На правах рукописи

ОВЧАРОВА АННА СЕРГЕЕВНА

Приобретение права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме по договору купли-продажи в России и Нидерландах

Специальность 12.00.03 – Гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Москва–2013

Работа выполнена в секторе гражданского права, гражданского и арбитражного процесса Федерального Государственного Бюджетного Учреждения Науки Института государства и права Российской Академии Наук

Научный руководитель:	**Васильева Елена Николаевна** кандидат юридических наук, доцент, ведущий научный сотрудник ИГП РАН
Официальные оппоненты:	**Камышанский Владимир Павлович** доктор юридических наук, профессор, Заведующий кафедрой гражданского права ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный аграрный университет»
	Поваров Юрий Сергеевич кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права ФГБОУ ВПО «Самарский государственный университет»
Ведущая организация:	ФГБОУ ВПО «Российский Университет Дружбы народов»

Защита состоится «22» мая 2013 в 13:00 на заседании Диссертационного Совета Д.002.002.06 в Институте государства и права РАН по адресу: 119019 г. Москва, ул. Знаменка, д. 10

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Института государства и права РАН.

Автореферат разослан « » апреля 2013 года.

Ученый секретарь Диссертационного Совета

Кандидат юридических наук, доцент И.Н.Лукьянова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Актуальность темы исследования

Жилое помещение в многоквартирном доме относительно недавно вошло в гражданский оборот, поскольку как социально-экономический феномен этот вид жилых помещений появился только на современном этапе развития большинства стран, в которых такие дома стали неотъемлемым атрибутом современных мегаполисов. В связи с этим правовое регулирование отношений – вещных и обязательственных, – объектом которых является квартира, недостаточно детально и однозначно отражено в текущем законодательстве.

Изучение вопросов оборота жилых помещений, прежде всего по договору купли-продажи, актуально в связи с внесением в течение первых десяти лет нового тысячелетия изменений в Жилищный Кодекс РФ (далее – ЖК РФ), в Гражданский кодекс РФ (далее - ГК РФ), в ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации), а также в некоторые другие нормативно-правовые акты, предметом регулирования которых является оборот прав на жилые помещения. Актуальность проблематики исследования подтверждается и правоприменительной практикой, которая сталкивается с пробелами и противоречиями правового регулирования.

В современную эпоху значительного сближения национальных систем права, их превращения в системы, открытые для восприятия положительного опыта зарубежных стран, изучение практики построения и функционирования законодательства зарубежных стран становится важной предпосылкой для дальнейшего развития отечественного нормотворчества и правоприменения. Учитывая это и принимая во внимание стремление российского законодателя ориентироваться не только на лучшие достижения отечественной цивилистической мысли и правоприменительной практики, но

и на позитивный зарубежный опыт, автор полагает полезным исследовать проблемы правового регулирования отношений по поводу перехода права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в России параллельно с изучением регулирования аналогичных отношений в Нидерландах. Сравнение это приобретает особую актуальность в связи с тем, что подход законодателя к регулированию отношений собственности на жилое помещение в Нидерландах отличается от подхода российского законодателя.

Выбор права Нидерландов для проведения сравнительного анализа обусловлен рядом причин. Это – одно из государств с наиболее развитым правом в Европе. Исторически обусловленная схожесть правовых традиций российского и нидерландского права, принадлежность России и Нидерландов к одной правовой системе позволили в значительной степени использовать Гражданский Кодекс Нидерландов (далее - BW) при разработке современного ГК РФ.

Возможность ориентации на опыт Нидерландов при дальнейшем совершенствовании в России регулирования отношений в связи с приобретением права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме по договору купли-продажи обусловлена тем, что право Нидерландов отличает высокая степень теоретической проработки этой проблематики, наличие ряда оригинальных правовых механизмов и богатой правоприменительной практики. Несмотря на объективные социально-экономические различия в России и Нидерландах, сравнительное исследование представленных в них правопорядков позволяет не только выявить проблемы, с которыми сталкивается российское государство в сфере оборота жилых помещений в многоквартирном доме, уяснить их природу, но также выработать конкретные предложения в целях их оптимального разрешения. Субъективным фактором, также повлиявшим на выбор государства в целях проведения сравнительно-правового исследования,

является изучение диссертантом этого опыта непосредственно в Нидерландах в 2007-2008 годах.

Степень разработанности темы

Российская цивилистика содержит значительный объем научных исследований, посвященных проблемам приобретения и осуществления права собственности. Однако специальных сравнительно-правовых исследований по вопросам приобретения права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, в том числе на примере Нидерландов, в нашей науке не проводилось. Отдельные вопросы права собственности на жилое помещение затрагивались в работах П. В. Крашенинникова, В.П. Мозолина, В.А. Рыбакова, Е.А. Суханова и других.

В советское время проблемы правового регулирования отношений собственности исследовались в работах М.М. Агаркова, А.В. Венедиктова, Д.М. Генкина, О.С. Йоффе, О.А. Красавчикова, И.Б. Новицкого и других.

В предреформенный период (80-е годы), а также в период формирования рыночного уклада и развития коммерческих отношений (90-е годы) интерес исследователей к институтам частного права, в том числе к праву собственности на жилое помещение, значительно возрос. Такие ученые, как П.В. Крашенинников, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, сосредоточили свое внимание либо на институте права собственности в целом, либо на отдельных аспектах регулирования отношений собственности на жилое помещение.

