

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Договор купли-продажи нежилых помещений»

Студент

Ю.И. Шураев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Маркин

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

Аннотация

Актуальность данного исследования обусловлена тем, что развитие рыночных отношений в России обернулось увеличением оборота нежилых помещений. Они пользуются огромным спросом, а сделки с ними заняли важную нишу в гражданском обороте. Но, не смотря на широкое распространение подобного рода сделок, законодатель не уделяет вопросам их регулирования необходимого внимания. На сегодняшний день в законодательстве имеются пробелы в части совершения сделок с нежилыми помещениями, а также имеются неясности по поводу статуса нежилого помещения, как самостоятельного объекта недвижимости.

Цель выпускной квалификационной работы – комплексный анализ правовых норм, регулирующих порядок заключения, исполнения, расторжения договора купли-продажи нежилых помещений, практики их применения, а также изучение научного материала, способствующего более глубокому осмыслению проблематики заявленной темы работы.

Задачи исследования: изучить историю становления и развития правового регулирования недвижимости; дать определение понятию «договор купли-продажи нежилых помещений»; ознакомиться с правовым статусом нежилых помещений; проанализировать содержание договора купли-продажи нежилых помещений; определить форму договора купли-продажи нежилых помещений; рассмотреть порядок заключения, исполнения, расторжения договора купли-продажи нежилого помещения; произвести анализ теоретических и практических проблем заключения, исполнения, расторжения договора купли-продажи нежилых помещений, а также предложить возможные способы их решения.

Методологическую базу проведенного исследования составили общенаучные, а также частно-правовые методы познания.

При написании работы были использованы: нормативно-правовые акты, учебная и специальная литература. Общее количество источников 29.

Объем работы составил 48 страниц.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	5
Глава 1. Общая характеристика договора купли-продажи нежилых помещений.....	8
1.1 Правовой статус нежилых помещений как объекта договора купли-продажи.....	8
1.2 Понятие договора купли-продажи нежилых помещений.....	18
Глава 2. Содержание и форма договора купли-продажи нежилых помещений.....	22
2.1 Содержание договора купли-продажи нежилых помещений.....	22
2.2 Форма договора купли-продажи нежилых помещений.....	28
Глава 3. Правовое регулирование заключения, исполнения договора купли-продажи нежилых помещений и привлечения к ответственности за его нарушение.....	31
3.1 Порядок заключения и исполнения договора купли-продажи нежилых помещений.....	31
3.2 Ответственность за неисполнение договора купли-продажи нежилых помещений.....	37
Заключение.....	42
Список используемой литературы.....	45

Введение

Современный этап развития нашего государства характеризуется постепенным ростом экономической деятельности. Это способствует увеличению числа предпринимателей, коммерческих организаций на рынке. Основной формой взаимодействия субъектов экономики является заключение договора купли-продажи или одного из его видов. В связи с этим мы видим необходимость максимально подробной регламентации столь сложного и объемного правового института в целях минимизации возникновения конфликтных ситуаций ввиду неясности и недостаточности закона и, как результата, снижения нагрузки с судов в виде рассмотрения споров данной категории. Однако на сегодняшний день законодательство в части института договора купли-продажи имеет свои слабые стороны. Одной, из которых является недостаточное урегулирование вопросов купли-продажи нежилых помещений.

Данное исследование актуально ввиду того, что развитие рыночных отношений в России обернулось увеличением оборота нежилых помещений. Они пользуются огромным спросом, а сделки с ними заняли важную нишу в гражданском обороте. Но, не смотря на широкое распространение подобного рода сделок, законодатель не уделяет вопросам их регулирования необходимого внимания. На сегодняшний день в законодательстве имеются пробелы в части совершения сделок с нежилыми помещениями, а также имеются неясности по поводу статуса нежилого помещения, как самостоятельного объекта недвижимости.

Результатом наличия неточностей в законодательном регулировании правового положения нежилых помещений в системе объектов гражданского оборота является возникновение трудностей в практике оборота. Судебная практика в вопросах решения споров, связанных с оборотом нежилых помещений, далеко не всегда однородна. Как правило, можно наблюдать

разницу в подходах к решению споров, вытекающих из договора купли-продажи нежилого помещения, среди судов разных регионов и уровней.

Объект работы – общественные отношения, урегулированные правовыми нормами, складывающиеся по поводу купли-продажи нежилых помещений.

Предмет работы - вопросы, теоретический и практический материал, связанный с порядком заключения, исполнения, расторжения договора купли-продажи нежилых помещений, содержанием договора, правовым статусом нежилых помещений в современном праве.

Цель выпускной квалификационной работы – комплексный анализ правовых норм, регулирующих порядок заключения, исполнения, расторжения договора купли-продажи нежилых помещений, практики их применения, а также изучение научного материала, способствующего более глубокому осмыслению проблематики заявленной темы работы.

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

- 1) Дать определение понятию «договор купли-продажи нежилых помещений»;
- 2) Ознакомиться с правовым статусом нежилых помещений;
- 3) Проанализировать содержание договора купли-продажи нежилых помещений;
- 4) Определить форму договора купли-продажи нежилых помещений;
- 5) Рассмотреть порядок заключения, исполнения, расторжения договора купли-продажи нежилого помещения;
- 6) Произвести анализ теоретических и практических проблем заключения, исполнения, расторжения договора купли-продажи нежилых помещений, а также предложить возможные способы их решения.

В процессе написания данной работы были изучены материалы научных трудов Исаева И. А., Лебедевой О. И., Суханова Е. А. и других ученых, рассматривающих вопросы правового оборота нежилых помещений.

В методологическую базу данного исследования входят следующие методы: формально-юридический и сравнительно-правовой методы, метод формальной логики, метод системного подхода, анализ.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы.

Общий объем работы составляет 49 страниц.

Глава 1. Общая характеристика договора купли-продажи нежилых помещений

1.1 Правовой статус нежилых помещений как объекта договора купли-продажи

Вопрос определения понятия «недвижимое имущество» всегда являлся дискуссионным среди ученых. В первую очередь это объясняется особой значимостью недвижимого имущества. Правовая категория «недвижимое имущество» на любом из этапов своего становления всегда противопоставлялась другой категории – «движимое имущество». Данное противопоставление выступает одной из основ гражданского оборота. Большинство исследователей рассматривают разделение вещей на движимые и недвижимые в качестве важнейшего классификационного критерия.

Рассматривая опыт зарубежных стран, можно наблюдать неоднозначный подход к определению правового регулирования недвижимого имущества. Так основной гражданско-правовой акт Франции определяет недвижимые вещи по их природе, в силу предмета, принадлежность которого они определяют, или в силу их назначения. Например, в список недвижимого имущества относят леса, земельные участки, урожай на корню, машины, строения и другие предметы, хотя и по своей сущности, являющиеся движимыми, но необходимые для обслуживания недвижимости. Швейцарское законодательство определяет понятие «недвижимость» очень широко. Здесь недвижимость признается земля, здания и сооружения, которые с ней прочно связаны, ее недра, а также «четко выраженные и постоянные права»¹. Таким образом, можно сделать вывод, что определение понятия «недвижимость» не имеет единого подхода. Законодательство каждой страны имеет свое понимание и вкладывает свой

¹ Пудовникова О. В. Определение недвижимого имущества: проблемы теории и практики // Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия Экономика. Управление. Право. – 2015. - №2. – С. 226-231.

смысл в данное определение, исходя при этом из своих выработанных традиций и истории развития.

