

СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ушакова Ирина Владимировна

магистрант ГУАП, РФ, г. Санкт-Петербург

Болотина Елена Валентиновна

научный руководитель, д-р юрид. наук, ГУАП, РФ, г. Санкт-Петербург

Аннотация. Статья посвящена обзору проблемных моментов, с которыми могут столкнуться стороны договора продажи недвижимости при поиске способов обеспечения договора. В статье затронуты вопросы, касающиеся стандартных способов обеспечения договоров, таких как неустойка, задаток, залог. Кроме того, рассматриваются иные договорные конструкции, которые могут признать определенные условия договора или саму сделку ничтожной. Материал статьи основан на законодательстве и существующей практике российских судов.

Abstract. the Article is devoted to the review of the problematic issues that may face the parties to the contract of sale of real estate during the looking for ways to secure the contract. The article touches upon the issues related to the standard ways to secure the contract such as forfeit, deposit, pledge. In addition, different types of contracts are considered, they can recognize certain conditions of the contract or the deal itself insignificant. The article is based on the legislation and the existing practice of Russian courts.

Ключевые слова: способы обеспечения договора продажи недвижимости, неустойка, задаток, залог.

Keywords: ways to secure the contract, forfeit, deposit, pledge.

Договоры продажи недвижимости являются очень распространенными в современной практике. Заключая сделки с недвижимостью, стороны, как правило, стремятся обеспечить исполнение договора, для чего используют задаток, залог, неустойку и другие способы, речь о которых и пойдет в настоящей статье. Автор постарался осветить основные моменты, которые чаще всего оспариваются в суде сторонами, а также определить такие договорные конструкции, которые приводят к признанию сделки или определенных условий договора ничтожными. Основная задача юриста состоит в том, чтобы уменьшить вероятность обращения какой-либо из сторон в суд с исковым заявлением.

Обеспечение исполнения договора купли-продажи жилой недвижимости имеет большое значение при исполнении сторонами договора своих обязательств. Права кредитора, надлежаще исполнившего свои договорные обязательства, могут оказаться нарушенными вследствие несоблюдения договора должником, и кредитор будет нести убытки. В целях предотвращения ситуаций, нарушающих интересы сторон договора, в гражданском праве выработаны специальные меры, которые содействуют надлежащему исполнению договорных обязательств и создают для участников договора дополнительную уверенность в том, что их имущественные интересы получают надлежащую правовую защиту.

ГК РФ в главе 23 [1] предусматривает различные способы обеспечения исполнения обязательств. Однако ст. 329 ГК РФ оставляет открытым перечень таких способов: исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, задатком, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией и другими способами, предусмотренными законом или договором. Таким образом, стороны договора купли-продажи жилой недвижимости имеют возможность использовать не поименованные легально способы обеспечения исполнения обязательств. К числу таких можно отнести товарную неустойку, фидуциарный залог, резервирование права собственности, условную куплю-продажу и пр..

Неустойка стимулирует должника к надлежащему исполнению своих обязательств, а ее взыскание компенсирует возможные убытки кредитора от неисполнения, если их размер не превышает обусловленную неустойку. Залог, задаток, поручительство и гарантия предусматриваются в том случае, если должник неплатежеспособен, т.к. дают кредитору дополнительный источник для получения удовлетворения по его требованию. Неустойка и задаток могут использоваться для обеспечения исполнения различных договорных обязательств. Напротив, залог, поручительство и гарантии практически принимаются для обеспечения и исполнения только денежных обязательств.

Способы обеспечения и исполнения носят дополнительный характер, поэтому, для того, чтобы условие об обеспечении исполнения договора было действительным, оно должно быть предусмотрено в обязательных для сторон нормативных актах, или же быть согласовано сторонами в письменной форме. Несоблюдение требования о письменной форме влечет за собой недействительность условия об обеспечении договора.

Обязанность исполнения обязательств, вытекающих из договора купли-продажи недвижимости, возникает с момента заключения договора- когда договор вступает в силу и становится обязательным для сторон, если иное не предусмотрено самим договором (п.1 ст. 425 ГК РФ). Момент заключения договора продажи недвижимости связан с моментом его подписания обеими сторонами (в виде единого документа- ст. 550 ГК РФ [2])- по общему правилу или с иным моментом- для отдельных видов недвижимости. Так, моментом заключения договора купли-продажи недвижимости, подлежащего государственной регистрации, является момент такой регистрации договора (п. 2 ст. 558 ГК РФ). Таким образом, договор купли-продажи недвижимости относится к консенсуальным договорам, которые вступают в силу с момента достижения сторонами согласия.

Особенность сделок с недвижимостью связана с тем, что обязательство продавца передать вещь покупателю включает в себя помимо фактической передачи вещи, соответствующей предусмотренным законом и договором требованиям, с принадлежностями и относящимися к ней документами, еще и передачу формальную- совершение всех необходимых действий, направленных на возникновение у покупателя права собственности на эту вещь, то есть на государственную регистрацию права собственности покупателя.

Оплата по договору купли-продажи недвижимости является отдельным обязательством, напрямую не связанным с возникновением права собственности на вещь у покупателя. Однако, поскольку договор купли-продажи является по своей сути возмездной сделкой (возмездным является договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязательств- п.1 ст. 423 ГК РФ), исполнение договора купли-продажи предполагает обязательное встречное удовлетворение со стороны покупателя, то есть предоставление продавцу эквивалента полученной вещи- предусмотренной договором денежной суммы (цена является существенным условием договора продажи жилой недвижимости- п. 1 ст. 555 ГК РФ).