Специальное исследование вопросов права собственности на жилые помещения и их оборота в работах современных российских авторов, включая диссертационные исследования С.В. Агапова, О.И. Власовой, А.А. Малаховой, О.В. Шведковой, не всегда завершается оптимальным решением выявленных проблем, а чаще порождает серьезные научные дискуссии. Так, до сих пор существуют разные, подчас противоположные подходы к

пониманию жилого помещения в многоквартирном доме как объекта вещно-правовых и обязательственных отношений, в том числе в качестве предмета договора купли-продажи.

Вызывает сомнения достаточность и степень корректности признаков, предлагаемых российскими учеными для использования в целях индивидуализации жилого помещения, передаваемого по договору купли-продажи.

В российской цивилистической науке эта проблематика не исследовалась с позиций сравнения различных типов правопонимания. Поэтому автор настоящего диссертационного исследования восполняет этот пробел, освещая в работе правовой опыт Нидерландов, который демонстрирует подходы к решению указанных проблем, весьма отличные от российских образцов.

В современной российской цивилистике ощущается недостаток исследований, в которых бы проводился системный анализ вопросов приобретения права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме с учетом его специфики как объекта права собственности. Также не исследована комплексная природа права, переходящего к приобретателю по договору купли-продажи жилого помещения.

Сравнительный анализ российского и нидерландского права позволил диссертанту, с одной стороны, выявить недостатки правового регулирования в России, а с другой - предложить варианты их устранения, опираясь, в том числе, на концептуальные подходы, выработанные в нидерландской науке гражданского права.

Предмет, объект и эмпирическая база исследования

Предметом исследования являются правоотношения, связанные с переходом права собственности на жилое помещение в порядке

сингулярного правопреемства в России и Нидерландах на примере договора купли-продажи.

Объектом исследования являются нормы права, правоприменительная практика и доктрина Российской Федерации и Нидерландов.

Эмпирическую базу исследования составили источники права и судебные акты Российской Федерации и Нидерландов, а также научная литература этих стран, посвященная вопросам приобретения права на жилое помещение в многоквартирном доме по договорам купли-продажи.

Цель и задачи исследования

Целью исследования является выработка на основе сравнительного анализа российского права и права Нидерландов нового подхода к пониманию сущности права на жилое помещение в многоквартирном доме, приобретаемого на основании договора купли-продажи, который позволил бы сформулировать предложения по решению ряда проблем в сфере регулирования оборота таких жилых помещений в отечественном праве.

Для достижения поставленной цели в процессе исследования решались следующие задачи:

- исследовать концептуальные подходы к регулированию отношений по поводу жилых помещений в многоквартирных домах в Нидерландах и сравнить их с подходом российского законодателя;

- выявить сущность жилого помещения в многоквартирном доме как объекта гражданских прав с учетом всех его физических и правовых характеристик, в том числе территориально-пространственных, обусловленных его нахождением в составе другого недвижимого имущества – здания, а также его связанностью с земельным участком, на котором оно располагается;

- установить степень адекватности законодательного определения жилого помещения как родового понятия в российском праве требованиям

универсальности, а также выработать специальное определение жилого помещения в многоквартирном доме с учетом его видовых особенностей;

- определить уровень эффективности подхода российского законодателя к распределению обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и предложить новый подход, который поможет оптимизировать расходы сособственников на содержание общего имущества;

- проанализировать существенные условия договора купли-продажи в отношении жилого помещения в многоквартирном доме как товара, чтобы уяснить, насколько они полны и в какой мере отвечают интересам сторон, а в случае недостаточности обосновать и сформулировать предложения по включению новых условий в перечень существенных условий договора купли-продажи жилых помещений, зафиксированный в законодательстве России;

- установить юридический состав, который лежит в основании приобретения права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, и выявить правовые особенности такого юридического состава;

- выявить факторы, влияющие на риск неполучения сторонами правового результата по договору купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме, особенно – для покупателя.

Методологическая основа исследования

Методологическую основу исследования составляют как общенаучные, так и специальные юридические методы познания: диалектико-материалистический, историко-правовой, сравнительно-правовой, логико-юридический и другие.

При рассмотрении нормативных правовых источников использовались различные способы толкования норм, в том числе буквальный,

грамматический, лексический, функциональный, исторический, систематический.

Теоретическая основа исследования

Теоретической основой исследования послужили работы российских и зарубежных ученых по гражданскому, жилищному законодательству, сравнительному правоведению, в частности, С.В. Агапова, М.М. Агаркова, М.И. Брагинского, А.В. Венедиктова, В.В. Витрянского, О.И. Власовой, Д.М. Генкина, В.П. Грибанова, Л.А. Дульневой, А. Ефимова, О.С. Йоффе, О.А. Красавчикова, П.В. Крашенинникова, Г. Макарова, В.П. Мозолина, И.Б. Новицкого, И.А. Покровского, А. Поповченко, С.И. Раевича, А.А. Рубанова, В.А. Рыбакова, П.И. Седугина, К.И. Скловского, В.Р. Скрипко, Е.А. Суханова, О.В. Шведковой, О.К. Бран (O.K. Brahn), Р.Ф. Х. Мертенс (R.F. H. Mertens), Дж. Х. Ньювенхаус (J.H. Nieuwenhuis), В.Х.М. Рейхаус (W.H.M. Reehuis), проф. Тиммерманс (Prof. Timmermans), А.А. Фан Велтан (A.A. van Veltan), Р.Д. Фризендорп (R.D. Vriesendorp), Ф.Виллем Грошейде (F. Willem Grosheide) и др.