Возвращаясь к законодательству России, рассмотрим статью 130 Гражданского кодекса. В ней идет перечисление объектов, относящихся к категории недвижимость. Стоит сразу отметить, что за последние пару десятков лет она подвергалась редакции несколько раз. Неизменными в ней остаются два критерия:

- Материальный критерий подразумевает степень взаимосвязи этих объектов с землей. Земельные участки и недра – это то, что не может быть отдельно от земли физически. А здания, сооружения, леса – это вещи, которые могут быть отделены от земли физически, но такое вмешательство негативно скажется на их назначении;

- Юридический критерий – отнесение объектов к категории недвижимых в силу закона или связывая их признание таковыми с различными юридически значимыми действиями. Указанный критерий применяется и для отнесения к категории недвижимости, движимых по своей сущности вещей, также они не имеют тесной взаимосвязи с землей и могут отделяться от нее без получения ущерба своему назначению. Но для гражданского оборота их роль столь велика, что законодатель распространяет на них правовой режим недвижимого имущества².

Законодатель в качестве системообразующего использует классический критерий, известный с давних времен, связанность определенного объекта с землей и невозможность его перемещения без неравноценного ущерба его назначению. Первостепенно все кажется достаточно простым, но в нормах имеется некоторая специфика, позволяющая рассматривать природу недвижимости несколько по-иному. Так в статьях впервые допускается возможность существования недвижимого имущества на чужой земле. Беспрецедентным фактом явилось

² Рыбкина М. В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве // Царскосельские чтения. – 2017. - №1. – С. 116-123.

положение закона, дающее суду полномочия при утрате собственником недвижимости непосредственно самого права пользования земельным участком признать право собственника недвижимости на приобретение в свою собственность земельного участка, при отсутствии соглашения между сторонами³.

Актуальная на сегодняшний день редакция статьи 130 Гражданского кодекса относит к недвижимости следующие объекты: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, объекты незавершенного строительства, здания, сооружения и все что связано с землей, другими словами объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерных негативных последствий. Также относятся к недвижимости воздушные суда, суда внутреннего плавания, морские суда, которые в силу закона подлежат обязательной государственной регистрации⁴. Здесь стоит отметить, что на наш взгляд вопрос о прочности связи с землей имеет индивидуальный характер для каждого объекта. Его решение зависит напрямую от обстоятельств каждого конкретного рассматриваемого случая. Особую значимость в таких случаях приобретают теоретические основы изучения проблем деления имущества на движимое и недвижимое. Они облегчают задачу для субъекта, принимающего решение по делу, помогая ему преобразовать общие представления о недвижимом имуществе применительно к конкретной ситуации.

По своей правовой природе нежилые помещения являются недвижимым имуществом, так как они полностью соответствуют рассмотренным критериям. Их перемещение невозможно без причинения несоразмерного ущерба их основному назначению. Однако законодатель не уделяет достаточного внимания нежилым помещениям. В законе не содержится определение понятия «нежилое помещение», лишь отдельные упоминания. По мнению Е. О. Трубачева отсутствие легального определения

³ Шеметова Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. - №7(154). – С. 14-28.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. 1994. №32.

понятия «нежилое помещение» является важным пробелом в вопросах правового регулирования оборота недвижимости. По его мнению, понятие «нежилое помещение» наряду с любым другим объектом гражданских прав, должно быть раскрыто в нормативно-правовом акте уровня федерального закона. Так как от определения того или иного вида гражданских прав напрямую зависит определение предмета непосредственного регулирования⁵.

Изучая нормативно-правовую базу, можно обнаружить определение одного из видов нежилого помещения, а именно находящегося в многоквартирном доме, содержащегося в одном из подзаконных актов Правительства. Нежилое помещение в многоквартирном доме представляет собой помещение, находящееся в многоквартирном доме, информация о 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. Постановление относит к нежилым помещениям те части многоквартирных домов, которые по своему назначению предназначены для размещения транспортных средств⁶. По причине отсутствия в законе соответствующего определения необходимо обратиться к доктрине.

Нежилые помещения – недвижимое имущество, которое представляет собой четко-выделенные и самостоятельные объемно-пространственные части в составе зданий или же сооружений, ограниченные стенами, разного рода перекрытиями. Хотя и являясь частями недвижимой вещи, помещения могут рассматриваться в качестве самостоятельных объектов права, имеющих свой правовой режим, который вполне возможно будет отличаться

⁵ Трубачёв Е. О. Понятие и признаки нежилого помещения в законодательстве и судебной практике // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2007. - №3(12). – С. 66-72.

⁶ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") (ред. от 23.02.2019) // СЗ РФ. 2011. №22.

от режима самого здания. Первостепенно он зависит от назначения помещения⁷.

Некоторые авторы определяют нежилые помещения, исходя из определения жилых помещений. Законодательное определение понятия «жилое помещение» можно найти в Постановлении Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года. «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания»⁸. Руководствуясь данным определением, авторы определяют, что признак изолированности относится непосредственно к любому нежилому помещению, а также его целевое назначение исключает проживания в нем граждан. Однако, по мнению автора, вывести абсолютное определение, которое бы охватывало все виды нежилых помещений, не представляется возможным⁹.

Е. Н. Кадырова и С. А. Бородаева выделяют следующие признаки нежилых помещений:

- Изолированность. Нежилое помещение является изолированным объектом, материальными границами которого выступают пол, стены, потолочная поверхность;
- Нежилое помещение является недвижимым имуществом, поэтому его правовой статус регулируется общими положениями о недвижимом имуществе;
- Нежилое помещение представляет собой объект нежилого фонда;

⁷ Невзгодина Е. Л. Нежилые помещения как объекты недвижимости // Вестник Омского университета. – 2004. - №2. – С. 129-132.

⁸ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" (ред. от 24.12.2018) // СЗ РФ. 2006. №6.

⁹ Наксыл Ч. Г., Несмеянова И. А. Нежилое помещение как самостоятельный объект гражданских прав // Наука, образование и культура. – 2017. - №1. – С. 46-48.

- Двойственный характер назначения. Нежилое помещение не предназначено для проживания, но может быть использовано в производственных и общественных целях¹⁰.

В этом же параграфе необходимо рассмотреть наиболее распространенный способ получения объектом статуса нежилого помещения. Порядок и условия перевода жилого помещения в нежилое определены главой 3 Жилищного кодекса Российской Федерации. Перевод жилого помещения в нежилое допускается во всех случаях за исключением случаев, когда:

- 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;

- Право собственности на помещение обременено правами третьих лиц;

- Помещение используется в качестве постоянного места жительства;

- Переводу подвергается жилое помещение, находящееся в наемном доме социального использования;

- Перевод происходит в целях осуществления религиозной деятельности.

Здесь же стоит указать, что в многоквартирном доме перевод квартиры в нежилое помещение допускается, если она расположена на первом этаже. Квартиры, расположенные выше первого этажа, могут быть переведены, если под ними расположены нежилые помещения¹¹.

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:

- Заявление о переводе;

¹⁰ Кадырова Е. Н., Бородаева С. А. Условия перевода жилых помещений в нежилые // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. - №3(2). – С. 60-66.

¹¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // СЗ РФ. 2005. №1.

- Правоустанавливающие документы на помещение, которое собственник желает перевести;
- План помещения, его технический паспорт;
- поэтажный план дома, где непосредственно находится жилое помещение;
- Ранее подготовленный и надлежаще оформленный проект переустройства или переподготовки помещения, которое собственник желает перевести¹².

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. А 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:

- Непредставления документов;
- Представление документов в ненадлежащий орган;
- Несоблюдение условий перевода помещений;
- Несоответствие проекта переустройства или перепланировки требованиям законодательства¹³.

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.

При переводе жилого помещения в нежилое необходимо учитывать, будет ли в ходе перехода осуществляться перепланировка помещения, которая невозможна без присоединения к нему общего имущества в многоквартирного дома. Если собственник жилого помещения, которое

¹² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // СЗ РФ. 2005. №1.

¹³ Там же.

