Таким образом, предложим следующее определение кредиторской задолженности: это неоплаченные в установленном законом порядке и сроки денежные суммы, независимо от оснований возникновения (гражданско-правовые договоры, суммы пени, неустоек и др.), суммы в счет возмещения морального или материально вреда и т. д.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Титов А. М. Учет обязательств. М. : Статут, 2003. 176 с.
2. Лапуста М. Р. Современный финансово-кредитный словарь. М. : Термика, 1999. 523 с.
3. Лебедев К. Понятие, состав и правовой режим кредиторской задолженности // Хозяйство и право. 1998. № 11. С. 30–36.
4. Уголовное право России. Части ОБ и ОС : учебник / под ред. А. В. Бриллиантова. М. : Проспект, 2015. 1184 с.
5. Устинова Т. Д. Злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности: вопросы правоприменения и законодательного закрепления // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 3. С. 51–58.
6. Клепицкий И. А. Система хозяйственных преступлений. М. : Статут, 2005. 572 с.
7. Балябин В. Н. К вопросу о признаках объективной стороны преступления, предусмотренного ст. 177 УК РФ // Российские судьи. 2014. № 2. С. 13–15.
8. Крапивин С. В. Уголовная ответственность за злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. 20 с.
9. Апелляционный приговор Пермского краевого суда от 06.08.2015. № 22–4759. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Ptj2cCuTK9Vm/> (дата обращения: 16.08.2020).
10. Апелляционное Постановление Кореновского районного суда Краснодарского края от 28.07.2011. URL: <https://base.garant.ru/102248677/> <https://base.garant.ru/102248677/> (дата обращения: 16.08.2020).

УДК 347.451.4
ББК 67.404.211

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК БУДУЩЕЙ ВЕЩИ

О. А. Рожкова, С. В. Воронина

Алтайский государственный университет (Барнаул, Россия)

Особого внимания заслуживает договор купли-продажи будущей вещи, в котором товаром выступает земельный участок. На данный момент не сложилось единообразной судебной практики относительно индивидуализации еще не образованного земельного участка в качестве предмета договора купли-продажи будущей недвижимой вещи. В случаях, если в соответствии с законодательством земельный участок приобретает качества делимой вещи, объектом гражданского оборота может быть не только соответствующий земельный участок в целом, но и его часть, которая в таком случае приобретает статус самостоятельного земельного участка. Представляется, что только после установления (изменения) местоположения границ земельного участка, т. е. образования земельного участка, он может быть объектом земельных и гражданско-правовых отношений, объектом права собственности и других прав на землю. Действующее законодательство не содержит запрет на куплю-продажу земельного участка, право собственности на который в момент заключения договора купли-продажи не зарегистрировано в установленном порядке, однако индивидуализация земельного участка путем его межевания и постановки на кадастровый учет является обязательным условием для того, чтобы земельный участок стал предметом договора купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Ключевые слова: земельный участок, будущая вещь, право собственности, договор, межевание, кадастровый учет.

SALE OF LAND AS A FUTURE THING

O. A. Rozhkova, S. V. Voronina

Altai State University (Barnaul, Russia)

The contract of sale of the future thing in which the land is the product deserves special attention. At the moment, it has developed a uniform judicial practice regarding the individualization of an unformed land plot as the subject of a contract of sale of a future immovable. In cases where, in accordance with the law, a land plot acquires the qualities of a divisible thing, the object of civil turnover can be not only the corresponding land plot as a whole, but also its part, which in this case acquires the status of an independent land plot for the formation of a land plot. It seems that only after establishing (changing) the location of the boundaries of the land, i. e. formation of a land plot, it may be an object of land and civil law relations, may be an object of ownership and other rights to land. The current legislation does not contain a ban on the purchase and sale of a land plot, the right of ownership for which at the time of conclusion of the contract of sale was not registered in the established manner, however, the individualization of a land plot by land surveying and cadastral registration is a prerequisite for the land the plot became the subject of a contract of sale of a future immovable.

Keywords: land, future thing, ownership, contract, land surveying, cadastral registration.

Doi: [https://doi.org/10.14258/ralj\(2020\)3.5](https://doi.org/10.14258/ralj(2020)3.5)

Одним из важнейших объектов гражданских прав являются вещи. Их значение состоит не только в том, что они являются наиболее распространенным объектом гражданских прав, но и в том, что по поводу вещей возникает право собственности — одно из основополагающих прав участников гражданских правоотношений [1].

