

ПРОБЛЕМА ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В период развития рыночных отношений все большее значение в нашей жизни приобретают объекты, имеющие высокую стоимость. В ряду этих объектов одно из центральных мест занимает недвижимость с ее устойчивой тенденцией к росту стоимости, что является неотъемлемым признаком при определении «недвижимости» как таковой¹. Исходя из этого, можно утверждать, что важное значение в правовом пространстве любой страны, включая Российскую Федерацию, имеют сделки с недвижимостью.

И важность их состоит не просто в немалой стоимости, но и в той роли, которую недвижимость играет в гражданском обороте.

Тем не менее необходимо отметить, что до сегодняшнего дня число работ, посвященных вопросу сделок с недвижимостью, незначительно по сравнению с другими направлениями юридической науки, несмотря даже на то, что оборот сделок с недвижимостью растет в геометрической прогрессии.

Остановимся на некоторых проблемах по сделкам с недвижимостью, наиболее распространенных в настоящее время, — продажа и аренда недвижимости.

В литературе высказывалось предложение о расширении круга существенных условий договора продажи недвижимости. По мнению П. В. Скибы, в законодательстве должно быть закреплено положение, согласно которому к числу существенных условий договора купли-продажи недвижимости следует относить условие о качестве, так как недвижимое имущество является вещью, единственной в своем роде, и замена ее невозможна². По всей видимости, высказанное предложение продиктовано благими намерениями: защитить права добросовестного приобретателя, пострадавшего от продажи ему некачественного недвижимого имущества. Вместе с тем, как представляется, это предложение не может быть принято. Во-первых, у приобретателя недвижимости есть правовые способы защиты своих прав. В описываемой ситуации добросовестный покупатель по собственному выбору вправе прибегнуть либо к возмещению убытков, либо к расторжению договора. Во-

вторых, законодательное закрепление положения, согласно которому условие о качестве недвижимости является существенным условием договора ее купли-продажи, сужает возможности добросовестного приобретателя. В этом случае несоблюдение условия о качестве не влечет заключения договора и перехода к приобретателю прав в отношении отчуждаемого имущества. Между тем в некоторых ситуациях добросовестному приобретателю может быть интересно приобрести недвижимое имущество даже ненадлежащего качества при условии возмещения ему понесенных убытков. И в-третьих, отсутствие или наличие в договоре условия о качестве никак не связано с исполнением договора, поскольку ненадлежащее исполнение обязательства по передаче качественного нежилого помещения возможно и при наличии закрепления в договоре условия о качестве³.

При определении предмета договора продажи недвижимости необходимо иметь в виду, что в соответствии с п. 1 ст. 129 ГК РФ в качестве такового может использоваться только то недвижимое имущество, которое не изъято из оборота и не ограничено в обороте. Применительно к обороту земли и других природных ресурсов установлено правило, согласно которому возможно отчуждение этих недвижимых вещей, в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (п. 3 ст. 129 ГК РФ). Таким образом, в регулировании оборотоспособности земли и природных ресурсов существует приоритет специального законодательства, которое устанавливает определенные изъятия в отношении оборотоспособности недвижимого имущества. К примеру, в соответствии с п. 4 ст. 27 Земельного кодекса РФ из оборота изъяты (следовательно, не могут быть предметом сделок) земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности объектами: государственными природными заповедниками и национальными парками; зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные силы РФ, войска Пограничной

службы РФ, другие войска, воинские формирования и органы и пр.

Анализируя порядок заключения договора продажи недвижимости, нельзя обойти внима-

нием еще одну проблему, возникающую в том случае, если продавцом либо покупателем жилого помещения является супруг.

Владение, пользование и распоряжение совместной собственностью супруги могут осуществлять лишь по обоюдному согласию (п. 1 ст. 35 Семейного кодекса РФ (далее — СК РФ)). Ввиду того, что на практике каждый из супругов обычно самостоятельно осуществляет свои правомочия собственника, в том числе правомочие распоряжения, законодателем закреплена презумпция согласия другого супруга на совершение подобных действий. Презумпция согласия основывается на высокой степени вероятности того факта, что супруги согласовали свои действия по распоряжению имуществом, вследствие чего другие лица, вступающие в имущественные отношения с одним из супругов, не обязаны в каждом конкретном случае удостоверяться в наличии согласия другого супруга. Это вероятностное обобщение является следствием нормальных отношений в браке, основанных на личном доверии (фидуциарном отношении) супругов друг к другу, вытекающем отсюда единстве взглядов супругов на ведение совместного домашнего хозяйства, использование и расходование семейного бюджета.

Вместе с тем некоторые сделки, преследующие цель распоряжения общим имуществом супругов, имеют свой особый порядок осуществления.

Данный вывод может быть подтвержден нормой п. 4 ст. 253 ГК РФ, в соответствии с которой правила ГК РФ, регламентирующие владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности ГК РФ или другими законами не установлено иное. Тем не менее СК РФ как раз и устанавливает иные правила, связанные с распоряжением имуществом (в том числе жильем), находящимся в совместной собственности супругов.