переводится в нежилое, не согласует перепланировку путем присоединения общего имущества со всеми собственниками, то ему будет отказано в переводе помещения. В подтверждение данного положения рассмотрим пример из судебной практики. Так Визир Л. Ю. обратилась в суд с требованием о переводе жилого помещения в нежилое. Свои требования истец обосновал тем, что владеет помещением на праве собственности, помещение расположено на первом этаже многоквартирного дома. После перепланировки изменилось назначение помещения, а также его площадь. Ссылаясь на то, что переоборудованное помещение не нарушает несущую способность конструкций дома, не наносит вреда окружающей среде и имеет отдельный вход, Визир Л. Ю. обратилась в департамент имущественных отношений, однако получила отказ без объяснения причины. В связи с этим истец просила сохранить квартиру в перепланированном состоянии и признать ее нежилым помещением и соответственно зарегистрировать за ней право собственности на нежилое помещение. Адлерский районный суд города Сочи удовлетворил ее иск. Далее при рассмотрении дела апелляционной инстанцией приговор был оставлен без изменения. После этого департамент имущественных отношений обратился с кассационной жалобой, где поставил вопрос об отмене ранее принятых судебных постановлений и вынесении решения об отказе в удовлетворении иска. По запросу судьи Верховного Суда указанное дело было направлено на рассмотрение в Верховный Суд Российской Федерации. Судом было установлено, что перепланировка обусловила изменение отдельных элементов имущества, которое в соответствии с законом находится в общей долевой собственности помещений в доме. Речь идет о разрушении внешней стены дома. Кроме того истец использовала земельный участок, который также принадлежит всем собственникам помещений, для обустройства входа и террасы. В связи с этим, суд принял решение о том, что для совершения таких действий необходимо было получение согласия собственников. Истец не представил доказательств, подтверждающих наличие такого согласия.

Поэтому суд счел необходимым направить данное дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции¹⁴.

Важно понимать, что 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 виды¹⁵. 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 законодательством. Регулирование имущественного порядка в многоквартирном доме определяется положениями статьи 36 Жилищного кодекса. Однако правовое регулирование нежилых помещений, которые находятся непосредственно в нежилых зданиях, не имеет достаточной регламентации. Такая особенность правового регулирования дает возможность разделить все нежилые помещения на помещения, которые расположены непосредственно в жилых домах, и помещения, расположенные в нежилых зданиях и иных сооружениях¹⁶.

Важным критерием для характеристики нежилых помещений является его функциональная обособленность. Помещения можно разделить на две категории: основные и вспомогательные. Ко второй категории относятся, например, коридоры, предназначение которых заключается в обслуживании помещений первой категории. Классифицирующим признаком такого

¹⁴ Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17 ноября 2015 г. N 18-КГ15-206 // СПС Консультант плюс.

¹⁵ Письмо Минжилкомхоза РСФСР от 09.03.1977 № 15-1-103 (Извлечение) "О классификации помещений зданий гражданского назначения" // [Электронный ресурс]. - <http://www.consultant.ru> (дата обращения 18.03.2019)

¹⁶ Сафонов А. В. Классификация нежилых помещений и ее правовое значение // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2009. - №3. – С. 55-59.

разделения является принадлежность того или иного объекта. Однако, при использовании указанной классификации, необходимо понимать, что главная вещь и принадлежность являются разнородными, отделимыми друг от друга вещами. Главная вещь вполне может использоваться по своему установленному назначению и без вспомогательной, а вспомогательная по своему основному назначению не может быть использована без основной вещи. Соответственно, вспомогательные нежилые помещения по своему назначению неразрывно связаны с основными помещениями. Подобный подход поддерживается со стороны научного сообщества¹⁷.

Предпринять попытку объяснить, по какой причине законодатель в Гражданском кодексе не уделяет должного внимания нежилым помещениям, как самостоятельным объектам недвижимости, могут быть следующим образом. Нормы Гражданского кодекса основаны на том, что здание является единым и неделимым объектом. Он может находиться в совместной или долевой собственности двух и более лиц на условиях, определяемых положениями закона. Но при этом он не может быть разделен на несколько самостоятельных и независимых объектов. В связи с этим, нежилые помещения, расположенные в самом здании, являются, по сути, составной частью этого неделимого объекта. Соответственно поэтому они и не должны рассматриваться в качестве самостоятельного объекта гражданского оборота. Однако, в силу того, что в современных реалиях нежилые помещения зачастую выступают в качестве предмета договоров купли-продажи, аренды, данную группу отношений необходимо каким-то образом регулировать. В нынешних условиях это возможно только применяя аналогию закона.

Таким образом, можно сделать вывод, что в юридической литературе авторы выделяют следующие правила правового режима нежилых помещений:

¹⁷ Клинов А. О. Правовая природа и понятие нежилого помещения // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. - №10(169). – С. 16-24.

- Особый порядок регулирования отношений, элементом которых является нежилое помещение, расположенное непосредственно в жилом доме, нормами жилищного законодательства;

- Особый правовой статус вспомогательных нежилых помещений, расположенных непосредственно в жилых домах. Как уже было сказано ранее, особенность такого вида помещений – ограниченная оборотоспособность. Они могут отчуждаться и следовать только за самостоятельными (основными) объектами гражданского оборота;

- Перевод нежилых помещений в жилые и наоборот выступает основанием для смены правового режима таких помещений;

- Целевое использование нежилых помещений;

- Специфические особенности, характерные для сделок с нежилыми помещениями.

В заключение данного параграфа необходимо еще раз отметить, что правовые вопросы правового регулирования режима нежилых помещений на сегодняшний день недостаточно проработаны. Имеется множество пробелов, что в свою очередь является причиной применения к данной категории отношений норм схожих институтов. Наряду с внесением в Гражданский кодекс норм, регулирующих основы правового регулирования нежилых помещений и сделок с ним, следует внести следующее положение. Признать за собственником нежилого помещения статус сособственника того объекта недвижимости, в котором оно непосредственно расположено. А именно в части общего оборудования, несущих конструкций и так далее. Как это закреплено в отношении собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

1.2 Понятие договора купли-продажи нежилых помещений

Купля-продажа является одним из типов, перечисленных в законодательстве договоров. Тип договора представляет собой совокупность

юридических признаков, характерных данному договору, позволяющих разграничить договорные отношения между собой. Типичные признаки, которые характеризуют тот или иной договор, как правило, включают в себя характер соглашения, а также основные права и обязанности сторон, которые зачастую закрепляются в законодательном определении конкретного договора. Ожидаемым результатом, к которому следуют стороны договора купли-продажи, передача прав на объект и получение экономической выгоды. Стоит отметить, что направленность обязательства является основой для выработки унифицированных норм. В свою очередь правовые нормы, регулирующие конкретные типы договоров и сгруппированные определенным образом, создают институт права.

Общие положения, применяемые ко всем видам соответствующих правоотношений, о договоре купли-продажи содержатся в главе 30 Гражданского кодекса. Соответственно данные положения применимы к договору купли-продажи нежилых помещений, если они не противоречат нормам параграфа указанной главы, регламентирующего продажу недвижимости.

Статья 549 Гражданского кодекса содержит определение договора купли-продажи недвижимости. «По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество»¹⁸. Руководствуясь данной нормой, можно предположить, что договор купли-продажи нежилого помещения – это гражданско-правовой договор, один из видов договора купли-продажи, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя нежилое помещение, а покупатель обязуется уплатить за него заранее определенную денежную сумму.

¹⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // СЗ РФ. 1996. №5.

Характеризуя такой договор, можно отметить, что он является консенсуальным, двусторонним, возмездным. Рассмотрим каждый из признаков более подробно.

Договор, относящийся к категории двусторонних, характеризуется наличием двух сторон, каждая из которых в ходе заключения принимает на себя обязательства и ответственность, оговоренные условиями договора.

Действующее законодательство не содержит легального определения реального и консенсуального договора. Однако теория права дает их определения. Так, консенсуальным признается договор, который считается заключенным непосредственно с того момента, когда сторонами было достигнуто соглашение по всем существенным условиям в требуемой форме. Реальным же считается договор, для заключения которого необходимо совершение дополнительного действия, а именно передачи имущества. Действие совершается не в замену совершения соглашения, а в дополнение к нему. Иными словами, действия утверждают ранее согласованные условия, что в свою очередь приводит к совершению сделки¹⁹. Соответственно договор купли-продажи нежилого помещения считается консенсуальным.