Существуют различные подходы к пониманию, что является вещью. Многие правоведы воспринимают вещь не только как физическое тело с его пространственными границами, физическими параметрами, но и как объект права, как материальное благо, способное участвовать в гражданском (имущественном) обороте, обладать потребительской и меновой стоимостью, передаваться по наследству, удовлетворять положительные потребности всякого разумного человека, иными словами, как составную часть юридического понятия «имущество» [2, с. 583–584].

Известный дореволюционный юрист Д. И. Мейер (1819–1856) отмечал, что предмет сделки (вещь) должен иметь юридическое значение, обладать оборотоспособностью, представлять собой имущественный интерес для субъектов права, не противоречить законам и нравственности и допускать физическую возможность совершения действия субъектом права [3, с. 181–182]. К. П. Победоносцев характеризовал вещь как ограниченную часть внешнего чувственного мира, предмет, взятый из природы. Вещь в правовом понимании обладает таким существенным свойством, как способность подчиняться владычеству человека, состоять в его власти, быть его имуществом. Она становится объектом права только тогда, когда оборотоспособна, а обладание ею увязывается с пользой или с вещественным интересом для ее обладателя [4, с. 6, 8].

Под вещами в юридическом смысле Е. Н. Трубецкой понимал «все предметы внешнего несвободного мира, уже существующие или ожидаемые в будущем, которые могут быть подчинены господству лиц, признаваемых субъектами права... и могут служить в качестве средств его целям» [5, с. 180–181]. По мнению Е. А. Суханова, к вещам как объектам гражданских прав относятся лишь те телесные объекты, которые имеют экономическую форму товара [6, с. 400]. В. В. Байбак полагает, что с позиции гражданского права вещами являются телесные (материальные) имущественные блага, окружающие субъектов гражданского права [7, с. 252]. С точки зрения Н. Н. Аверченко, объектами вещных прав могут быть не просто вещи, а вещи, определенные индивидуальными признаками, позволяющими отграничить их в пространстве от других вещей того же рода [8, с. 592]. В. А. Лапач наделяет

вещи таким признаком, как «дискретность», т. е. качественной, физической или учетной определенностью и обособленностью от всех других объектов [9].

По нашему мнению, вещь — это предмет материального мира, обладающий определенными физическими параметрами, имеющий свои определенные границы, который наделен индивидуальными признаками, способный быть объектом владения, пользования, распоряжения, обладать оборотоспособностью и экономической ценностью и представлять собой имущественный интерес для субъектов права.

Гражданский кодекс РФ не содержит юридического определения вещи, однако устанавливает разделение вещей на движимые и недвижимые. В ст. 130 ГК РФ указано, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [10]. Недвижимые вещи являются объектом различных сделок (купля-продажа, дарение, мена, аренда, передача по наследству и др.), роль недвижимых вещей заметно повышается в настоящее время, права на недвижимое имущество и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц.

Недвижимые вещи являются объектами гражданского оборота. В гражданском обороте нередки случаи, когда необходимо заключить договор купли-продажи вещи, которой к моменту заключения сделки еще не существует, особого внимания здесь заслуживает договор, в котором товаром выступает недвижимое имущество. В Гражданском кодексе РФ не содержится отдельной договорной конструкции купли-продажи будущей недвижимой вещи, однако п. 2 ст. 455 предусматривает, что договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара [11].

По смыслу приведенной нормы при заключении договора купли-продажи, предметом которого выступает будущая вещь, продавец не обладает правом собственности на нее, он приобретет его лишь впоследствии. В связи с этим такой договор не может быть признан недействительным по мотиву отсутствия у продавца на момент его заключения права собственности, поскольку законом прямо предусмотрена возможность его заключения [12]. Возможность заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено продавцом в будущем, также подтверждена постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ (ВАС РФ) № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», в пункте 1 которого установлено, что предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (договор купли-продажи будущей вещи) [13].

Анализ положений постановления Пленума ВАС РФ № 54 показывает, что отсутствует запрет заключать договоры купли-продажи в отношении будущих недвижимых вещей. Право собственности продавца на эти вещи не должно быть зарегистрировано в ЕГРП на дату заключения договора, но по его условиям возникает у продавца в будущем. Отсутствие у продавца права собственности на будущую недвижимую вещь в момент заключения договора не свидетельствует о его недействительности. Однако на момент передачи такой недвижимости по передаточному акту к покупателю продавец должен обладать правом собственности на нее. Пленум ВАС РФ № 54 исходит из того, что существенными условиями договора купли-продажи будущей недвижимой вещи являются условия о предмете и цене будущей недвижимости. При этом для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии) либо индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в проектной документации).