Научная новизна исследования

Научная новизна настоящего исследования состоит в том, что на основе сравнительного анализа права Российской Федерации и права Нидерландов в диссертации выявлено общее и особенное, присущее доктрине и практике регулирования отношений по приобретению права на жилое помещение в многоквартирном доме в обоих государствах. Так, в работе выявлено общее понимание юридической сущности приобретаемых покупателем прав как комплекса неоднородных имущественных прав, а именно права на жилое помещение в многоквартирном доме и сопутствующих ему прав на иные объекты – земельный участок, а также прав

и обязанностей, обусловленных необходимостью управления многоквартирным домом, и в то же время кардинальное различие в подходе к пониманию собственно права на жилое помещение как части многоквартирного дома в соотношении с правом на многоквартирный дом в целом. Это различие в свою очередь обусловлено неодинаковым подходом к самому понятию «жилое помещение» как к объекту гражданских прав и индивидуализирующим его признакам.

Сопоставление и оценка положительных и отрицательных характеристик основных правовых понятий, институтов и категорий, используемых в праве России и в праве Нидерландов, в частности, понятия права собственности на многоквартирный жилой дом и на жилое помещение в нем, права на квартиру, понятия жилого помещения как объекта гражданских прав в соотношении с другими объектом, частью которого оно является – многоквартирным домом, и другими частями этого дома, раздельного и общего имущества позволило автору сформулировать новый взгляд на эти базовые категории, исходя из особенностей объекта приобретаемых прав. Это относится к пониманию многоквартирного дома и жилого помещения как объектов гражданских прав, неразрывно связанных между собой, новых ограничений в субъектном составе сторон, предмета и иных существенных условий договора купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме, характеристики юридического состава, необходимого для приобретения права собственности по этому договору.

На основании нового видения этих категорий автор сформулировал предложения по дополнению действующего законодательства новыми нормами в целях устранения выявленных в результате проведенного в работе критического анализа законодательства России пробелов и противоречий.

Положения, выносимые на защиту

1. Опираясь на современные подходы европейской цивилистической науки к пониманию сущности права собственности в многоквартирном доме, которые нашли отражение в монистической и дуалистической концепциях, автор приходит к заключению, что законодательство Нидерландов отражает исключительно монистическую концепцию, тогда как законодательство России отражает обе концепции.

Российское понимание права собственности на жилое помещение в многоквартирных домах в основном лежит в русле дуалистической концепции, согласно которой многоквартирный дом как имущественный комплекс юридически разделяется на две части. Одна часть – жилые помещения (квартиры) с внутренней инженерной инфраструктурной и иным неотделимым от каждого из таких помещений имуществом, в отношении которых возникает раздельное право собственности. Вторая часть - все иные помещения многоквартирного дома с их инженерной инфраструктурой и неотделимого от них имущества, на которую возникает общее право собственников жилых помещений. При этом право собственности на многоквартирный жилой дом в целом отсутствует.

Однако, если многоквартирный дом был построен в рамках жилищно-строительного кооператива или приобретен в собственность жилищным кооперативом, то понимание права собственности на жилое помещение отражает монистическую концепцию. В данном случае право собственности на многоквартирный жилой дом принадлежит жилищному кооперативу до момента выплаты членом жилищного кооператива паевого взноса полностью, а члены жилищного кооператива, не полностью выплатившие паевые взносы, имеют права владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения жилым помещением.

Право Нидерландов опирается на монистическую концепцию, согласно которой многоквартирный жилой дом рассматривается как единый

объект права собственности. В этой связи у каждого собственника квартиры возникает доля в праве общей собственности на дом в целом с одним только отличием от классической концепции доли в праве собственности - распоряжение такой долей будет осуществляться собственником в отсутствие необходимости получения согласия на такое распоряжение от других сособственников. Индивидуализированная часть доли в праве общей собственности на весь жилой дом в Нидерландах имеет название «право на жилое помещение». Лицо, обладающее правом на квартиру, обладает правом владения, пользования и распоряжения по своему усмотрению этой индивидуализированной частью жилого дома – квартирой, что вполне сопоставимо с содержанием самостоятельного, раздельного, права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме по праву России.

2. В Нидерландах одновременно с переходом права на жилое помещение в многоквартирном доме новому собственнику жилого помещения также переходит членство в объединении собственников жилья в многоквартирном доме. Таким образом, в Голландии обеспечивается равный юридический статус всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме и непрерывное и эффективное управление общим имуществом многоквартирного дома.

Опираясь на опыт Нидерландов, который доказал свою эффективность, и, принимая во внимание императивные нормы конституционного права Российской Федерации о невозможности принуждения к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем, автор предлагает уточнить в нормах гражданского права Российской Федерации перечень существенных условий договора купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме, дополнив его условием о способе управления многоквартирным домом с указанием данных, позволяющих идентифицировать субъекта, осуществляющего такое управление на момент заключения договора купли-

продажи. Это условие является существенным для покупателя, поскольку способно оказать влияние на его решение о согласии заключить договор.