Следующим признаком указанного договора является его возмездность. Содержание подавляющего большинства гражданско-правовых отношений подразумевает взаимное материальное предоставление его участниками. Однако практика знает случаи, когда одна сторона обязуется предоставить другой товар или услугу без получения от нее материального вознаграждения. Такие договоры признаются безвозмездными. Что касается купли-продажи, то в самом его определении указано, что покупатель обязуется оплатить принятый товар, который передал ему продавец. Здесь мы видим критерий возмездности, соответственно можем признать договор купли-продажи нежилого помещения возмездным.

¹⁹ Серкова Ю. А. К вопросу о юридической конструкции консенсуального и реального договора // Актуальные проблемы экономики и права. – 2013. – №3. – С. 181-186.

Возмездность выражается в передаче денежных средств, вещей, иных материальных благ, оказании услуг, выполнении работ и иных проявлениях, имеющих материальное содержание. Предоставление благ должно иметь встречный или взаимный характер, что мы уже наблюдали в легальном определении договора. При этом купля-продажа не всегда имеет эквивалентный характер. В законодательстве не имеется указаний в отношении передаваемого имущества и его ценой. Допускается несоответствие цены реальной стоимости, как в большую, так и в меньшую сторону.

Договор купли-продажи нежилого помещения представляет собой один из видов юридических фактов-сделок и соответственно влечет возникновение, прекращение и изменение правоотношений. Как юридический факт, данный вид договора обладает следующими признаками:

- Это волевое действие, которое обусловлено волей сторон (физических и юридических лиц), направленное на возникновение, прекращение и изменение прав и обязанностей;
- Характеризуется волеизъявлением, как минимум двух субъектов;
- Стороны, совершая действия по заключению договора, преследуют свои цели.

Таким образом, можно сделать вывод, что договор купли-продажи нежилых помещений является подвидом договора купли-продажи недвижимости, который в свою очередь является видом договора купли-продажи. Соответственно к договору купли-продажи нежилых помещений применяются общие нормы института купли-продажи в вопросах, не противоречащих положениям купли-продажи недвижимости.

Глава 2. Содержание и форма договора купли-продажи нежилых помещений

2.1 Содержание договора купли-продажи нежилых помещений

Содержание договора – это совокупность условий, на которых сошлись стороны при заключении договора. По общему правилу условия определяются, исходя из усмотрения сторон. За исключением случаев, когда какое-либо условие обязательно в силу предписания закона. По своему характеру условия имеют разное значение для заключения договора. Не все условия оказывают одинаковое влияние на данный процесс. Соответственно условия можно разделить на обычные, существенные, случайные. По сути, такое деление имеет практическое значение для составления его условий и определения факта его заключения. Существенные условия – это такая группа условий, по которым требуется обязательное достижение соглашения между сторонами договора. Если хотя бы одно из существенных условий будет отсутствовать в договоре, то он не может считаться заключенным. Обычные условия предусмотрены диспозитивными нормами законодательства, регулирующие данную группу отношений. Они включаются в договор автоматически, если сторонами не было предусмотрено иное. Главное отличие существенных условий от обычных заключается в том, что для заключения не обязательно оговаривать вторую группу условий. Случайные же условия должны быть включены в договор, так автоматически они не действуют. После заключения договора все условия являются обязательными и должны соблюдаться сторонами договора²⁰.

Если же условия договора не согласованы сторонами и не определены соответствующей правовой нормой, то условия могут быть определены обычаями делового договора²¹. Также содержание договора может быть определено типовыми договорами, которые могут применяться в отношениях

²⁰ Содержание договора – Гражданское право (Камышанский В. П.) // [Электронный ресурс]. - <http://www.konspekt.biz/index.php?text=6390> (дата обращения 18.03.2019)

²¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. 1994. №32.

между гражданами или организациями. На основании типовых договоров заключаются конкретные гражданско-правовые договоры. Они дополняются условиями, которые определяются по соглашению сторон. Условия могут касаться различных аспектов, например, прав, обязанностей, ответственности и так далее. Главное, чтобы они не противоречили законодательству страны²².

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости, а соответственно купли-продажи нежилого помещения, являются условия о цене продаваемого помещения и предмете договора. Закон содержит требования об указании сведений, которые позволят определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю. В том числе необходимо указать данные, которые позволят определить месторасположение недвижимости на конкретном земельном участке или же в составе иного недвижимого имущества. В случае отсутствия в договоре перечисленных условий о предмете и цене договор считается незаключенным. Требуемая законом информация, обязательная к включению в договор, содержится в специальной документации. К документам, которые содержат идентифицирующие здание сведения, относятся: план земельного участка, а также его кадастровый номер, экспликация помещений, которые находятся непосредственно в здании, поэтажные планы и так далее. Каждое здание и сооружение имеет технический паспорт, где содержится их план и целевое назначение²³.

Требование об определенности предмета подразумевает, что продаваемое нежилое помещение, как индивидуально-определенный объект, реально существует на момент договора, а права продавца на нее зарегистрированы надлежащим образом в государственном реестре. Еще раз стоит отметить, что на практике могут возникнуть ситуации, когда при отсутствии согласованности обязательных условий договор признают

²² Содержание договора – Гражданское право (Камышанский В. П.) // [Электронный ресурс]. - <http://www.konspekt.biz/index.php?text=6390> (дата обращения 18.03.2019)

²³ Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – С. 210.

незаклученным. Стороны самостоятельно несут ответственность при таком развитии событий, поскольку именно их действия привели к этому правовому последствию.

Здесь же стоит отметить, что если на момент заключения договора нежилое помещение не существует, например, было разрушено или сгорело, но права на него не исключены из государственного реестра, заключение договора продажи представляется невозможным, так как в силу закона право собственности на уничтоженное имущество прекращается²⁴.

При анализе судебной практике было отмечено, что отсутствие возможности обособить (отделить) нежилое помещение от других помещений здания является основанием предполагать, что подобное нежилое помещение не может выступать в качестве самостоятельного объекта гражданского оборота. Можно предположить, что регистрировать отдельно нежилое помещение нет необходимости. Так как возникновение права собственности на все здание в целом порождает право собственности и на само нежилое помещение. Так как оно является его неотъемлемым структурным элементом. Необходимость подвергнуть нежилое помещение, как самостоятельный объект, государственной регистрации возникает, когда договором предусмотрена передача права только на указанное нежилое помещение без перехода право собственности на здание, в составе которого находится нежилое помещение. При этом суды придерживаются неоднозначного подхода при решении споров о том, какое правовое последствие подлежит применению в случае расхождения информации, содержащейся в описании передаваемого помещения и данных, которые содержатся непосредственно в документах учета²⁵.

Таким образом, предметом договоров купли-продажи нежилого помещения выступает нежилое помещение, которое, как правило, на момент заключения договора, уже находится в собственности продавца. Однако

²⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. 1994. №32.

²⁵ Наксыл Ч. Г., Несмеянова И. А. Нежилое помещение как самостоятельный объект гражданских прав // Наука, образование и культура. – 2017. - №1. – С. 46-48.

Гражданский кодекс допускает продажу имущества, которое хотя отсутствует у продавца на момент заключения договора, но впоследствии будет создано или приобретено²⁶. От иного имущества нежилые помещения, как и иная недвижимость, отличается не только специфичным правовым режимом, но и индивидуальной определенностью. Соответственно предметом указанного договора могут быть только индивидуально-определенные объекты. Анализируя договоры купли-продажи нежилых помещений, можно отметить, что предметом договора одних являются здания, сооружения целиком, а по другим одно или несколько помещений, входящих в состав жилищного фонда или нежилого объекта²⁷.