Так, в случае совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке,

требуется получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ). В противном случае супруг, чье нотариально удостоверенное согласие получено не было, имеет право на обращение в суд с требованием о признании сделки, совершенной с нарушением установленного порядка, недействительной.

Закрепление такого жесткого правила вызвано необходимостью защиты прав не только супругов, но и косвенно членов их семей. Недвижимое имущество является весьма значительным в общем имуществе супругов, находящемся как в их совместном пользовании, так и в пользовании членов их семьи. Вследствие этого при распоряжении жилыми помещениями презумпции согласия другого супруга становится недостаточно, поскольку осуществление данного правомочия ставит под угрозу злоупотребления правом имущественные права второго супруга и в конечном счете приводит к нарушению устойчивости гражданского оборота, что противоречит основным принципам гражданского права.

Представляется, что данная норма не отличается совершенством, поскольку содержащаяся в ней погрешность на практике приводит к различному ее толкованию, что, в свою очередь, приводит к серьезному нарушению имущественных прав граждан. Абзац 1 п. 3 ст. 35 СК РФ гласит: «Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации ... необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга». Анализ данной формулировки предполагает вывод: во-первых, нотариально удостоверенное согласие другого супруга требуется для совершения сделки по распоряжению недвижимостью; во-вторых, под сделкой, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации, понимается любая сделка, направленная на отчуждение или приобретение имущества, для совершения которой также необходимо согласие другого супруга. Тем самым согласие другого супруга требуется как при распоряжении имуществом, так и при приобретении. Данный вывод подтверждается другими юридическими исследованиями⁴. При этом применение данной нормы показывает отсутствие определенной четкой позиции у практических работников⁵.

Высказанное в литературе⁶ мнение об изменении редакции рассматриваемого нами п. 3 ст. 35 СК в сторону ограничения сделок, требующих нотариально удостоверенного согласия другого супруга, лишь сделками по распоряжению имуществом, представляется нам неправильным, поскольку здесь мы согласны с теми основаниями, которые в своей работе выдвигает Д. А. Петров⁷, приводя следующие основания:

Во-первых, нотариальное удостоверение сделок и (или) обязательная их регистрация требуется в исключительных случаях, поскольку повсеместное применение мер, требующих квалифицированной формы сделки, сдерживало бы гражданский оборот вещей. Подобные ограничения применяются нашей системой права при обороте определенного законом имущества в конкретных случаях, например оборот недвижимого имущества. Данное имущество имеет большую стоимость и занимает важное место в совместной собственности супругов, чем вызывается установление особого порядка его перехода от одного собственника к другому.

Во-вторых, сделки по возмездному приобретению — это такие же сделки по распоряжению денежными средствами, являющимися совместной собственностью супругов. Так, возмездное приобретение жилого помещения должно предварительно влечь дачу другим супругом нотариально удостоверенного согласия. Кроме того, нотариальное удостоверение сделки обязательно как в случаях, указанных в законе, так и в случаях, предусмотренных соглашением сторон (например, согласно ст. 674 ГК договор найма жилого помещения имеет простую письменную форму, что не запрещает сторонам при наличии обоюдного согласия облечь его в нотариальную форму). И если уж стороны обратились в нотариат за удостоверением сделки (в частности, по приобретению недвижимого имущества), значит, нотариальная форма такой сделки обязательна, следовательно, нотариально удостоверенное согласие другого супруга также необходимо, потому что в этом случае речь идет о распоряжении либо жилым помещением, либо денежными средствами, что в нашем случае является совместно нажитым в браке имуществом⁸.

Существует еще один крайне любопытный аспект рассматриваемой нами проблемы — форма выражения согласия с супругом. Абсолютное

большинство нотариусов требуют согласия в простой письменной форме в виде заявления и лишь свидетельствуют подлинность подписи супруга на документе, что, на наш взгляд, является правильным. Утверждение некоторых юристов-практиков⁹, что согласие супруга само по себе уже является сделкой и должно влечь облечение в нотариальную форму как сделки, представляется неверным. Данное утверждение предполагает наличие двух различных сделок, объединенных общим объектом, имеющих одинаковые условия, совершенных одновременно и т. д. Различие здесь в одном — в наличии согласованной воли двух субъектов по совершению двух совершенно одинаковых сделок. Возникает вопрос о целесообразности такой документальной двойственности и возможности дальнейшей конкуренции таких юридических действий.

Однако применение слова «согласие» не означает обязательность использования конструкции сделки. «Согласие — это разрешение, утвердительный ответ на просьбу»¹⁰. Оно не предполагает совершение действия, непосредственно изменяющего, устанавливающего или прекращающего гражданские права и обязанности, хотя и выражает согласие с ним. Тем более что наличие согласия не влечет заключения сделки. Следовательно, «согласие» и «сделка» как юридические термины — не одно и то же, первое уже второго и ни в какой мере не может его подменять¹¹.