Предметом договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, заключенного между юридическими лицами и (или) гражданами, может быть земельный участок, который на момент заключения договора еще не образован в порядке, установленном Федеральным законом (п. 10). При этом,

как полагает Пленум ВАС РФ № 54, индивидуализация предмета договора купли-продажи будущего земельного участка может быть осуществлена путем указания его местонахождения, ориентировочной площади, иных характеристик, свойств участка. Помимо этого, договор купли-продажи будущего земельного участка должен предусматривать цену продаваемого участка, которая может быть установлена за единицу его площади или иным образом (п. 3 ст. 555 ГК РФ).

Однако, как справедливо указывает М. П. Имекова, в России так и не сложилась единообразная судебная практика относительно возможности индивидуализации еще не образованного земельного участка в качестве предмета договора купли-продажи будущей недвижимой вещи. Причина отсутствия единообразной судебной практики заключается в том, что Пленум ВАС РФ в Постановлении не учел специфику процедуры образования земельного участка [14, с. 139].

Земельные участки являются особым видом недвижимого имущества, земля считается особым рода товаром, это обусловлено общественной значимостью и многофункциональным значением земли.

С учетом сказанного представляется важным проанализировать земельный участок в качестве объекта гражданско-правовых отношений, принимая во внимание специфику правового регулирования земельного участка как недвижимой вещи.

Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) называет в качестве объектов земельных правоотношений землю как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков [15]. Вместе с тем вопрос о том, может ли быть часть земельного участка объектом земельных и гражданско-правовых отношений, является предметом научной дискуссии.

В первую группу «противников» выделения части земельного участка как объекта гражданских и земельных правоотношений входят Е. А. Грехова, Н. П. Лотникова, К. Г. Пандаков, К. Скловский, А. Е. Черноморец. Данные авторы полагают, что «часть земельного участка в принципе не может выступать в качестве объекта правоотношения, поскольку в случае разделения земельного участка на две части (если он является делимым), каждой из них в установленном порядке присваивается индивидуальный кадастровый номер, а собственник каждой вновь образованной «части» земельного участка получает правоустанавливающий документ на земельный участок, а не на его часть. Аналогичным образом невозможно приватизировать часть земельного участка, а в случае продажи собственником «части участка» сделка будет зарегистрирована только после проведения землеустроительных работ и постановки участка на кадастровый учет...». Во вторую группу «сторонников» признания части земельных участков объектами гражданских правоотношений входят О. Бадулин, В. В. Романова, Н. Т. Разгельдеев, Д. И. Попов, А. Семьянова, М. Пискунова. Как отмечает О. Бадулин, «такие объекты земельных отношений, как части земельных участков, реально существуют и в определенных случаях могут находиться в обороте, если они надлежащим образом в соответствии с действующими правовыми нормами выделены на планах земельных участков, частями которых они являются» [16]. Нам представляется наиболее верной позиция, высказанная против выделения части земельного участка как объекта гражданских и земельных правоотношений.

Подпункт 2 п. 1 ст. 6 ЗК РФ в качестве объекта земельных отношений называет земельный участок. Одновременно такой участок является недвижимым имуществом, объектом гражданских прав, вещью в гражданско-правовом смысле (ст. 128–130, 133, 260 ГК РФ). Объектом земельных (и в определенных случаях гражданско-правовых) отношений может быть также часть земельного участка (подп. 3 п. 1 ст. 6 ЗК РФ). В случаях, если в соответствии с законодательством земельный участок приобретает качества делимой вещи, объектом гражданского оборота может быть не только соответствующий земельный участок в целом, но и его часть, которая в таком случае приобретает статус самостоятельного земельного участка [17].

Согласно пункту 3 статьи 6 ЗК РФ земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Думается, к таким характеристикам относят границы, местоположение и площадь земельного участка. Комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади называется межеванием земель.

Установление фактических границ земельных участков осуществляется при проведении землеустройства, правовое регулирование отношений при проведении землеустройства, помимо ст. 68,

69 ЗК РФ, осуществляется Федеральным законом от 18 июня 2001 г. «О землеустройстве» [18], другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (в том числе ведомственными), а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Представляется, что только после установления (изменения) местоположения границ земельного участка, т. е. образования земельного участка, он может быть объектом земельных и гражданско-правовых отношений, может быть объектом права собственности и других прав на землю.