Как уже было сказано ранее, еще одним существенным условием договора купли-продажи нежилого помещения является цена. Соответственно в договоре должно быть предусмотрено положение, содержащее согласованную между сторонами цену на нежилое помещение. Сама по себе оценка недвижимости это сложное и многоаспектное явление. Поэтому, как правило, на рынке недвижимости оценка производится профессиональными оценщиками. По общему правилу, цена нежилого помещения в виде здания или сооружения, включает в себя цену передаваемой недвижимости и соответствующего земельного участка (его части). Однако данное правило не обязательно для исполнения. При этом законом могут быть определены и другие правила по поводу соотношения цены нежилого помещения и передаваемого земельного участка. В целом цена на нежилое помещение может устанавливаться сторонами при помощи различных способов. Если цена недвижимости установлена за определенный показатель ее размера, то общая цена, которая подлежит уплате, должна быть определена исходя из реальных (фактических) размеров переданного покупателю нежилого помещения.

²⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. 1994. №32.

²⁷ Кузнецов Д. А. Особенности правового режима нежилых помещений как объектов гражданских прав // Вестник Московского университета МВД России. – 2015. - №4. – С. 51-53.

Как правило, в практике применяется три метода оценки недвижимости, а именно: затратный, доходный, метод сравнительного анализа продаж. Затратный метод заключается в совершении ряда процедур, позволяющих установить стоимость вложенного в какой-либо проект овещественного труда, а после капитализировать ее, беря за основу совокупность канонических расчетных операций. Метод сравнительного анализа продаж является усовершенствованием способа, когда опыт ранее осуществленных рыночных операций на сопоставимые по условиям заключения планируемых сделок. Его суть сводится к одному из следующих процессов. Поиск максимально схожего по условиям и иным параметрам осуществления новой сделки какого-либо объекта – представителя по ранее осуществленным операциям. Или применение в расчетах математической модели зависимости рыночной цены объекта от общности факторов, влияющих на образование рыночных цен. Модель создается на основе массива информации о ранее осуществленных сделках. Доходный метод заключается в расчете показателя приносимого объектом недвижимости материального дохода с последующей его капитализацией на тех же основаниях, что и в прошлом случае²⁸.

Так при оценке помещения оценщик берет за основу следующие критерии: капитальность строения, местоположение, общая площадь, высота помещения, этажное расположение и так далее. По итогу оценочной деятельности заказчик получает отчет об оценке объекта. Заключение оценщика может лежать в основе ценообразования нежилого помещения или хотя бы служить ориентиром для установления цены. Наряду с ценой в договоре может быть прописан способ оплаты, который будет наиболее удобен обеим сторонам. Здесь же указывается способ оплаты, банковский счет (при необходимости), срок, в течение которого покупатель должен произвести оплату, план оплаты и размер одного взноса (если стороны

²⁸ Лебедева О. И. Проблемы оценки недвижимости в условиях рыночных товарно-денежных отношений // Проблемы современной экономики. – 2010. - №1. - С. 112-116.

договорились о том, что покупатель оплатит не всю сумму целиком, а сделает это за несколько платежей).

Сторонами по договору купли-продажи нежилого помещения являются продавец и покупатель. При наличии полномочий, оформленных надлежащим образом, договор может быть заключен представителем продавца или покупателя от его имени. Сторонами по данному договору могут быть, как физические, так и юридические лица. Если стороной договора является физическое лицо, то оно должно соответствовать следующим требованиям: достигнуть совершеннолетия; обладать полной дееспособностью.

Стороны договора должны быть определены в водной части соответствующего договора. Как правило, указывается наименование сторон, а именно имя, фамилия, отчество, место проживания (применительно к физическим лицам), форма и наименование юридического лица, документ, который подтверждает полномочия конкретного лица на совершение сделки; дополнительные данные, а именно дата рождения (применительно к физическим лицам), иные паспортные данные.

Говоря о содержании договора, необходимо рассмотреть права и обязанности сторон. Учитывая тот факт, что в договоре могут содержаться различные права и обязанности сторон, добавленные ввиду конкретных обстоятельств и волеизъявления сторон, в данной работе будут учитываться только основные права и обязанности, характерные любому типичному договору купли-продажи нежилого помещения.

Продавец нежилого помещения обязан:

- Передать в соответствии с передаточным актом в оговоренном договором порядке и сроке покупателю без изъятий в собственность нежилое помещение, которое является предметом договора;
- Предоставить покупателю все документы, которые необходимы для государственной регистрации нежилого помещения;

- Осуществить необходимые действия и нести расходы, связанные с подготовкой помещения к продаже;

- Принять оплату, произведенную покупателем.

Покупатель обязан:

- Произвести оплату в порядке, предусмотренном договором;

- Принять нежилое помещение;

- Нести расходы, возникающие в связи с государственной регистрацией права на нежилое помещение.

Права и обязанности сторон корреспондируют между собой. Соответственно если у одной стороны есть обязанность, то у другой стороны возникает право требования. Например, если покупатель обязан произвести оплату по договору, значит, продавец имеет право получить оплату за нежилое помещение.

Завершая данный параграф, можно сделать вывод, что к существенным условиям сделок с нежилыми помещениями относятся:

- Информация, позволяющая идентифицировать предмет сделки, сюда же необходимо отнести сведения, о расположении помещения на конкретном земельном участке или же в составе иного недвижимого имущества²⁹;

- Цена нежилого помещения;

- Составление передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу нежилого помещения;

- Государственная регистрация перехода права собственности на нежилое помещение.

2.2 Форма договора купли-продажи нежилых помещений

Форма договора – это особый способ, при помощи которого стороны выражают свое согласие на заключение договора. Другими словами, форма

²⁹ Кузнецов Д. А. Особенности правового режима нежилых помещений как объектов гражданских прав // Вестник Московского университета МВД России. – 2015. - №4. – С. 51-53.

договора – это способ выражения и закрепления взаимного согласия обеих сторон. Прежде всего, форма договора отражает совокупность согласованных сторонами волеизъявлений, которые лежат в основе соглашения. Достижение такого соглашения возможно только при проведении переговоров между сторонами. В связи с этим достаточно сложно представить себе заключение договора путем применения только конклюдентных действий. В целом достижение соглашения между сторонами договора сложно представить без их коммуникативного взаимодействия (может быть выражено в различных формах).

Особенности правового режима нежилого помещения заключаются в том, что возникновение, прекращение, переход и ограничение права собственности и иных вещных прав на него происходят в особом порядке, который требует обязательного соблюдения письменной формы и государственной регистрации³⁰. Прежде всего письменная форма должна отражать достижение согласия сторон по условиям договора, путем составления документа, выражающего согласованное волеизъявление сторон и подписанный непосредственно сторонами или уполномоченными на то лицами. Таким образом, материальной основой письменной формы является документ.

Договор в письменной форме может быть составлен в одном или более экземпляров. При этом каждый экземпляр будет обладать одинаковой юридической силой. Однако в случае с продажей недвижимости, законодатель определил, что договор заключается путем составления одного документа³¹. Указанный договор должен содержать в себе все условия, по которым стороны пришли к взаимному соглашению, в том числе и те, которые признаны обязательными. Как уже было рассмотрено ранее, в случае с договором продажи нежилого помещения это предмет договора и

³⁰ Санисалова Н. А. Гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. – 2007. - №3. – С. 132-139.

³¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // СЗ РФ. 1996. №5.

цена. Учитывая динамику развития общественных отношений, законодатель включил возможность заключать сделку не только путем составления одного документа, но и путем обмена документами между сторонами при помощи почтовой, телефонной и иных видов связи³². Однако такой способ возможен, только если система дает возможность достоверно определить, что документ исходит от одной из сторон по договору. Здесь на помощь приходят специальные цифровые подписи.

