

Проблемы и перспективы развития законодательства о передаче жилых помещений по договору купли-продажи в законодательстве Российской Федерации и Сирийской Арабской Республики

*Альджем Билаль -
E-mail: b.aldgem@hse.ru*

В России, как и в Сирии, передача продавцом продаваемой вещи покупателю является основной обязанностью продавца, возложенной на него по договору купли-продажи, так как сама купля-продажа в самом простом своем определении есть передача права собственности на продаваемую вещь покупателю в обмен на оговоренную сумму денег.

В России, согласно п. 2 ст. 8.1 ГК РФ и п. 3 ст. 1 Закона РФ «О государственной регистрации недвижимости» [6], право собственности и другие вещные права на жилое помещение возникают только после выполнения обязательной процедуры в специализированном учреждении, которое осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

В правоприменительной практике передача недвижимости по договору купли-продажи и регистрация перехода права собственности не совпадают. Акт о передаче лишь подтверждает исполнение обязательств, но само право собственности переходит только после регистрации в реестре (п. 2 ст. 223 и п. 1 ст. 551 ГК) [2].

Самостоятельных исков о понуждении стороны договора купли-продажи жилого помещения к подписанию передаточного акта в правоприменительной практике нет. Это связано с тем, что для регистрации перехода права собственности представление акта о передаче не требуется, но для исполнения договора требуется.

Передача недвижимости может произойти до или после регистрации права собственности, и это не противоречит положениям законодательства [5].

Учитывая вышеизложенное, формируется представление, что передача объекта недвижимости является формальным требованием и исчерпывается подписанием передаточного акта (либо внесением в договор купли-продажи записи, являющейся по сути актом передачи). Однако такое понимание института передачи жилого помещения не соответствует ни требованиям российского законодательства, ни фактическому положению дел.

Согласно решению Верховного Суда РФ, фактическая передача жилого объекта покупателю имеет приоритетное значение перед подписанием передаточного акта. Без фактической передачи имущества регистрация права собственности невозможна. Поэтому формальная передача жилого помещения без фактической передачи не имеет юридической силы. Важно, чтобы передаточный акт отражал фактическую передачу имущества, иначе он будет недостоверным [4].

В сирийской доктрине стороны могут указать в договоре обязанность продавца по передаче имущества, но по общему правилу передача происходит в результате заключения договора без необходимости подписывать отдельный акт.

Регулирование передачи жилых помещений в российском и сирийском законодательстве аналогично. В обоих законодательствах с момента заключения договора между сторонами возникает обязательство, в силу которого продавец обязан передать объект во владение покупателя (ст. 556 ГК РФ, ст. 205 ГК Сирии) и перенести на него право собственности (ст. 549 ГК РФ, ст. 205 ГК Сирии, ст. 825.1 ГК Сирии). Покупатель обязан уплатить цену договора (ст. 486 ГК РФ, ст. 386 ГК Сирии). Обязательство между сторонами прекращается после исполнения ими договорных обязанностей (ст. 408 ГК РФ, ст. 322 ГК Сирии). Причем последовательность исполнения устанавливается сторонами.

Что касается исламского права, в нем понятие «завершенная продажа» этимологически обозначает передачу собственности от одного владельца к другому за известное вознаграждение. Это подтверждает и «Исламский сборник норм» (Маджалла), в статье 369 которого говорится, что определение купли-продажи имущества по договору означает, что покупатель становится собственником продаваемой вещи, а продавец становится собственником уплаченной за вещь цены. Передача продаваемой вещи, таким образом, играет особенную роль, подчеркивая специфику исламской юриспруденции. В мусульманском праве возможность распоряжаться начинается с фактического получения, а не регистрации.

В исламском праве существует концепция (аль-кабид), что означает «доставка» и «взятие»: передал деньги, вещь осталась в твоих руках, то есть стала твоей собственностью. Итак, передача физического владения, которая играет важную роль в контексте передачи собственности на продаваемую вещь.

После (аль-кабид) покупатель становится владельцем проданной вещи и может распоряжаться ею [1]. Это является общим правилом исламского права, но частные вопросы (например, вопрос регистрации) зависят от конкретных законов и практики, принятых в конкретной стране или регионе.

Под передачей (аль-кабид), в соответствии с мусульманским правом, подразумевается следующее. По мнению ханафитов, вступление во владение (аль-кабид) у ханафитов осуществляется путем отказа от владения, что позволяет покупателю распоряжаться проданным имуществом независимо от того, является ли продаваемая вещь недвижимой или движимой. В других школах (Маликитской и шафиитской) передача недвижимости происходит через отказ продавца и последующее присвоение покупателем, давая возможность распоряжаться имуществом[3].

В действующем сирийском законодательстве передача недвижимости заложена в характере договора купли-продажи, и нет необходимости специально упоминать об этой обязанности в договоре. Гражданское законодательство возлагает на продавца обязанность сделать все необходимое для осуществления передачи имущества, поскольку просто заключения договора самого по себе недостаточно. Ст. 438 ГК Сирии гласит, что переход происходит путем передачи проданной вещи под контролем покупателя, чтобы он мог беспрепятственно владеть ею и извлекать из нее выгоду.

Одним из преобладающих обычных правил является то, что если проданный предмет является недвижимостью, передача осуществляется путем отказа от него и передачи ключей от него, если это необходимо. Это соответствует характеру проданного предмета, подтвержденному статьей 403 ГК Сирии, при условии, что покупатель не столкнется с чем-либо, препятствующим ему владеть проданным предметом.

Исходя из этого, мы приходим к закономерному выводу о том, что в любом законодательстве обязанность продавца по передаче права собственности должна пониматься как его обязанность произвести необходимые предварительные действия, завершение которых влечет за собой переход права собственности. Исходя из важности фактической передачи проданного имущества, а также для обеспечения прав обеих сторон, важно на законодательном уровне установить общий срок для передачи имущества (например, пять календарных дней), если стороны не договорились об ином.

Источники и литература

- 1) Амира Ахмед бин Абдель Азиз. Проблемы недвижимости - юридическое исследование. дис. канд. юрид, Исламский университет имама Мухаммада бин Сауда. Эр-Рияд, Саудовская Аравия, 2010 г. С. 608.

- 2) Емелькина И.А. К вопросу об обеспечительной функции вещного права // Гражданское право. 2019. № 3. С. 39 - 43.
- 3) Ибн Рушд. Трудлюбивое начало. Ч. 2 Бейрут: Дар аль-Марифа. С. 500.
- 4) Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации № 305-ЭС19-3996 (6) от 20.08.2020 по делу № А40-109856/2017 // URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b5823780-46ff-4e09-8e09-70767e94927b/4a54e2ba-fcf5-4894-ab1e-09c8ac015c94/A40-109856-2017_20200820_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True
- 5) Постановление ФАС Московского округа от 6 марта 2006 г. N КГ-А40/1082-06-П.
- 6) Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). С. 4344.