2005.
49. Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права. Т. II: Товар. Торговые сделки. – М.: Статут, 2005.
50. Гражданско-правовой договор (классическая традиция и современные тенденции): Монография. – М.: Статут, 2006.
51. Большой юридический словарь / Под редакцией А.Я. Сухарёва. – М.: Инфра-М, 2006.
52. Харитонов Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: Диссертация на соискание учёной степени кандидата юридических наук. – М., 2006.
53. Гегель Г.В.Ф. Философия права / Перевод с немецкого языка Б.Г. Столпнера. – М.: Мир книги, Литература, 2007.
54. Кант И. Метафизика нравов в двух частях / Перевод с немецкого языка С.Я. Шейнман-Топштейн и Ц.Г. Арзаканьяна. – М.: Мир книги, Литература, 2007.
55. Алексеев В.А. Сделки с недвижимостью: Практическое пособие. – М.: Проспект, 2008.

56. Новиков В.В., Сафонова С.П. Сроки в гражданском праве (понятие и практика применения): Учебное пособие. – СПб.: СПБИНВЭСЭП, Знание, 2008.
57. Егорова М.А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2009. – №2.
58. Садилов О.Н. Убытки в гражданском праве Российской Федерации: Монография. – М.: Статут, 2009.
59. Егорова М.А. Односторонний отказ от исполнения гражданско-правового договора. – М.: Статут, 2010.
60. Пашенцев Д.А., Гарамита В.В. Вина в гражданском праве: Монография. – М.: Юркомпани, 2010.
61. Сафилов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: Диссертация на соискание учёной степени кандидата юридических наук. – Екатеринбург, 2011.
62. Слыщенко В.А. Договор купли-продажи: Сравнительно-правовое исследование. – М.: Статут, 2011.
63. Сметанина Л. Исключаем риски перед продажей и покупкой недвижимого имущества //
64. Фокс Ч. Составление договоров: чему не учат студентов / Перевод с английского языка Н. Степановой и Д. Павлова. – М.: Альпина Паблишерз, 2011.
65. Гришаев С.П. Объекты гражданских прав: деньги, иное имущество, интеллектуальная собственность и другие. – М.: Библиотечка Российской газеты, 2014.
66. Евтых Р.А. Исполнение обязательств по договору после завершения его срока действия // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. – 2014. – №3-2(41).

67. Басос Е.В. Правовой режим помещения как объекта гражданских прав: Диссертация на соискание учёной степени кандидата юридических наук. – М., 2016.
68. Жужжалов М.Б. Конкуренция прав покупателей, основанных на владении регистрации, при двойной продаже недвижимого имущества // Вестник Арбитражного суда Московского округа. – 2016. – №1.
69. Кочнева А.А. Понятие и значение сроков в гражданском праве // Государственное и муниципальное управление в XXI веке: теория, методология, практика. – 2016. – №26
70. Политова И.П. Воля и волеизъявление: Монография. – М.: Проспект, 2016.
71. Сарбаш С.В. Элементарная догматика обязательств: Учебное пособие. – М.: Статут, 2016.
72. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307-453 Гражданского кодекса Российской Федерации из серии «Глосса» / Ответственный редактор А.Г. Карапетов. – М.: Статут, 2017.
73. Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права: Избранные труды в 2 томах. Т. 2. – М.: Статут, 2017.
74. Очхаев Т.Г. Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств. – М.: Статут, 2017.
75. Рябова Е.И. Проблемные аспекты исполнения договора купли-продажи недвижимости // Закон. Право. Государство. – 2018. – №3(19).
76. Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153-208 Гражданского кодекса Российской Федерации из серии «Глосса» / Ответственный редактор А.Г. Карапетов. – М.: Статут, 2018.
77. Белов В.А. Очерки вещного права (научно-полемические заметки): Учебное пособие. – М.: Юрайт, 2019.

78. Белов В.А. Кодекс европейского договорного права – European Contract Code. Общий и сравнительно-правовой комментарий в 2 книгах. Книга 1. – М.: Юрайт, 2020.

79. Институции Гая: текст и перевод с латинского языка с комментариями / Под редакцией Д.В. Дождева. – М.: Статут, 2020.

80. Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1-16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации / Ответственный редактор А.Г. Карапетов. – М.: Статут, 2020.

81. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие для вузов. – М.: Юрайт, 2020.