Здесь же стоит отметить, что несоблюдение формальностей иного рода сторонами договора не указывает на нарушение формы заключенного договора. Ярким примером этому служит Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа № Ф09-1785/09-С6. Общество «АвтоТехно» обратилось в суд с заявлением о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости. Свои требования заявитель мотивировал несколькими аргументами. Заявитель ссылаясь на нарушение формы договора, ввиду того, что его листы не были прошиты, пронумерованы, а также количество листов не было удостоверено печатью. Суд с указанными доводами не согласился³³. Поэтому соблюдение подобного рода формальностей не имеет значения для признания договора недействительным.

Таким образом, форма договора купли-продажи нежилого помещения представляет собой способ выражения и фиксации взаимного волеизъявления сторон. Договор должен быть составлен в письменной форме в одном экземпляре. Последствием несоблюдения письменной формы договора купли-продажи нежилого помещения является признание договора недействительным.

³² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. 1994. №32.

³³ Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 2 апреля 2009 г. №Ф09-1785/09-С6 // СПС Консультант плюс.

Глава 3. Правовое регулирование заключения, исполнения договора купли-продажи нежилых помещений и привлечения к ответственности за его нарушение

3.1 Порядок заключения и исполнения договора купли-продажи нежилых помещений

Своими специфическими особенностями отличается порядок заключения и исполнения договора купли-продажи нежилого помещения. В этих процессах можно выделить ряд моментов, которые заслуживают отдельного внимания, начиная от согласования условия между сторонами договора и заканчивая регистрацией права и подписание передаточного акта. На первоначальном этапе обсуждения условий договора необходимо, исходя из специфики купли-продажи нежилых помещений, выполнить следующее:

- Определить точный состав участников будущего договора. А именно, кто является продавцом и покупателем, а также какой статус (какую организационно-правовую форму) имеет каждая из сторон.

- Провести проверку наличия и содержания оформленных договоренностей между сторонами. Примером таких договоренностей могут служить соглашение о задатке, протокол о намерениях, предварительный договор. Стоит отметить, что документирование подготовительной стадии заключения договора не имеет обязательного характера, но желательно. Так как в этой документации будут определены предпродажные обязанности каждой стороны³⁴.

Как правило, заключению договора предшествует проведение переговоров, где происходит устное согласование существенных и иных условий договора. Стоит обозначить значимость присутствия на данном этапе заключения договора квалифицированного юриста. Без их участия вполне могут возникнуть ситуации, когда в процессе переговоров важные

³⁴ Тырченков А. В. Некоторые особенности юридического сопровождения сделок купли продажи нежилых зданий (помещений) на вторичном рынке недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2007. - №8(71). – С. 99-103.

обстоятельства и факты не получают должной правовой оценки. Это в свою очередь может негативно воздействовать на юридическую состоятельность соответствующей сделки. Поэтому необходимо рассмотреть обстоятельства и факты, подлежащие должной правовой оценке:

1) Способ приобретения стороной, выступающей в качестве продавца, в свою собственность нежилого помещения. Иными словами необходимо документально удостовериться в том, каким способом к продавцу перешло право собственности на соответствующее нежилое помещение. Необходимо проверить правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы. При наличии возможности необходимо подвергнуть анализу предыдущий договор купли-продажи, где нынешний продавец выступал в качестве приобретающей стороны. Однако стоит понимать, что право собственности могло возникнуть не только на основании договора. Основанием для государственной регистрации права собственности на нежилое помещение выступает решение суда, которое было принято по иску заинтересованного лица. Возможно, что организация получила помещение взамен на долю в уставном капитале, и теперь вправе распоряжаться им по своему усмотрению.

2) Предъявленные документы должны быть надлежаще оформлены. Особенно это касается случаев, когда нынешний продавец приобрел соответствующий объект недвижимости на вторичном рынке. В этой ситуации необходимо максимально подробно изучить следующие обстоятельства:

- Установить соответствие площади помещения в свидетельстве о собственности и иных документах;
- Установить соответствие между наименованием собственника нежилого помещения по документам и наименованию продавца;
- Ознакомиться с обязательствами по предыдущему договору купли-продажи и определить, правомочен ли продавец принимать решение о продаже нежилого помещения;

- В случае, когда со стороны продавца действия осуществляются его представителем, необходимо убедиться в надлежащем оформлении доверенности на его имя. По возможности необходимо проверить личность представителя, так как зачастую в доверенностях на оформление такого рода сделок указываются только паспортные данные лица³⁵.

Еще одной важной особенностью предварительного этапа заключения договора является установление обременений или ограничений в пользовании или же распоряжением нежилого помещения. Иными словами необходимо выяснить о наличии следующих обстоятельств: наличие арендаторов помещения; наличие безвозмездно пользующихся лиц; находится (находилось ли ранее) нежилое помещение в ипотеке.

Особое значение наличие ограничений в пользовании или распоряжении нежилых помещений имеет для лиц, осуществляющих коммерческую деятельность, в том числе и индивидуальных предпринимателей. Так В. П. Пашкова, будучи индивидуальным предпринимателем, обратилась в суд с заявлением о признании недействительным решения Инспекции Федеральной налоговой службы в части доначисления ей налога, пеней и штрафа. Истец приобрела нежилое помещение, которое находилось в аренде у Акционерного банка «ОРГРЭСБАНК». Через шесть месяцев помещение было продано новому собственнику. В. П. Пашкова уплатила налог по упрощенной системе по выручке с данной сделки за вычетом расходов, связанных с приобретением имущества. Инспекция налоговой службы начислила истцу налог за использование нежилого помещения в предпринимательской деятельности, поскольку в период его нахождения в собственности предпринимателя оно использовалось банком на основании договора аренды. Решением суда требования были удовлетворены. Последующие постановления оставляли решение без изменений. Суды при рассмотрении дела сделали вывод о

³⁵ Тырченко А. В. Некоторые особенности юридического сопровождения сделок купли продажи нежилых зданий (помещений) на вторичном рынке недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2007. - №8(71). – С. 99-103.

недоказанности инспекцией использования Пашковой В.П. нежилого помещения в целях осуществления предпринимательской деятельности исходя из того, что сделка по продаже нежилого помещения носила разовый характер и не была направлена на систематическое получение прибыли. Приобретение объекта недвижимого имущества под обременением не является обстоятельством, безусловно свидетельствующим об использовании данного имущества исключительно в целях предпринимательской деятельности. Между тем Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации пришел к выводу, что суды не учитывали род предпринимательской деятельности истца. Основным видом ее деятельности являлась покупка и продажа собственного недвижимого имущества, а в качестве дополнительного вида деятельности была указана сдача недвижимого имущества в аренду. Ввиду того, что указанное нежилое помещение по своим характеристикам не предназначено для целей, которые не связаны с предпринимательской деятельностью, суд пришел к выводу, что полученный доход имеет непосредственное отношение к предпринимательской деятельности. В связи с этим было принято решение в удовлетворении требований истца отказать³⁶.

Основное и самое важное обязательство, подлежащее исполнению сторонами, заключается в передачи нежилого помещения продавцом и соответственно принятие его покупателем по передаточному акту или другому документу о передаче. По общему правилу, обязательство продавца по передаче недвижимости покупателю признается выполненным после того, как имущество было вручено покупателю, и обеими сторонами был подписан документ о передаче. Если одна из сторон уклоняется от подписания документа о передаче имущества на условиях, которые содержатся в

³⁶ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18 июня 2013 г. № 18384/12 // СПС Консультант плюс.

договоре, то это можно признать нарушением обязанности по принятию или передаче имущества³⁷.

Подписание передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу, вместе с фактической передачей является обязательным условием, при наличии которого можно говорить о надлежащем исполнении обязательства по передаче и принятию имущества. Здесь же стоит отметить, когда речь идет о передаче сложных инженерно-технических объектах, стороны могут предусмотреть в договоре условие, которое обязывает продавца за свой счет обеспечить проведение специальных проверочных мероприятий по определению состояния нежилого помещения, информационных сетей, инженерных коммуникаций, которые обслуживают данный объект.

