

Правовые последствия передачи имущества по договору купли-продажи

Медведев Сергей Сергеевич

Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема

магистрант

Коноваленко Ольга Леонидовна

Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема

кандидат юридических наук, доцент, заведующая кафедрой

Аннотация

В статье на основе изучения категорий «переход права собственности» и «преемство в праве» анализируются правовые последствия передачи имущества по договору купли-продажи, выявляются существующие проблемы и предлагаются пути их решения.

Ключевые слова: переход права, правопреемство, договор купли-продажи.

On the state of rights and relations in alienation of things

Medvedev Sergey Sergeevich

Sholom-Aleichem Priamursky State University named for

Undergraduate

Konovalenko Olga Leonidovna

Sholom-Aleichem Priamursky State University named for

PhD in Law, Associate Professor, Head of Department

Abstract

The article is discussed certain issues, which are appeared in the analysis of the legal implications of the transfer of property from one person to another on the contract. In particular, the problems of «the transfer of ownership» and «the right of succession» are discussed. The author offers the solutions.

Keywords: transfers of rights, succession, sale contract.

Правовые последствия передачи имущества в собственность другому лицу очень часто являлись предметом исследований ученых цивилистов. Одним из главных является определение значения и сущности такого юридического термина, как «переход права». Данная категория в науке и практике применяется для отражения отношений при отчуждении вещей, имущества. В плоскости этих отношений есть несколько вопросов. Должно ли право отчуждаться вместе с вещью и переходить от прежнего титульного собственника к новому лицу? Чем выражен «переход права» в процессе отчуждения вещей?

Передача вещей непосредственно отражается в действиях в статье 224 ГК РФ [1]. К ним относятся такие действия как: вручение вещи приобретателю, сдача вещи перевозчику с целью отправки приобретателю, а также в организацию связи для последующей пересылки приобретателю. К передаче вещи приравнивается передача коносамента или любого другого распорядительного документа. Исходя из вышеуказанной нормы вещь следует считать врученной начиная с момента фактического поступления её во владение приобретателя или указанного им лица. По общему правилу в этот момент у приобретателя вещи по договору возникает право собственности на нее. В иных ситуациях, когда право возникает при отчуждении имущества и подлежит впоследствии государственной регистрации, момент возникновения права собственности на вещь и момент ее передачи не будут совпадать. Для таких случаев применяются специальные правила гражданско-правового регулирования. Таким образом момент установления права собственности на приобретенную вещь новым собственником достаточно подробно урегулирован. Однако, следует внести ясность в вопрос о том, что происходит с правом собственности прежнего владельца вещи. А также кому принадлежит недвижимая вещь, переданная по договору продажи недвижимости в течении времени пока производится государственная регистрация права собственности на имя нового владельца недвижимости.

В законодательстве на данный вопрос ясного ответа нет. Обратимся к Постановлению Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[2] где в п. 60 дается разъяснение, что на переданное покупателю по договору купли-продажи имущества право собственности сохраняется за продавцом до момента государственной регистрации. Таким образом выходит, что право собственности на вещь «переходит», но не одновременно с вещью. И получается, что до момента «перехода права» для продавца продолжает существовать правоотношение собственности, в котором он является абсолютным правообладателем вещи. Итогом данного процесса является то, что продавец, передав вещь во исполнение обязательства покупателю, вправе владеть, пользоваться и распоряжаться объектом своего абсолютного права. И принадлежащее ему право юридически обеспечивает любые действия, которые входят в содержание правомочий субъективного права собственности. Для чего сохраняется право собственности за продавцом? В п. 60 вышеуказанного Постановления сказано, что после передачи владения недвижимым имуществом покупатель является законным владельцем этого имущества. В юридической литературе отмечается, что в силу п. 2 ст. 551 ГК РФ[1] не только достижение соглашения о продаже недвижимости, но и ее передача до момента государственной регистрации не влекут за собой «вещного эффекта» в виде перехода права собственности[3]. Покупатель при этом не обладает юридической возможностью распоряжения объектом недвижимости пока это вещное право на недвижимость не пройдет

процедуру государственной регистрации. Возможностью распоряжения объектом недвижимости по факту продавец по факту не обладает, ведь она составляет предмет исполнения обязательства продавца [4]. Такие выводы можно сделать, разбирая положения п. 2 ст. 551 ГК РФ о том, что исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

На основании этих положений некоторые авторы могут утверждать, что вновь заключенный договор с третьим лицом не будет признан недействительным лишь по тому, что уже имеется прежний договор, регистрация перехода прав и обязанностей по которому не осуществлена [5]. И при этом, если собственник продаст недвижимость, а до момента государственной регистрации права она пострадает в результате пожара или иного бедствия, то страховое возмещение должно быть выплачено собственнику квартиры – продавцу [6]. И в итоге у продавца - «обладателя» права собственности окажутся в руках и средства, полученные от продажи квартиры, и сумма страхового возмещения. Такое толкование норм законодательства, регламентирующего гражданский оборот, вызывает серьезные опасения в том, что действующее гражданское законодательство способно надежно защищать имущественные интересы его участников.