В результате образования земельный участок приобретает свои основные характеристики и становится объектом государственного кадастрового учета. Кадастровый учет осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и подтверждает существование недвижимого имущества в качестве индивидуально-определенной вещи [19]. После внесения информации о земельном участке в кадастр ему присваивается кадастровый номер, который является средством индивидуализации земельного участка в дальнейшем. Кадастровый учет имеет особое значение для регулирования земельных и гражданских отношений, земельный участок при государственной регистрации прав идентифицируется по кадастровому номеру, присвоенному в соответствии с ФЗ № 218. Поэтому совершение сделок, приобретение прав и их государственная регистрация возможны только после кадастрового учета участка, независимо от способа его формирования. Земельный участок как объект гражданских прав таков, каким он учтен в государственном кадастре недвижимости.

Таким образом, часть поверхности земли становится земельным участком с юридической точки зрения только после осуществления в отношении него кадастрового учета. Законодатель, подчеркивая это, дополнительно закрепил соответствующие нормы в отдельных статьях ЗК РФ. Так, в соответствии с требованиями ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Как уже было отмечено, земельные участки являются объектами гражданских прав, в связи с этим они могут быть предметом разнообразных гражданско-правовых сделок. Основным видом сделок с землей по-прежнему остается купля-продажа, при заключении которых необходимо учитывать не только нормы действующего ЗК РФ, но и нормы ГК РФ.

Общие положения о купле-продаже и правовые нормы о продаже недвижимости изложены в ГК РФ, а особенности купли-продажи земельных участков — в ЗК РФ, Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения [20], иных нормативных правовых актах. Так, общие положения по заключению договора содержатся в гл. 28 ГК РФ. ГК РФ в ст. 260 устанавливает общие положения о праве собственности граждан на землю. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте, отдельные особенности для купли-продажи земельных участков предусмотрены § 7 гл. 30 Гражданского кодекса РФ. Договор купли-продажи земельного участка — это гражданско-правовой договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателю земельный участок, а покупатель обязуется принять земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора купли-продажи земельного участка влечет его недействительность (ст. 550 ГК РФ). Переход права собственности на земельный участок (как и на любую другую недвижимость) от продавца к покупателю по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Таким образом, покупатель становится собственником приобретенного земельного участка только после регистрации права собственности. Цена в договоре купли-продажи земельного участка является его существенным условием, при отсутствии которого договор считается незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК РФ).

В силу ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре

условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Данные положения касаются и земельного участка. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Поэтому объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что действующее законодательство не содержит запрет на куплю-продажу земельного участка, право собственности на который в момент заключения договора купли-продажи не зарегистрировано в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» за продавцом, однако индивидуализация земельного участка путем его межевания и постановки на кадастровый учет является обязательным условием для того, чтобы земельный участок стал предметом договора купли-продажи будущей недвижимой вещи.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гришаев С. П. Эволюция законодательства об объектах гражданских прав // «Гарант».
2. Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Общая часть / под ред. В. А. Томсинова. М. : Зерцало, 2003 (Русское юридическое наследие).
3. Мейер Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. Ч. 2. М. : Статут, 1997 (Классика российской цивилистики).
4. Победоносцев К. П. Курс гражданского права : в 3 т. Т. 1 / под ред. и с предисл. В. А. Томсинова. М. : Зерцало, 2003.
5. Трубецкой Е. Н. Энциклопедия права. СПб., 1998.
6. Гражданское право: в 4 т. Т. 1. Общая часть : учебник / отв. ред. Е. А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2004.
7. Гражданское право: учебник : в 3 т. Т. 1 / под ред. Ю. К. Толстого. М. : Проспект, 2009.
8. Гражданское право : учебник : в 3 т. Т. 1 / под ред. А. П. Сергеева. М. : ТК Велби, 2008.
9. Дерюшева О. И. Правовой режим недвижимого имущества супругов / под научн. ред. Ю. Н. Андриеева // «Гарант».
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.01.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.01.2020) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
12. Бычков А. И. Отчуждение будущих вещей и имущественных прав // «Гарант».
13. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.07.2011 № 54 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2011. № 9.
14. Имекова М. П. Необразованный земельный участок как предмет договора купли-продажи будущего земельного участка // Вестник Томского государственного университета. Право. 2016. № 3 (21). С. 139–149.
15. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
16. Анисимов А. П., Дзагоев С. В., Кокоева Л. Т. Приобретение права на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики // «Гарант».
17. Тихомиров М. Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков в Российской Федерации // «Гарант».
18. О землеустройстве : Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.
19. О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 23.01.2020) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.
20. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 06.06.2019) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.