В передаточном акте указываются данные сторон; договор, к которому относится передаточный акт; месторасположение нежилого помещения; площадь нежилого помещения; подписи сторон. Возможно указание иных данных.

Факт перехода права собственности на нежилое помещение по договору купли-продажи подлежит обязательной государственной регистрации в силу статьи 551 Гражданского кодекса. В этой же статье указано, о том, что если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, суд может вынести соответствующее решение. При этом сторона, которая недобросовестно уклонялась, должна возместить другой стороне все понесенные убытки, причиненные задержкой³⁸.

Заявление о государственной регистрации права и необходимые документы предоставляются в орган регистрации на бумажном или электронном носителе. К заявлению необходимо приложить следующие документы:

³⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // СЗ РФ. 1996. №5.

³⁸ Там же.

- Документы, подтверждающие полномочия представителя (в случае, если обращается с заявлением представитель);
- Документы, которые являются основанием для осуществления государственной регистрации права;
- Иные документы³⁹.

Орган регистрации прав в день поступления заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, уведомляет правообладателя об указанном заявлении в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования. Датой регистрации права на нежилое помещение признается дата внесения в реестр записи о возникновении соответствующего права.

Анализ судебной практики показывает, что множество судебных споров, связанных с нежилыми помещениями, возникают в связи с тем, что продавец обязуется осуществить переход нежилого помещения в жилое, но так и не делает этого. В связи с этим покупатель вынужден обращаться в суд с требованием признать за ним право собственности на жилое помещение. Рассмотрим данную ситуацию на примере из судебной практики. Так в Стерлитамакский городской суд поступило исковое заявление от гражданина А. с требованием признать принадлежащее ему на право собственности помещение жилой квартирой. В ходе заседания было установлено, что помещение отвечало всем необходимым требованиям, а ответчик обязался осуществить перевод помещения, но так этого и не сделал. Истец провел экспертизу, которая подтвердила, что указанное помещение соответствует признакам жилого помещения. В связи с этим суд принял решение удовлетворить иски требования⁴⁰.

³⁹ Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // СЗ РФ. 2015. №29.

⁴⁰ Решение № 2-9373/2018 2-9373/2018~М-9095/2018 М-9095/2018 от 29 октября 2018 г. по делу № 2-9373/2018 // Архив Стерлитамакского городского суда.

3.2 Ответственность за неисполнение договора купли-продажи нежилых помещений

Ответственность одной из сторон по договору купли-продажи нежилого помещения наступает, в случае, когда при исполнении договора были нарушены какие-либо условия или правовые нормы. В этом случае договор не прекращается, однако отношения приобретают иной характер. Для нарушителя договора возникают неблагоприятные последствия. Охарактеризовать нарушение договора можно как неисполнение действий, предусмотренных договором в качестве обязанности, или ненадлежащее исполнение тех же действий⁴¹. Ненадлежащим исполнением можно признать совершение действий, которые не соответствуют требованиям, предусмотренным договором.

Важно понимать значение разграничения неисполнения обязательства и ненадлежащего исполнения обязательства. При ненадлежащем исполнении возмещение убытков и оплата неустойки, по общему правилу, не являются основанием для освобождения лица от исполнения обязательства. В то время, как при неисполнении обязательства, уплата неустойки и возмещение убытков, понесенных добросовестной стороной, по общему правилу, является освобождением лица от исполнения обязательства⁴².

По смыслу статьи 557 Гражданского кодекса, мы видим, что к ответственности за передачу нежилого помещения ненадлежащего качества применимы общие положения, регулирующие ответственность за передачу товара ненадлежащего качества. За исключением положений о замене товара⁴³. Сразу здесь же стоит указать общие правила, применимые к нежилому помещению ненадлежащего качества. Если продавцом заранее не

⁴¹ Сарбаш С.В. Элементарная догматика обязательств: Учебное пособие / Исслед. центр частн. права им. С.С. Алексеева при Президенте РФ, Рос. школа частн. права. – М.: Статут, 2016. – С. 250.

⁴² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // СЗ РФ. 1996. №5.

⁴³ Там же.

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

- Соразмерного уменьшения цены;
- Возмещение расходов, понесенных покупателем в связи с устранением недостатков товара;
- Безвозмездного устранения недостатков, которое будет осуществлено в разумный срок.

Здесь же необходимо отметить, в том случае, когда требования к качеству товара были существенно нарушены (это может быть выражено в виде неустранимых недостатков или недостатков, для 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 товар⁴⁴.

Как это было отмечено ранее, основная обязанность покупателя заключается в принятии нежилого помещения, выступающего в качестве предмета договора купли-продажи. Непринятие имущества, предлагаемого покупателю в соответствии с заключенным договором, признается отказом покупателя от исполнения данного обязательства. Механизм правовой защиты, в данном случае предусмотрен статьей 484 Гражданского кодекса. Данная норма дает правомочия продавцу требовать принятия товара от покупателя или же отказаться от исполнения своих обязательств. При этом продавец имеет возможность возместить понесенные ввиду неисполнения покупателем своих обязанностей убытки за счет последнего.

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

⁴⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // СЗ РФ. 1996. №5.

приведет к ненадлежащему исполнению обязательства. Так уклонение от подписания передаточного акта (иного документа о передаче), можно рассматривать, как отказ покупателя принять нежилое помещение. Здесь же возникает вопрос, если покупатель не подписал передаточный акт, но по факту объект был передан, каким образом продавец может защитить свои интересы. Исходя из анализа части 3 статьи 556 и пункта 3 статьи 484 Гражданского кодекса, продавец имеет право отказаться от исполнения договора или уже требовать принять товар. Так как помещение уже передано покупателю, то требование о принятии товара может означать только требование подписать передаточный акт. Принудить его сделать это 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. Соответственно продавец, хотя фактически и не владеет имуществом, продолжает нести бремя содержания помещения, а также платить за него налог.

Еще одной основной обязанностью покупателя, является осуществление своевременной оплаты товара. Как уже было отмечено ранее, срок и размер оплаты, определяется непосредственно в самом договоре купли-продажи нежилого помещения. Обязанность по оплате может считаться исполненной в момент поступления денежных средств на заявленный в договоре счет продавца. Если иное не вытекает из содержания договора. Если речь идет о наличном расчете, что бывает намного реже, обязанность по оплате считается исполненной с момента фактического получения продавцом денежных средств в размере покупной цены, определенной договором.

Продавец обязан по требованию покупателя после получения денежной суммы в форме наличного расчета предоставить расписку о получении исполнения. 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 санкции⁴⁵. Продавец в такой ситуации может требовать полной оплаты товара, а также процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса. 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 взысканию⁴⁶.

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.

⁴⁵ Сацункевич Е. Е. Взыскание процентов как форма ответственности предпринимателей за нарушение денежных обязательств // Общество и право. – 2009. - №2(24). – С. 298-299.

⁴⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. 1994. №32.

Таким образом, можно сделать вывод, что ответственность за нарушение договора купли-продажи нежилого помещения мало чем отличается от нарушения договоров купли-продажи иных видов. Законодатель устанавливает особое условие, ограничивающее возможность покупателя требовать у продавца замену товара ненадлежащего качества. Это можно объяснить особой спецификой предмета договора. Нежилое помещение, как и любое другое недвижимое имущество, обладает своими индивидуально-определенными характеристиками. Поэтому требования покупателя о замене товара становится невозможным.

Заключение

Не смотря на то, что в законодательстве отсутствует норма, определяющая правовой статус договора купли-продажи нежилых помещений, на основании общей нормы о договоре купли-продажи, закрепленной в статье 454 Гражданского кодекса, можно предположить, что договор купли-продажи нежилого помещения – это гражданско-правовой договор, один из видов договора купли-продажи, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя нежилое помещение, а покупатель обязуется уплатить за него заранее определенную денежную сумму.