Таким образом в законе четко не урегулирован вопрос, что происходит с правом собственности и входящими в его состав правомочиями в то время, когда вещь выбывает из рук собственника в тех случаях, когда право собственности нового законного владельца будет установлено гораздо позднее, после определенных процедур. Со стороны практики и логики, продавец не только по факту не может владеть, пользоваться и распоряжаться проданным имуществом, но и юридически не имеет право на такие действия. Отсюда возникает вопрос: переходит ли к новому собственнику право прежнего собственника либо он приобретает свое собственное право?

Ученые-цивилисты неоднократно ставили упомянутые проблемы предметом своих исследований. Проведя анализ юридической литературы стоит выделить два основных подхода к названной проблеме. В соответствии с первым из них при отчуждении собственником своего имущества другим лицам имеет место процесс, связанный с прекращением права прежнего собственника и немедленным причинно-следственным возникновением вновь идентичного права у нового собственника (условно данный подход можно назвать «замена прав»). Такая позиция близка Грибанову В.П., который пишет, что, «совершив акт распоряжения имуществом, собственник исчерпал (осуществил до конца) свое право собственности, которое вместе с этим и прекратило свое существование»[7]. Такое мнение разделяют и другие ученые.

Но с таким подходом к «переходу права» не все согласны. Нельзя не согласиться, что право, как нематериальное явление, невозможно вручить (физически передать), в отличие от вещи. Есть мнение, что передать право

можно иначе, так как «переход права» связан не с фактическими действиями, а с юридическими. Ни у кого ведь нет четкой позиции, что право обязательно должно переходить «из рук в руки». Это и является причиной того, что сторонники иного подхода связывают свою позицию с возможностью «перехода прав» от одного лица к другому («замена лиц»). К примеру, профессор Черепяхин Б.Б., анализируя последствия отчуждения собственником своего имущества другому лицу, приходит к выводу о том, что в данном случае имеет место транслятивное (право переносящее) правопреемство[8].

Таким образом, сторонники второго подхода связывают отчуждение имущества другому лицу с переходом права собственности на него, или, с правопреемством, понимая под ним изменения субъектного состава правоотношения. Правовая форма в подобных случаях при смене собственника вещи лишь изменяется, а не прекращает свое существование. Итогом этому является то, что при переходе права собственности происходит замена активного субъекта в изменяющемся абсолютном правоотношении собственности.

Однако, по моему мнению, в указанной позиции есть недочеты. Можно привести пример. Предположим, у одной организации-застройщика приобретены квартиры двумя физическими лицами. Если смотреть с позиции «перехода прав» оба лица стали правопреемниками этой организации. Однако если рассматривать данное обстоятельство, то и объём прав различны, также, как и основание его возникновения. Право собственности обладателей новых квартир является самостоятельным, заново устанавливается, каждое из этих прав существует обособлено друг от друга, в том числе и от ранее существовавшего права собственности организации-застройщика. Возникшее право отлично от предыдущего, как и новые правоотношения от действующих до этого момента правоотношений. По форме и по содержанию они неидентичные. Изменился также правовой режим так субъект права – юридическое лицо, сменило физическое лицо.

Кроме того, правопреемство составляет основу переходного права, что означает изменение правоотношения, а не его прекращение в результате изменения субъекта права - покупатель занимает место бывшего собственника. Выходит, что для покупателя существует правоотношение собственности, в него следует только вступить. Но здесь для того, чтобы при отчуждении имущества по договору купли-продажи у покупателя возникло право собственности на вещь, требуется наличие таких элементов, как нормы права, юридические факты, соответствующие состояния правосубъектности. Это очередной раз подтверждает то, что право собственности возникает вновь, опираясь в этом на свое собственное основание возникновения. При этом отмечается, что каждое субъективное право обусловлено своими собственными обстоятельствами возникновения. Происходит образование нового права собственности, признание господства за новым лицом над вещью, не только по отношению к нему самому и бывшему собственнику, но и для всех прочих лиц. В этом и есть сущность абсолютного

правоотношения. Если бы этого не происходило, тогда о какой смене собственника может идти речь.

Следует сделать вывод, что при отчуждении своего имущества собственником по договору купли-продажи у продавца право собственности прекратится и вновь возникнет у приобретателя. Право, которое возникнет будет носить самостоятельный характер, в его фундаменте будет собственное основание, условие возникновения и оно будет отличаться от существовавшего прежде права по содержанию имеющихся в нем возможностей, а также форме.

В виду перечисленных условий и обстоятельств не может быть речи о переходе права и сохранении абсолютного правоотношения.

Библиографический список

1. Федеральный закон «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ // СПС «Гарант».
2. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 22 // СПС «Гарант».
3. Суханов Е.А. Сравнительное исследование владения и собственности в английском и в германском праве. - М.: 2012.
4. Кабанова, И.Е. Правовое регулирование лизинга недвижимости в Российской Федерации. - М.: Юстицинформ, 2013. - 228 с.
5. Толчеев Н.К. Подготовка гражданских дел к разбирательству в судах общей юрисдикции. - М.: Норма, 2012. - 464 с.
6. Авакян А.В. Вопрос-ответ // СПС «КонсультантПлюс».
7. Грибанов В.П. Правовые последствия перехода имущества по договору купли-продажи в советском гражданском праве. Осуществление и защита гражданских прав. -М.: 2000. С. 383 - 398.
8. Черепашин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. - М.: 1962.