

УДК 347.440

*Беспятых Е.А., студент магистратуры  
2 курс, направление «Договоры в судебной и деловой практике»  
Волго-Вятский институт (филиал)  
ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет  
имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»  
Россия, г. Киров*

**ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

***Аннотация:** в статье рассматривается наиболее интересная судебная практика по вопросам применения отдельных положений законодательства РФ о договоре купли-продажи недвижимого имущества, отмечается присущая РФ традиция многообразия нормативно-правовых актов и правовых норм, рассредоточенных по всему законодательному массиву, что является следствием возрастания роли правоприменительной практики.*

***Ключевые слова:** судебная практика, договор купли-продажи недвижимости, положения о договоре купли-продажи недвижимости по законодательству РФ.*

***Annotation:** The article presents the most interesting arbitration proceedings regarding the application of certain provisions of the legislation of the Russian Federation on laws and laws relating to various regulatory legal acts and legislative norms that are the result of age-related changes in the role of law enforcement practices.*

***Key words:** court practice, the contract of sale of real estate, the provisions of the contract of sale of real estate under the laws of the Russian Federation*

Несмотря на принадлежность российской правовой системы к романо-германской правовой семье, растет значение судебного прецедента, который заполняет пробелы законодательства, а именно ГК РФ. Отрицательным последствием этого является прогрессирующая нестабильность судебной практики. Уже стали привычными противоречия в решениях кассационных инстанций разных судебных округов.

Правовое регулирование отношений в сфере прав на недвижимость находится в очень подвижном состоянии. Недавно были приняты новые нормы ГК РФ о правах на недвижимость и новый Закон о государственной регистрации недвижимости. Кардинально изменен Земельный кодекс РФ.

Наиболее спорные вопросы при применении отдельных положений законодательства РФ о договоре купли-продажи недвижимости отражаются в многочисленных нормативных актах и разъяснениях<sup>1</sup>, однако пробелы в действующем законодательстве все-таки остаются.

В соответствии со ст. 554 ГК РФ условие о предмете договора купли-продажи недвижимости является существенным<sup>2</sup>. При этом вопрос о том, является ли фактическое исполнение договора купли-продажи недвижимости основанием для признания его заключенным, если предмет договора надлежащим образом не согласован, в настоящее время разрешается судами по-разному.

Согласно первой позиции реальное исполнение договора купли-продажи недвижимости, предмет которого надлежащим образом не согласован, является основанием для признания его заключенным. Так судом было установлено, что между сторонами был подписали договор купли продажи, согласно которому

---

<sup>1</sup> См., например, Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»// «Вестник ВАС РФ», № 9, сентябрь, 2011; // Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости // «Экономика и жизнь», № 50, 1997.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». - 05.12.1994. - № 32. - ст. 3301.

предметом является здание телятника. В акте приема-передачи был указан инвентарный номер, год постройки, адрес<sup>3</sup>.

Нижестоящие суды признали договор купли-продажи незаключенным, указав на отсутствие сведений, позволяющих достоверно идентифицировать предмет договора, отсутствие регистрации договора и отсутствие регистрации права собственности за должником.

Вместе с тем, вышестоящая инстанция отметила, что в договоре и акте приема-передачи указаны инвентарный номер и год постройки здания, а также его местонахождение. Доказательства наличия у должника иного здания телятника с такими же характеристиками управляющий в материалах дела не имеется.

Таким образом, не может быть признан незаключенным договор, исполненный сторонами, по мотиву отсутствия согласования предмета договора. Сторона, подтвердившая каким-либо образом действие договора, не вправе ссылаться на незаключенность этого договора<sup>4</sup>.

Согласно второй позиции, более устаревшей, реальное исполнение договора купли-продажи недвижимости, предмет которого надлежащим образом не согласован, не является основанием для признания его заключенным.

Так, судом было установлено, что предмет договора купли-продажи был определен следующим образом: одноэтажное кирпичное строение (автозаправочная станция), расположенное в Оренбургской области по Нежинскому шоссе с правой стороны при въезде в город Оренбург<sup>5</sup>.