3. Автор полагает необходимым ограничить участие публично-правовых образований на стороне продавца в договорах купли-продажи жилых помещений в многоквартирном доме. Распоряжение жилыми помещениями в многоквартирных домах путем их отчуждения по такому договору со стороны государства и муниципальных образований, если речь не идет о разовых, вынужденных сделках, вступает в противоречие с сущностью, характером правоспособности государства и муниципальных образований. Нормы, ограничивающие право государства и муниципальных образований выступать на стороне продавца в договорах купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме, целесообразно сформулировать в ГК РФ, дополнив ст. 558 ГК РФ пунктом 3 следующего содержания: «Государство и муниципальные образования не вправе выступать на стороне продавца в договоре продажи жилого помещения, за исключением случаев, когда такое жилое помещение переходит к государству в силу завещания».

4. В целях индивидуализации жилого помещения как объекта гражданских прав и гражданского оборота, отличительной особенностью которого является объемно-пространственная характеристика, автор предлагает использовать новый показатель, позволяющий выделить жилое помещение в составе общего внутреннего пространства многоквартирного жилого дома – границы жилого помещения. Под границами жилого помещения понимаются внутренние поверхности наружных и внутренних стен и межэтажных перекрытий жилого дома, в совокупности ограничивающие трехмерное пространство жилого помещения.

С учетом этой характеристики в диссертации сформулировано понятие жилого помещения в многоквартирном доме, под которым понимается часть многоквартирного жилого дома, представляющая собой изолированное помещение с четко установленными границами, которые

определяются по внутренним поверхностям стен и межэтажных перекрытий, отделяющих жилое помещение от других жилых и нежилых помещений, пригодное для проживания граждан и отвечающее специальным требованиям законодательства, предъявляемым к жилым помещениям.

5. Ввиду противоречия нормы статьи 460 ГК РФ, обязывающей продавца передать покупателю товар, свободным от прав третьих лиц, норме статьи 558 ГК РФ, требующей внесения сторонами условия о перечне лиц, сохраняющих право проживания в жилом помещении, содержание которых невозможно соотносить по правилам общей и специальной нормы, автор делает вывод о самостоятельном значении нормы ст. 558 ГК РФ при регулировании отношений по купле-продаже жилого помещения. В целях устранения данного противоречия в работе сформулированы предложения по совершенствованию законодательства, в частности, автор предлагает изменить п. 1 ст. 460 ГК РФ и изложить ее в следующей редакции: «Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. В этом случае условие, содержащее перечень таких лиц с указанием их прав на товар является существенным условием договора купли-продажи. (Далее – по тексту)».

Одновременно необходимо уточнить редакцию положения п. 1 ст. 558 ГК РФ, включив в него дополнительно указание на то, что существенным условием является условие об отсутствии лиц, сохраняющих право проживания в силу закона, а если такие лица есть, то существенным является их перечень с указанием такого права и основания его приобретения.

Научно-практическая значимость исследования

Научная значимость работы заключается в том, что сделанные в работе выводы позволяют по-новому, более углубленно и детально характеризовать жилое помещение в многоквартирном доме как объект вещного права и как

предмет договора купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме, определить весь комплекс прав и обязанностей, переходящих от продавца к покупателю по этому договору, установить момент их перехода и правовые последствия такового.

Практическая значимость работы заключается в том, что сформулированные в диссертации предложения могут быть использованы в процессе совершенствования действующего российского законодательства и практики его применения.

Сформулированные выводы также можно использовать при совершенствовании программ курсов «Гражданское право», «Жилищное право», при подготовке научных материалов и подготовке лекционных и семинарских занятий в высших учебных заведениях.

Результаты исследования могут быть использованы в ходе дальнейших научных исследований в области гражданского и жилищного права по вопросам приобретения жилых помещений в собственность в многоквартирном доме и смежных проблем.

Апробация и внедрение результатов исследования

Результаты диссертационного исследования обсуждены на заседаниях сектора гражданского права, гражданского и арбитражного процесса Института государства и права Российской академии наук, где подготовлена данная работа.

Автор апробировал эти результаты в своих научных публикациях и в выступлениях на Конференции аспирантов, проведенной в июне 2005 года Институтом государства и права Российской академии наук (Москва), по теме «Сделки» и на Конференции аспирантов, проведенной в декабре 2008 года Институтом государства и права Российской академии наук (Москва), по теме «Осуществление и защита гражданских прав», а также в дипломной работе для получения степени ЛЛМ в Университете г. Гронинген,

Нидерланды, по теме «Право собственности на жилое помещение в России и Нидерландах».

Структура работы

Структура работы обусловлена предметом, целями и задачами исследования и включает в себя введение, три главы, которые в совокупности объединяют десять параграфов, заключение и список использованных источников.

СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Во **Введении** обосновывается актуальность выбранной темы, оценивается степень разработанности проблемы в юридической литературе, ставятся цель и задачи исследования, излагаются методологические и теоретически основы, использованные при проведении исследования, определяется его научная новизна, а также научно-практическая значимость полученных результатов, формулируются выносимые на защиту положения, а также указывается на апробацию результатов исследования.

Глава* I *«Жилое помещение как объект прав в России и Нидерландах» посвящена выявлению сущности жилого помещения в многоквартирном доме как объекта гражданских прав и гражданского оборота с учетом всех его физических и правовых характеристик, а также выявлению сущности и характеристик общего имущества многоквартирного дома.

