

Ответ на задачу по номинации «Гражданское право»

В рассматриваемом случае, поскольку предметом сделки является недвижимое имущество, переход права собственности по договору, заключенному между сторонами, подлежал государственной регистрации (часть первая статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). При этом в соответствии с правилом, закрепленном в частях третьей и четвертой статьи 244 ГК РФ, у покупателей после такой регистрации возникла бы общая собственность на объект недвижимости, которая бы предполагалась долевой с равными долями.

Несмотря на отсутствие такой регистрации в данной ситуации форма сделки считается соблюденной (статья 434, статья 550 ГК РФ), поэтому, невзирая на отказ одного из лиц, выступающих на стороне покупателя по договору купли-продажи, исходя из общих начал гражданского законодательства, предполагается, что права другого покупателя подлежат защите, в том числе и судебной. Поэтому в качестве правового обоснования требования об обязанности продавца исполнить договор купли-продажи может служить следующее.

Исходя из содержания части четвертой статьи 244 ГК РФ основанием для возникновения права общей собственности является «поступление» в собственность двух или более лиц неделимого имущества. В силу части второй статьи 218 ГК РФ право собственности может быть приобретено лицом по сделке, в том числе договору купли-продажи. Путем буквального толкования указанных норм можно сделать вывод, что имущество может поступить в общую собственность по сделке, при этом не обязательно, чтобы множественность лиц возникала на той или другой ее стороне. При этом, даже в случае ограничительного толкования термина «поступление», нельзя не отметить, что часть четвертая статьи 244 ГК РФ не содержит исчерпывающего перечня юридических фактов, приводящих к возникновению общей собственности.

Согласно части второй статьи 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Как отмечено в пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» если норма не содержит явно выраженного запрета на установление соглашением сторон условия договора,

отличного от предусмотренного в ней, и отсутствуют критерии императивности, указанные в пункте 3 данного постановления (существо законодательного регулирования данного вида договора, необходимость защиты соответствующих особо значимых охраняемых законом интересов или недопущение грубого нарушения баланса интересов сторон), она должна рассматриваться как диспозитивная. В таком случае отличие условий договора от содержания данной нормы само по себе не может служить основанием для признания этого договора или отдельных его условий недействительными по статье 168 ГК РФ.

Иначе говоря, действующие положения ГК РФ прямо не разрешают, но и прямо не запрещают отчуждение единственным собственником доли в праве на принадлежащее ему имущество, что в силу диспозитивного характера правового регулирования позволяет сделать вывод о том, что единоличный собственник неделимой вещи праве произвести отчуждение доли в праве на такое имущество, а не всего имущества, т.е. фактически создать режим совместной собственности с другим лицом.

В поддержку данного вывода можно привести также и вполне рациональное экономическое объяснение соответствующему волеизъявлению: собственник неделимого объекта недвижимости, не желая утрачивать свои права в отношении такого объекта полностью, может быть заинтересован в создании режима совместной собственности с целью совместного с сособственником несения бремени содержания имущества и уменьшения собственных расходов на содержание такого имущества, его налогообложение, либо в привлечении за счет такой продажи дополнительных инвестиций в данный объект (например, по соглашению сторон «новый» сособственник в счет оплаты за приобретенное имущество может осуществить расходы, связанные с подключением всего нежилого объекта к системам газо-, водо-, электроснабжения, которые зачастую бывают значительными и могут быть «не по карману» единоличному собственнику).

Правда, в данном случае необходимо оговориться также, что в ситуации продавец не производит отчуждения доли в праве общей собственности, так как до момента регистрации перехода права собственности он является единственным собственником, т.е. режим общей собственности отсутствует ввиду отсутствия множественности собственников. Более правильно и юридически верно будет говорить о том, что предметом договора будет соглашение сторон о создании (установлении) режима общей собственности двух лиц в отношении неделимого объекта недвижимости. Хотя в юридической литературе имеется и точка зрения о необходимости введения юридической фикции – доли в размере 100 % (или 1/1). В этом случае покупатель доли будет получать имущество во владение путем соглашения об определении порядка пользования объектом общей собственности в соответствии со статьей 246 ГК РФ (см.: Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества [Электронный

ресурс]. – URL: <https://www.lawmix.ru/commlaw/794>).

Стоит отметить, что в литературе существует и противоположная точка зрения. Так Е.А. Суханов полагает, что «общая собственность в соответствии с абзацем 1 п. 4 ст. 244 ГК возникает только при поступлении неделимой вещи в собственность двух и более приобретателей (например, двух покупателей по договору купли-продажи), но не может быть установлена самим собственником путем отчуждения им произвольно определенной доли или долей в праве на это имущество с сохранением за собой «оставшихся» долей или доли. Иначе говоря, собственник не вправе сам создать право общей собственности на принадлежащую ему неделимую вещь» (см.: Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: учеб. для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Зенин И. А. и др.]; отв. ред. — Е. А. Суханов. — 3е изд., перераб. и доп. — М.: Волтерс Клувер, 2008. Стр. 73).

Возвращаясь к существу задачи, также стоит отметить, что необходимость защиты прав истца по являющейся действительной сделке в соответствии с положениями части третьей статьи 17 Конституции Российской Федерации, статей 1, 9, 10 ГК РФ не означает отсутствия необходимости предоставления правовой защиты и продавцу по рассматриваемой сделке. Более того, по мнению автора в данном случае имеются все основания для применения части второй статьи 451 ГК РФ и предъявления продавцом встречного требования о расторжении договора купли-продажи (или изменении его условий) в связи с существенным изменением обстоятельств.

Так, очевидно, что при заключении договора продавец рассчитывал на прекращение своего права собственности на объект недвижимости и на наступление всех вытекающих из этого последствий: прекращение бремени содержания имущества, обязанности по уплате налога на имущество, получение дохода от продажи и тому подобное. После произошедшего изменения обстоятельств продавец безусловно в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора: в результате исполнения сделки он получит лишь половину предполагаемого дохода, бремя содержания имущества не прекратится, в отношении имущества будет установлен иной правовой режим, требующий согласования владельческих и распорядительных действий в отношении имущества с сособственником (статьи 246, 247, 250 ГК РФ) и т.д. При этом выполняются и иные, предусмотренные пунктами 1, 2, 4 части второй статьи 450 ГК РФ условия.

Таким образом, суду при рассмотрении первоначального и встречного исков с учетом фактических обстоятельств дела надлежит установить справедливый баланс имущественных интересов сторон, что, по мнению автора, возможно либо путем изменения условий договора

купли-продажи в сторону передачи всего объекта недвижимости покупателю за полную договорную стоимость (при наличии у последнего соответствующего волеизъявления и финансовой возможности, что подлежит установлению в судебном заседании) либо путем расторжения договора купли-продажи и отказа в удовлетворении требований первоначального истца.