По своей правовой природе нежилые помещения являются недвижимым имуществом, так как их перемещение невозможно без причинения несоразмерного ущерба их основному назначению. Однако законодатель не уделяет достаточного внимания правовому регулированию оборота нежилых помещений. В законе не содержится определение понятия «нежилое помещение», лишь отдельные упоминания. Не смотря на это, основываясь на совокупности признаков, можно раскрыть понятие «нежилое помещение» следующим образом. Нежилое помещение – единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре, предназначенная для торговых, образовательных, производственных и иных целей, которые не связаны с проживанием граждан, и находящаяся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, а также ее субъектов и муниципальных образований. По своему назначению нежилые помещения достаточно разнообразны. Чаще всего встречаются следующие виды: административные; лечебно-санитарные; торговые; учебно-научные; общественного питания, а также иные виды.

Существенными условиями договора купли-продажи нежилого помещения, являются условия о цене продаваемого помещения и предмете договора. Закон содержит требования об указании сведений, которые

позволят определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю. В том числе необходимо указать данные, которые позволят определить месторасположение недвижимости на конкретном земельном участке или же в составе иного недвижимого имущества. Требование об определенности предмета подразумевает, что продаваемое нежилое помещение, как индивидуально-определенный объект, реально существует на момент договора, а права продавца на нее зарегистрированы надлежащим образом в государственном реестре. Следующим существенным условием договора является цена. Соответственно в договоре должно быть предусмотрено положение, содержащее согласованную между сторонами цену на нежилое помещение. При этом законом могут быть определены и другие правила по поводу соотношения цены нежилого помещения и передаваемого земельного участка. В целом цена на нежилое помещение может устанавливаться сторонами при помощи различных способов. Если цена недвижимости установлена за определенный показатель ее размера, то общая цена, которая подлежит уплате, должна быть определена исходя из реальных (фактических) размеров переданного покупателю нежилого помещения. В случае отсутствия в договоре перечисленных условий о предмете и цене договор считается незаключенным.

Форма договора купли-продажи нежилого помещения представляет собой способ выражения и фиксации взаимного волеизъявления сторон. Договор должен быть составлен в письменной форме в одном экземпляре. Последствием несоблюдения письменной формы договора купли-продажи нежилого помещения является признание договора недействительным.

Основное и самое важное обязательство, подлежащее исполнению сторонами, заключается в передаче нежилого помещения продавцом и соответственно принятии его покупателем по передаточному акту или другому документу о передаче. По общему правилу, обязательство продавца по передаче недвижимости покупателю признается выполненным после того, как имущество было вручено покупателю и обеими сторонами был подписан

документ о передаче. Если одна из сторон уклоняется от подписания документа о передачи имущества на условиях, которые содержатся в договоре, то это можно признать нарушением обязанности по принятию или передаче имущества. Подписание передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу, вместе с фактической передачей является обязательным условием, при наличии которого можно говорить о надлежащем исполнении обязательства по передаче и принятию имущества. Здесь же стоит отметить, когда речь идет о передаче сложных инженерно-технических объектах, стороны могут предусмотреть в договоре условие, которое обязывает продавца за свой счет обеспечить проведение специальных проверочных мероприятий по определению состояния нежилого помещения, информационных сетей, инженерных коммуникаций, которые обслуживают данный объект.

Ответственность за нарушение договора купли-продажи нежилого помещения мало чем отличается от нарушения договоров купли-продажи иных видов. Законодатель устанавливает особое условие, ограничивающее возможность покупателя требовать у продавца замену товара ненадлежащего качества. Это можно объяснить особой спецификой предмета договора. Нежилое помещение, как и любое другое недвижимое имущество, обладает своими индивидуально-определенными характеристиками. Поэтому требования покупателя о замене товара становится невозможным.

Анализ норм Гражданского кодекса и других нормативно-правовых актов показал наличие в законодательстве многочисленных пробелов в части вопросов регулирования правового оборота нежилых помещений. В законе отсутствует определение понятия «нежилое помещение», его правовые признаки и характерные особенности. Как показывает практика, договоры купли-продажи нежилых помещений регулируются по аналогии с нормами договора купли-продажи недвижимости, по причине того, что нежилые помещения входят в состав недвижимости.

Список используемой литературы:

1. Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. №29.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. 1994. №32.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // СЗ РФ. 1996. №5.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // СЗ РФ. 2005. №1.
5. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // СЗ РФ. 2015. №29.
6. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" (ред. от 24.12.2018) // СЗ РФ. 2006. №6.
7. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") (ред. от 23.02.2019) // СЗ РФ. 2011. №22.

2. Научная литература:

8. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 543 с.
9. Кадырова Е. Н., Бородаева С. А. Условия перевода жилых помещений в нежилые // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. - №3(2). – С. 60-66.
10. Клинов А. О. Правовая природа и понятие нежилого помещения // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. - №10(169). – С. 16-24.
11. Кузнецов Д. А. Особенности правового режима нежилых помещений как объектов гражданских прав // Вестник Московского университета МВД России. – 2015. - №4. – С. 51-53.
12. Лебедева О. И. Проблемы оценки недвижимости в условиях рыночных товарно-денежных отношений // Проблемы современной экономики. – 2010. - №1. - С. 112-116.
13. Наксыл Ч. Г., Несмеянова И. А. Нежилое помещение как самостоятельный объект гражданских прав // Наука, образование и культура. – 2017. - №1. – С. 46-48.
14. Невзгодина Е. Л. Нежилые помещения как объекты недвижимости // Вестник Омского университета. – 2004. - №2. – С. 129-132.
15. Письмо Минжилкомхоза РСФСР от 09.03.1977 № 15-1-103 (Извлечение) "О классификации помещений зданий гражданского назначения" // [Электронный ресурс]. - <http://www.consultant.ru> (дата обращения 18.03.2019)
16. Рыбкина М. В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве // Царскосельские чтения. – 2017. - №1. – С. 116-123.
17. Пудовникова О. В. Определение недвижимого имущества: проблемы теории и практики // Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия Экономика. Управление. Право. – 2015. - №2. – С. 226-231.

18. Санисалова Н. А. Гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. – 2007. - №3. – С. 132-139.

19. Сарбаш С.В. Элементарная догматика обязательств: Учебное пособие / Исслед. центр частн. права им. С.С. Алексеева при Президенте РФ, Рос. школа частн. права. – М.: Статут, 2016. – 336 с.

20. Сафонов А. В. Классификация нежилых помещений и ее правовое значение // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2009. - №3. – С. 55-59.

21. Серкова Ю. А. К вопросу о юридической конструкции консенсуального и реального договора // Актуальные проблемы экономики и права. – 2013. - №3. – С. 181-186.

22. Содержание договора – Гражданское право (Камышанский В. П.) // [Электронный ресурс]. - <http://www.konspekt.biz/index.php?text=6390> (дата обращения 18.03.2019)

23. Трубачёв Е. О. Понятие и признаки нежилого помещения в законодательстве и судебной практике // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2007. - №3(12). – С. 66-72.

24. Тырченков А. В. Некоторые особенности юридического сопровождения сделок купли продажи нежилых зданий (помещений) на вторичном рынке недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2007. - №8(71). – С. 99-103.

25. Шеметова Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. - №7(154). – С. 14-28.

3. Материалы судебной практики:

26. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17 ноября 2015 г. N 18-КГ15-206 // СПС Консультант плюс.

27. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18 июня 2013 г. № 18384/12 // СПС Консультант плюс.

28. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 2 апреля 2009 г. №Ф09-1785/09-С6 // СПС Консультант плюс.

29. Решение № 2-9373/2018 2-9373/2018~М-9095/2018 М-9095/2018 от 29 октября 2018 г. по делу № 2-9373/2018 // Архив Стерлитамакского городского суда.