§ 1 «Источники правового регулирования приобретения права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи» содержит краткую характеристику системы источников нормативного регулирования отношений по переходу права собственности на жилое помещение в России и Нидерландах, центральное место в которой занимают кодифицированные законодательные акты: в России - ГК РФ, в Нидерландах - BW.

Сравнительный анализ роли судебной практики в России и Нидерландах в сфере регулирования отношений по переходу права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме приводит к выводу об осознании правовыми сообществами обеих стран существенного влияния судебной практики на рассматриваемые отношения.

В **§ 2** ***«Понятие жилого помещения в многоквартирном доме»*** раскрывается понятие жилого помещения как родовое понятие с учетом присущих ему характеристик, а также выявляются сущностные

характеристики многоквартирного дома, предопределяющие правовой режим находящегося в его составе жилого помещения как видового понятия.

В целях уяснения понятия жилого помещения устанавливается соотношение между жилым помещением в составе многоквартирного дома и собственно многоквартирным домом анализируются два основных исследовательских подхода к данному вопросу. Первый подход основывается на признании как собственно многоквартирного дома (жилого здания), так и находящихся в нем помещений в качестве самостоятельных объектов права (такой точки зрения придерживается В.В. Витрянский, Д.Ю. Гришмановский, Л.Т. Кокоева, И.Д. Кузьмина, С.А. Степанов, В.В. Чубаров). Второй подход, именуемый традиционалистским, не допускает одновременного признания здания в целом и находящихся в нем помещений в качестве самостоятельных объектов права (С.П.Гришаев, С.Зинченко, С.Корх, Д.А. Максимович, В.А.Лапач, И.П.Писков, К.И. Скловский, Е.А. Суханов). На наш взгляд, более логичной выглядит традиционалистская позиция, когда многоквартирный жилой дом выступает в качестве единого объекта права собственности, а жилые помещения не являются объектами самостоятельного права собственности. В данном случае каждому отдельному сособственнику такого многоквартирного жилого дома должна принадлежать доля в праве общей собственности на многоквартирный жилой дом. На практике в России, казалось бы, реализуется традиционалистский подход, но при этом самостоятельное (отдельное) право собственности существует в отношении каждого жилого помещения в составе многоквартирного жилого дома, а не в отношении самого здания. Праву же собственности на жилое помещение – квартиру, соответствует доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома.

В Нидерландах законодательно принятой и закрепленной в BW является позиция, в соответствии с которой право на квартиру определяется как доля в праве общей собственности на многоквартирное здание как единый объект. Указанная доля частично приходится на изолированную

часть многоквартирного дома, именуемую квартирой (непосредственно жилое помещение), а в оставшейся части - на все помещения, находящиеся в составе общего имущества многоквартирного дома, включающее в себя лифты, лестничные площадки, коммуникации, а также прочее имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома. Вышеописанный законодательный подход находит свое отражение в работах голландских ученых, в частности, Г.Е. Ван Манена и Р.П.С. Хаанапеля.

Взгляд на проблему соотношения многоквартирного жилого дома и его частей непосредственно связан с подходом к вопросу делимости многоквартирного здания как объекта гражданских прав. Анализируя позиции различных российских авторов, признающих юридическую делимость вещи (Д.И. Мейер, А.Ю. Кабалкин, Н.Н. Аверченко), а также принимая во внимание технические и физические характеристики многоквартирного здания (наличие физически неделимых элементов инфраструктуры, а также конструктивных элементов, служащих для целей физического единства многоквартирного здания в целом, в работе делается вывод о том, что многоквартирное здание является относительно делимым, то есть, возможно его разделение на индивидуально-определенные части – квартиры. Вместе с тем в здании существуют и не подлежащие разделу части - объекты общего пользования.

Независимо от того, какой из подходов к регулированию отношений собственности на жилые помещения в многоквартирном доме получил законодательное выражение в каждом из сравниваемых государств, в целях индивидуализации этих объектов в обоих правопорядках используются одинаковые признаки, которые распадаются на две группы. В первую группу включаются такие признаки, которые позволяют индивидуализировать собственно многоквартирный дом. К таким признакам относится адрес, в той его части, которая включает наименование населенного пункта, улицы и номер дома, а также расположение дома на земельном участке. Во вторую группу входят признаки, служащие индивидуализации самого жилого

помещения как части многоквартирного дома. К таким признакам относится та часть адреса, в которую включается номер квартиры, а кроме того, расположение квартиры в доме, ее планировка, общий метраж и т.д. В этих целях обычно используются так называемые поэтажные планы или планы расположения внутриквартирных помещений, с указанием размеров занимаемых ими площадей. Однако показатели, отраженные в этих документах, хотя и позволяют отличить одно жилое помещение от другого, все же не способны полностью охарактеризовать его как объект гражданских прав. Жилое помещение представляет собой трехмерное пространство, и такой его параметр как высота, имеет существенное значение для характеристики данного объекта в условиях гражданского оборота.

В целях индивидуализации жилого помещения в многоквартирном доме как объекта гражданских прав, отличительной особенностью которого является объемно-пространственная характеристика, представляется целесообразным использовать новую пространственную характеристику - границы жилого помещения, позволяющую выделить жилое помещение в составе общего внутреннего пространства многоквартирного жилого дома. Под границами жилого помещения понимаются внутренние поверхности наружных и внутренних стен, а также межэтажных перекрытий жилого дома, в совокупности ограничивающие трехмерное пространство жилого помещения.