Суд со ссылками на необходимые данные, предусмотренные ст. 554 ГК РФ указал, что фактическое пользование объектами недвижимости, наличие акта приема-передачи и свидетельства о праве собственности на эти объекты не

---

<sup>3</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.12.2017 № Ф08-9686/2017 по делу № А22-1267/2016// [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> Свобода договора: сборник статей / А.А. Амангельды, В.А. Белов, А.А. Богустов и др.; отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2016. 671 с.

<sup>5</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 22.11.2007 № Ф09-9594/07-С6 по делу № А47-1706/07-18ГК// [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

являются доказательствами соблюдения сторонами требований, установленных в ст. 554 ГК РФ.

Обратимся к практике применения ЗК РФ. В настоящее время имеется законодательный пробел в части возможности приобретения в собственность земельного участка под объектом незавершенного строительства, который в принципе удачно компенсируется судебной практикой, однако ранее этот вопрос решался высшими судебными инстанциями по-разному.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в Постановлениях Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2008 года № 8985/08 и от 1 марта 2011 года № 14880/10, применение порядка выкупа земельных участков под объектами незавершенного строительства возможно в случаях, прямо указанных в законе.

Верховный Суд РФ использовал иной подход к решению этого вопроса. Так, суд указал, что при наличии зарегистрированного права собственности на объект незавершенного строительства, являющийся в этом случае объектом недвижимого имущества, участвующим в обороте, с учетом того обстоятельства, что испрашиваемый земельный участок в соответствии с существующим законодательством не отнесен к землям, изъятым или ограниченным в обороте, оснований для ограничительного толкования ст. 36 ЗК РФ (в настоящее время утратила силу, вместо указанной ст. применяется статья 39.20<sup>6</sup>) не имеется<sup>7</sup>.

В этом случае фактически имело место расширительное толкование нормы без каких-либо ограничений, обусловленных свойствами объектов недвижимого имущества.

Позднее, в Определении от 29 апреля 2016 года № 305-КГ15-19738 по делу № А41-453/2015, Верховный Суд РФ указал, что в силу п. 3 ст. 28 Закона № 178-ФЗ собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к

---

<sup>6</sup> «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019)// «Парламентская газета», № 204-205, 30.10.2001.

<sup>7</sup> Определение Верховного Суда РФ от 22.02.2012 № 71-В11-13// [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

государственной и муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом. В остальных случаях Верховный Суд РФ в настоящее время придерживается позиции о невозможности приобретения в собственность земельного участка под объектом незавершенного строительства, за исключением указанного в законе случая (см., например <sup>8</sup>).

В связи с этим в настоящее время единственным возможным вариантом оформления земельных правоотношений, связанных с объектом незавершенного строительства, является заключение договора аренды земельного участка.

Таким образом, анализ судебной практики показывает, что на сегодняшний день преобладает абсолютно противоположная позиция судов.

Вместе с тем, считаем необходимым отметить присущую России традицию многообразия нормативно-правовых актов и правовых норм, рассредоточенных по всему законодательному массиву, что является следствием возрастания роли правоприменительной практики при регулировании договоров купли-продажи недвижимости, устранении возможных пробелов и очевидных коллизий.

#### **Использованные источники**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». - 05.12.1994. - № 32. - ст. 3301;
2. Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // «Парламентская газета», № 204-205, 30.10.2001;
3. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»// «Вестник ВАС РФ», № 9, сентябрь, 2011;
4. Определение Верховного Суда РФ от 22.02.2012 № 71-В11-13// [Электронный

---

<sup>8</sup> Определение Верховного Суда РФ от 22.03.2016 № 305-ЭС16-922 по делу № А41-5517/15; Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 декабря 2015 года № 310-КГ15-13852 по делу № А14-4057/2014//[Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

- ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»;
5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 декабря 2015 года № 310-КГ15-13852 по делу № А14-4057/2014// [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»;
  6. Определение Верховного Суда РФ от 22.03.2016 № 305-ЭС16-922 по делу № А41-5517/15;
  7. Постановление ФАС Уральского округа от 22.11.2007 № Ф09-9594/07-С6 по делу № А47-1706/07-18ГК// [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»;
  8. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.12.2017 № Ф08-9686/2017 по делу № А22-1267/2016// [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»;
  9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости // «Экономика и жизнь», № 50, 1997;
  10. Свобода договора: сборник статей / А.А. Амангельды, В.А. Белов, А.А. Богустов и др.; отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2016. 671 с.