Вместе с тем заявление лица, нотариально удостоверенное, является нотариально удостоверенным выражением воли этого лица, поскольку заявление представляет собой выражение волевого мнения вовне. Вследствие этого согласие, выраженное в форме заявления, позволяет установить истинную волю лица.

При этом удостоверяемое заявление является документом, имеющим юридическое значение. Здесь важно удостовериться в том, что документ подписан именно тем лицом, от которого он исходит. При совершении этого нотариального действия нотариус не удостоверяет факты, изложенные в документе, а лишь подтверждает, что подпись сделана определенным лицом¹². В дальнейшем нотариус (регистрирующий орган), удостоверяющий (регистрирующий) сделку по распоряжению имуществом, проверяет содержание заявления, соблюдение условий, указанных в нем, оценка действительности которых основывается на

предположении их принадлежности заявителю, что подтверждается свидетельствованием подлинности подписи.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что согласие супруга на совершение другим супругом нотариально удостоверенной сделки не является сделкой (тем более что наличие волеизъявления — один из признаков сделки). Применяемое на практике оформление согласия в виде нотариально удостоверенного заявления не противоречит действующему законодательству и является достаточным для совершения сделки.

Особенностью правового регулирования аренды недвижимого имущества является то обстоятельство, что законодатель посчитал необходимым выделить в качестве особых объектов аренды здания и сооружения. Кроме того, урегулирована аренда предприятий. Отметим и то обстоятельство, что в качестве предмета по договору финансовой аренды (лизинга) также может выступать недвижимое имущество, используемое в предпринимательских целях, за исключением земельных участков.

Рассмотрим одно из существенных условий договора аренды — размер арендной платы.

Условие о размере арендной платы является существенным условием договора аренды здания или сооружения. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор считается незаключенным (п. 1 ст. 654 ГК РФ).

В рамках данного вопроса следует обратить внимание на неопределенность формулировки п. 3 ст. 614 ГК РФ. Согласно данной норме, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. То, что договором нельзя предусмотреть возможность изменения арендной платы более чем один раз в год, сомнений не вызывает: согласно тому же п. 3

ст. 614 ГК РФ только законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды¹³. Однако данная норма не отвечает на вопрос, требуется ли заключать отдельное соглашение для оформления изменения арендной платы, либо договором может быть предусмотрено право арендодателя изменить арендную плату в одностороннем порядке. Судебная практика свидетельствует в

пользу второй точки зрения. Такая позиция базируется на том, что п. 3 ст. 614 ГК РФ не отменяет общие нормы гл. 29 ГК РФ об основаниях и порядке изменения или расторжения договоров¹⁴. В связи с тем, что изменение арендной платы является изменением договора в целом, то в соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ возможно установление в договоре условия об изменении (но не чаще одного раза в год) арендной платы арендодателем в одностороннем порядке.

Данное мнение подтверждается и судебной практикой в отношении договоров аренды государственного и муниципального имущества. В частности, судами признаются соответствующими законодательству условия таких договоров о ежегодном переоформлении арендной платы (в одностороннем порядке) в случае изменения ставок арендной платы и надбавочных коэффициентов к ним, утверждаемых органами государственной власти и местного самоуправления¹⁵.

Список библиографических ссылок

- ¹ Калачев С. А. Сделки с недвижимостью. Характеристика недвижимости как товара. М., 2001. С. 3.
- ² Скиба П. В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001. С. 17.
- ³ Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учеб.-практ. пособие. 2006. С. 70.
- ⁴ Максимович Л. Б. Брачный контракт. Комментарии. Разъяснения. М., 1997. С. 25.
- ⁵ Максимович Л. Б. Указ. соч. С. 26; Сорин В. Сколько стоит согласие в семье // Недвижимость Петербурга. 1997. 17 марта.
- ⁶ Максимович Л. Б. Указ. соч. С. 26.
- ⁷ Петров Д. А. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 1999.
- ⁸ Петров Д. А. Указ. соч. С. 122—123.
- ⁹ Сорин В. Указ. соч.
- ¹⁰ Ожегов С. И. Словарь русского языка. М., 1983. С. 660.
- ¹¹ Петров Д. А. Указ. соч. С. 123.
- ¹² Правовые основы нотариальной деятельности: учеб. пособие / под ред. канд. юрид. наук, доц. В. Н. Аргунова. М., 1994. С. 68; Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате. М., 1996, С.53; Настольная книга нотариуса (теория и практика). М., 1994. С.105.
- ¹³ Вострокнутов А. Десять типичных ошибок сторон арендных правоотношений // Корпоративный юрист. 2006. № 11.
- ¹⁴ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.09.2005 г. по делу № А56-29510/04; Постановление ФАС Московского округа от 05.11.2005 г. по делу № КГ-А41/7340-02; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 24.01.2006 г. по делу № Ф03-А73/05-1/4837; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 12.09.2002 г. по делу № А43-3282/02-21-99 и др.
- ¹⁵ Постановление ФАС Московского округа от 19.10.2005 г. по делу № КГ-А40/10067-05.

© И. С. Непомнящая, 2009