В § 3 ***«Право собственности на жилое помещение и права на общее имущество в многоквартирном доме»*** исследуются основные теоретические подходы к пониманию права на жилое помещение, а также прав на общее имущество в составе многоквартирного дома.

В современной европейской цивилистической науке сформировались две основные концепции по поводу прав на жилое помещение в многоквартирном доме: дуалистическая и монистическая.

Согласно дуалистической концепции каждый собственник обладает двумя независимыми, но, тем не менее, взаимосвязанными правами на жилое

помещение в многоквартирном доме: правом собственности на личную часть (которая и представляет собой жилое помещение или квартиру) и долей в праве собственности или в праве пользования на общее имущество.

В соответствии с монистической концепцией здание с жилыми помещениями, общим имуществом, а также земельным участком, на котором оно расположено, парковочными местами и т.п. образуют единый неделимый объект. Такой единый объект имеет множество собственников. В этом случае каждому из сособственников принадлежит доля в праве собственности на такой единый объект.

Нидерланды привержены монистической концепции права на жилое помещение. В BW право на квартиру определяется как право на долю в имуществе многоквартирного здания как единого объекта. Указанная доля дает ее собственнику право владеть, пользоваться и распоряжаться по своему усмотрению индивидуализированной частью жилого дома – квартирой, а также - право пользования общим имуществом многоквартирного дома, включая право на использование определенной части земельного участка, прилежащего к многоквартирному дому.

Анализ российского законодательства дает основание полагать, что подход нашего законодателя отражает обе концепции.

Основной концепцией является дуалистическая концепция, согласно которой многоквартирный дом как имущественный комплекс юридически разделяется на две части. Одна часть – жилые помещения (квартиры) с внутренней инженерной инфраструктурной и иным неотделимым от каждого из таких помещений имуществом, в отношении которых возникает раздельное право собственности. Вторая часть - все иные помещения многоквартирного дома с их инженерной инфраструктурой и неотделимого от них имущества, на которую возникает общее право собственников жилых помещений. При этом право собственности на многоквартирный жилой дом в целом отсутствует.

Однако если многоквартирный дом был построен в рамках жилищно-строительного кооператива или приобретен в собственность жилищным кооперативом, то подход российского законодателя к праву собственности на жилое помещение отражает монистическую концепцию. В этом случае право собственности на многоквартирный жилой дом принадлежит жилищному кооперативу до момента полной выплаты членом кооператива паевого взноса, а члены жилищного кооператива, не полностью выплатившие паевые взносы, имеют только права владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения жилым помещением. Право собственности на жилое помещение член кооператива приобретает только при условии полной выплаты паевых взносов.

Российский закон предоставляет собственнику жилого помещения всю триаду правомочий собственника, предусмотренную ст. 209 ГК РФ, т.е. право владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением.

В Голландии под правом на жилое помещение BW понимает наиболее полное абсолютное право, которое лицо может иметь на вещь (ст. 5:106 BW), при этом законодатель не выделяет отдельных правомочий, присущих такому праву и не называет такое право правом собственности, представляя его как отдельный вид права - право на жилое помещение.

Существует два основных подхода к регулированию права на общее имущество в многоквартирных домах: «включительный» и «исключительный». В соответствии с «включительным» подходом объекты общего имущества многоквартирного дома перечисляются в законодательных актах в исчерпывающем перечне. При «исключительном» подходе, напротив, под объектами общего имущества понимается любое имущество, за исключением самой квартиры (жилого помещения).

В нормах ЖК РФ проявляется «исключительный» подход. В Голландии законодатель также придерживаются «исключительного» подхода и указывает на то, что все объекты, не обозначенные на плане

многоквартирного дома как жилые квартиры, относятся к общему имуществу сособственников всего многоквартирного дома.

В обоих правопорядках законодатель привязывает распределение общих расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома к доле в праве общей собственности каждого из сособственников.

Глава 2 ***«Значение договора купли-продажи для приобретения права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме»*** посвящена рассмотрению понятия договора купли-продажи, обоснованию необходимости дополнения и уточнения перечня существенных условий договора купли-продажи жилого помещения, обоснованию ограничения права государства выступать участником в отношениях купли-продажи жилого помещения.

§ 1 ***«Понятие договора купли-продажи жилого помещения»*** посвящена рассмотрению договора купли-продажи как сделки, то есть способа приобретения права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме и основания возникновения субъективных обязательственных гражданских прав и обязанностей с учетом специфики предмета этого договора.

В этом параграфе также аргументируется целесообразность включения в параграф 7 Главы 30 ГК РФ законодательного определения договора продажи жилого помещения в многоквартирном доме в такой формулировке: «По договору купли-продажи жилого помещения одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, часть жилого дома, квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире». Это определение целесообразно изложить в ст. 558 ГК РФ в качестве ее первого пункта с соответствующим изменением нумерации остальных пунктов этой статьи.