Вообще оплату цены, установленной соглашением сторон, законодатель непосредственно относит к исполнению договора (п. 1 ст. 424 ГК РФ). Вместе с тем законодатель ограничивает данное понятие от понятий перехода права собственности (гос. регистрация перехода права собственности) и передача недвижимости (п. 2 ст. 551, ст. 556 ГК РФ). Таким образом, государственная регистрация перехода права собственности напрямую не связана с исполнением покупателем обязанности по оплате договора.

Стороны вправе в договоре установить специальные сроки для выполнения обязательств по

договору (ст. 223 ГК РФ).

Если договором не установлено, что исполнение обязательства сторон по государственной регистрации перехода права собственности должно быть произведено только после оплаты по договору в полном объеме, то стороны вправе совершить все необходимые действия, направленные на регистрацию до наступления момента полной оплаты по договору.

По общему правилу п. 1 ст. 16 122-ФЗ [3], регистрация может быть произведена и без учета подобного положения в договоре.

Для обеспечения надлежащего исполнения покупателем обязательства по оплате и для защиты прав продавца законодатель предусмотрел различные специальные правовые средства.

Рассмотрим более подробно использование залога в силу закона при заключении договора купли-продажи недвижимости. Если объект недвижимости продан в кредит либо с условием рассрочки платежа, при государственной регистрации перехода права собственности учреждение юстиции, осуществляющее такую регистрацию, обязано внести в Единый государственный реестр прав вместе с записью о переходе права собственности от продавца к покупателю запись об ипотеке в силу закона (№102-ФЗ [4]). Регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, без предоставления отдельного заявления и без оплаты государственной регистрации (п. 2 ст. 20 102-ФЗ [4]). Сложность заключается в том, что учреждение юстиции должно само выявить, возникает ли залог в силу закона, а формулировки договора, устанавливающие срок и порядок оплаты, не всегда дают возможность их однозначного толкования.

Часто стороны привязывают срок оплаты к дате государственной регистрации перехода прав собственности к покупателю. Нормы ГК, устанавливающие залог в силу закона, привязывают срок оплаты к моменту передачи объекта, а не к государственной регистрации перехода права собственности. Хотя при продаже недвижимости более целесообразно привязывать срок оплаты по договору и возникающий залог к государственной регистрации права собственности к покупателю (залог в силу закона для защиты прав добросовестного продавца).

При государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи учреждение юстиции сопоставляет срок и факты оплаты с моментом передачи объекта покупателю. Кроме того, не всегда ясно, как толковать положения договора, устанавливающие срок оплаты «в течение» определенного периода времени (это может быть оплата в момент передачи или сразу после передачи, так и позднее).

Согласие продавца на государственную регистрацию перехода права собственности по договору купли-продажи объекта недвижимости к покупателю в виде заявления на регистрацию (п. 1 ст. 16 122-ФЗ [3]) для регистрирующего органа должно означать, что покупатель надлежащим образом исполняет свои обязательства по оплате и оснований для отказа в регистрации права собственности покупателя не имеется.

При государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости по договору купли-продажи учреждение юстиции по регистрации недвижимости обязано провести правовую экспертизу представленных на регистрацию документов и проверить законность сделки, а также установить отсутствие противоречий между заявляемыми и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества и отсутствие других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации (п. 1 ст. 13 122-ФЗ [3]).

Чтобы избежать возникновения ситуации, когда право собственности покупателя по договору купли-продажи недвижимости с отсрочкой оплаты будет зарегистрировано в Едином государственном реестре прав (оспорить данное право можно будет только в судебном порядке согласно п.1 ст. 2 122-ФЗ [3]), а оплата впоследствии не произведена и нарушены права продавца, рекомендуется продавцу при заключении договора квалифицированно

использовать те средства защиты своего права, которые предоставлены ему законодательством, путем включения соответствующих положений в договор.

Подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод, что при заключении договора купли-продажи жилой недвижимости требуется в первую очередь умение правильно составлять контракты. Практика показывает, что тщательное формулирование договорных условий является одним из надежных способов избежать возникновения трудно устранимых коммерческих, финансовых и юридических нарушений в будущем. Интересы продавца и покупателя далеко не всегда совпадают, и в случае ненадлежащего исполнения обязательств должником кредитор несет убытки.

Список литературы:

1. Астафьев Г. Р. Жилая недвижимость как объект купли-продажи : Законность. 2015. № 2. С. 41.
2. Бахрах Д. Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество как административное производство: правовое регулирование экономической деятельности // Современное право. 2003. № 7. С. 7.
3. Бюллетень нормативных актов органов федеральной исполнительной власти. 2016. N 35 (с послед. изм.). Цит. по: Борисенко А.
4. Волохова Н. Сделки с недвижимостью : Семейное и жилищное право. 2005. № 1. С. 23-24.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Российская газета. 1994. 8 дек. № 238-239.
6. Егоров Ю. П. Конститутивная форма сделок : Закон и право. 2014. № 9. С. 72.
7. Еремеев В. Что нам стоит дом построить... : юридический практикум // Оборудование: рынок, предложение, цены. 2017. № 11. С. 43.
8. Жилая недвижимость как объект купли-продажи : Законность. 2004. № 2. С. 41.
9. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1.
10. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1.
11. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014г N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. №4.
12. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) : Отв. реп. О.Н. Садиков. - 2-е изд., испр. и доп. М., 2008.
13. Монография «Договорное право. Общие положения» - М.: Издательство «Статут», 2001. С. 384.
14. Постановление Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. №10
15. Шершеневич Г.Ф. Об иных подходах к данной проблеме см.: Учебник русского

гражданского права (по изданию 1907 г.).