В § 2 ***«Характеристика сторон договора купли-продажи жилого помещения»*** содержится анализ субъектного состава договора в зависимости от его качественных и количественных параметров с целью уяснения, в какой

мере эти характеристики способны влиять на договорное обязательство. В России, как и в Нидерландах, как на стороне покупателя, так и на стороне продавца в договоре купли-продажи жилого помещения могут выступать граждане, юридические лица и в некоторых случаях государство и муниципальные образования. В качестве продавца могут выступать собственники жилых помещений, а также иные лица, обладающие имуществом на основании особых вещных прав, получившие права распоряжения имуществом в силу закона (ликвидатор, арбитражный управляющий и.т.д.) и специально управомоченные собственником помещения на распоряжение таким имущественном от собственного имени (комиссионер, агент, доверительный управляющий).

В связи с тем, что публично-правовые образования в России, такие, как государство и муниципальные образования, обладают специальной правоспособностью, возникает вопрос, чем обусловлено и насколько оправдано участие государства и муниципальных образований на стороне продавца при продаже жилого помещения в многоквартирном доме. Представляется, что функциональная целевая правоспособность государства не должна давать государству широких возможностей для отчуждения жилых помещений путем продажи. Государство может выступать продавцом, отчуждая таким образом жилое помещение, перешедшее к нему на основании завещания. Оно вынуждено его реализовать и зачесть вырученные денежные средства в бюджет.

А вот в отношении муниципальных образований ситуация обратная: они могут и должны иметь в собственности жилые помещении для целей обеспечения жильем граждан на основании договора социального жилищного найма. В собственность муниципального образования переходит выморочное имущество, в состав которого может входить и жилое помещение. В связи с тем, что важной функцией муниципальных образований является обеспечение граждан жильем по договорам социального найма, возникает вопрос о том, насколько оправдана продажа

жилья из муниципального жилищного фонда? Вопрос представляется риторическим.

Поэтому автор приходит к общему выводу о том, что распоряжение жилыми помещениями в многоквартирных домах путем их отчуждения со стороны государства, а также муниципальных образований на основании договора купли-продажи, если речь не идет о разовых сделках или о приватизации, вступает в противоречие с их сущностью, характером правоспособности, поэтому их участие в таких договорах на стороне продавца представляется нецелесообразным.

В параграфе также проводится сравнительный анализ Нидерландского и Российского подходов к характеристике собственников жилых помещений, а также ситуаций, когда распоряжение жилым помещением осуществляется супругами. Рассматриваются особенности продажи жилых помещений с участием несовершеннолетних.

§ 3 ***«Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения»*** посвящен анализу таких существенных условий договора, которые указаны в законодательстве и которые имеют как объективные, так и субъективные признаки.

В России и в Нидерландах предмет договора купли-продажи жилого помещения признается существенным условием. Предмет этого договора обладает комплексным характером, но понимание того, какие элементы должны формировать этот комплекс, в сравниваемых правопорядках неодинаково.

Так, в России в этот комплекс входят передаваемые по договору купли-продажи права: право собственности на квартиру, доля в праве собственности на объекты общего пользования в составе общего имущества многоквартирного дома, а также доля в праве аренды или в праве собственности на земельный участок, на котором располагается многоквартирный жилой дом. В Нидерландах в предмет договора купли-продажи жилого помещения входят следующие элементы: доля в праве

общей собственности на многоквартирный жилой дом, включая долю в праве на прилегающий участок земли и общее имущество, а также права членства в объединении собственников жилья.

Существенным условием договора купли-продажи жилого помещения в России также является условие о цене, в силу общего требования к договорам купли-продажи недвижимого имущества. В Нидерландах закон не относит условие о цене к существенным условиям договора купли-продажи жилого помещения. Однако в акте передачи жилого помещения указание цены является обязательным.

В силу общих правил ГК РФ о договоре купли-продажи жилое помещение должно передаваться покупателю свободным от прав третьих лиц (ст.ст. 460 и 461 ГК РФ). Однако в отношении жилого помещения законодатель устанавливает специальное требование, обязывающее стороны согласовать перечень лиц, сохраняющих право проживания в этом помещении в силу закона, т.к. ГК РФ относит его к существенному условию (п. 1 ст. 558 ГК РФ). В параграфе проводится анализ норм о правах пользования жилым помещением лиц, которые их сохраняют при переходе права собственности по договору к покупателю. В Нидерландах указание на подобное существенное условие отсутствует.

Если исходить из общего требования передать товар свободным от прав третьих лиц, то оно сохраняет свое действие в том случае, если к моменту исполнения договора у собственника имеется возможность выполнить это требование. Если же собственник по своей воле не может освободить помещение от прав третьих лиц, поскольку их существование основано на законе, то применяются специальные правила, цель которых предоставить покупателю информацию о лицах, имеющих такое право и получить его согласие на приобретение жилого помещения, обремененного правами этих лиц.

Таким образом, нормы ст.ст. 460 и 461 ГК РФ, на наш взгляд, следует рассматривать как самостоятельные нормы с той оговоркой, что норма ст.

558 ГК РФ не отменяет, а дополняет норму ст. 460 ГК РФ в определенной ситуации. Поэтому в силу ст. 460 ГК РФ продавец обязан передать жилое помещение покупателю свободным от прав третьих лиц, однако, если эти права у третьих лиц сохраняются в силу закона, то применяются правила п. 1 ст. 558 ГК РФ. Из этого следует, что условие о перечне лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, становится существенным в том случае, если такие лица имеются, если же такие лица отсутствуют, то существенным является указание в договоре на отсутствие таких лиц.

В качестве еще одного существенного условия договора купли-продажи жилого помещения в силу положений закона предлагается ввести условие о способе управления многоквартирным домом с указанием данных, позволяющих идентифицировать субъекта, осуществляющего такое управление.

В соответствии с п. 3 ст. 143 ЖК РФ право членства в ТСЖ, сформированном собственниками данного многоквартирного дома, автоматически прекращается у продавца в момент прекращения у него права собственности на передаваемое жилое помещение.

Несмотря на автоматическое прекращение права членства в ТСЖ у собственника в момент прекращения у него права собственности, новому собственнику жилого помещения необходимо иметь информацию о способе управления комплексом общего имущества в многоквартирном доме: осуществляется ли управление общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ. В нормах права указание на это условие как существенное отсутствует.

Если управление многоквартирным домом осуществляет управляющая организация по договору, заключенному с собственником жилого помещения, следует указать на наличие такого договора. Во всех случаях, содержание этого условия должно включать данные, индивидуализирующие соответствующую организацию или идентифицирующие договор.

К иным существенным условиям, по которым должно быть достигнуто согласие по заявлению одной из сторон, следует также отнести условие о порядке, сроках и размерах платежей.

В § 4 ***«Форма и государственная регистрация договора»*** раскрываются основные требования российского и голландского законодательства к форме договора купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме и порядку его государственной регистрации, позволяющие сделать вывод о том, в чем требования совпадают, а в чем – отличаются.

В обоих правопорядках соблюдение письменной формы договора является обязательным. В Голландии обязательному нотариальному удостоверению подлежит акт передачи жилого помещения. В России и Голландии государственной регистрации подлежит переход права по договору купли-продажи.

Анализ требований к договору купли-продажи жилого помещения в свете новой ст. 8.1 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что договор не требует государственной регистрации, а требование об обязательном его нотариальном удостоверении в законах отсутствует, хотя его появление не исключено в будущем.

Глава 3 ***«Переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме по договору купли-продажи»*** посвящена исследованию юридического состава, влекущего переход права собственности на жилое помещение в обоих правопорядках, различий в определении момента перехода права собственности, а также обстоятельствам, препятствующим надлежащему исполнению продавцом своих обязанностей по договору.

В § 1 ***«Юридический состав, необходимый для приобретения покупателем права собственности на жилое помещение»*** обосновывается вывод о том, что для перехода права на жилое помещение от одного собственника к другому по договору купли-продажи жилого помещения в

России и Нидерландах необходимо совершение комплекса юридических действий, неоднородных по своей юридической природе. Они включают в себя сделки и административные акты, но содержание юридических составов в обоих правопорядках не одинаково.

Так, в России в перечень юридических фактов, образующих юридический состав, влекущий возникновение права собственности на жилое помещение у покупателя входят: заключение договора купли-продажи в письменной форме, исполнение договорного обязательства, включающее действия по передаче жилого помещения и по уплате цены, государственная регистрация перехода права собственности, состоящая из погашения регистрационной записи предыдущего правообладателя и внесения записи о вновь возникшем праве у нового правообладателя.

В Голландии юридический состав, влекущий переход права собственности, выглядит следующим образом: заключение договора купли-продажи в письменной форме, подписание и нотариальное удостоверение акта передачи права, государственная регистрация перехода права.

Из рассмотренных юридических действий, образующих юридический состав, выделяются как обязательные элементы состава, влекущего перехода права, так и факультативные, в частности, нотариальное удостоверение договора купли-продажи как для России, так и для Нидерландов.

В § 2 ***«Порядок и момент перехода права собственности и иных прав на жилое помещение к покупателю»*** определяется основное отличие при установлении момента перехода права собственности в сравниваемых правопорядках. Так, в России переход права связывается с моментом государственной регистрации такого перехода, тогда как в Голландии переход права осуществляется в момент подписания и нотариального удостоверения акта передачи права.

В **§ 3** ***«Обстоятельства, препятствующие надлежащему исполнению продавцом своих обязанностей по договору купли-продажи***

жилого помещения» выявляются риски неисполнения или ненадлежащего исполнения продавцом своих обязанностей по договору купли-продажи жилого помещения в России. К этим обстоятельствам относятся такие нарушения продавцом своих договорных обязательств, которые дают покупателю право отказаться от исполнения договора или расторгнуть его в одностороннем порядке, в частности, вследствие обнаружения покупателем скрытых существенных недостатков, наличие прав третьих лиц, уклонение покупателя от подписания передаточного акта.

Основные положения диссертации отражены в следующих публикациях:
В изданиях, включенных в перечень ВАК:

- Овчарова А.С. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в праве Российской Федерации и Нидерландов// Закон. 2007 № 6. С. 71-85 (0,8 п.л.).
- Овчарова А.С. Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Журнал Российского права. 2008 № 7. С. 99 – 107 (0, 6 п.л.).
- Овчарова А.С. Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2008 № 3. С. 208-220 (0, 6 п.л.).
- Овчарова А.С. Предмет и иные существенные условия договора купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме в России и Нидерландах // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2012 № 4. С. 136 – 147 (0,6 п.л.).

Подписано в печать 19.04.2013 г. Формат 60x90 1/16
Печать на ризографе. Тираж 120 экз. Заказ № 12836. Объем: 1,0 усл. п.л.
Отпечатано в типографии ООО "Алфавит 2000", ИНН: 7718532212,
г. Москва, ул. Маросейка, д. 6/8, стр. 1, т. 623-08-10, www.alfavit2000.ru