

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Москалюк Екатерина Александровна

магистрант, Российский государственный социальный университет, РФ, г. Москва

FEATURES OF THE CONTRACT OF SALE OF REAL ESTATE UNDER THE LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

Ekaterina Moskalyuk

Undergraduate, Russian state social University, Russia, Moscow

Аннотация. В статье анализируются теоретические и практические проблемы возникновения правоотношений на основании договора купли-продажи недвижимости. Исследуются особенности купли-продажи недвижимости, содержание правоотношения, возникающего на основании этого договора. Проанализированы условия договора купли-продажи недвижимости, которые составляют его содержание.

Abstract. The article analyzes the theoretical and practical problems of legal relations arising on the basis of a real estate purchase and sale agreement. The article examines the features of real estate purchase and sale, the content of the legal relationship arising on the basis of this agreement. The conditions of the real estate purchase and sale agreement that make up its content are analyzed.

Ключевые слова: договор купли-продажи недвижимости, предмет договора купли-продажи недвижимости, государственная регистрация договора купли-продажи недвижимости.

Keywords: contract of sale of real estate, subject of the contract of sale of real estate, state registration of the contract of sale of real estate.

В сложной структуре механизма правового регулирования экономического оборота договор купли-продажи (лат. *emptio et vendicio*), как гибкая и универсальная форма материально-денежных отношений, занимает особое место в системе договоров.

Существует мнение, что в историческом аспекте договор купли-продажи с почти 4000 летним развитием является родоначальником практически всей общей части обязательственного права [5, с. 19].

Договор купли-продажи известный еще с классического римского права, где он определялся, как договор, по которому одна сторона - *venditor* (продавец) обязуется предоставить другой стороне - *emptor* (покупателю) товар, а покупатель обязуется уплатить продавцу за этот товар соответствующую денежную стоимость. Римское право определяло договор купли-продажи

как консенсуальный договор (*emptio et venditio*) [4, с. 10].

В дореволюционном гражданском праве договор купли-продажи предусматривал только куплю продажу движимого имущества. Причем, договор купли продажи мог касаться исключительно вещей, которые имеют физические признаки. То есть, такой договор не мог включать куплю-продажу имущественных прав. Купля-продажа недвижимого имущества вообще была отнесена к способам приобретения права собственности путем уступки права, а не к договорам купли-продажи [6, с. 225-227].

Советский период развития гражданского права значительно ограничил сферу применения договора купли-продажи, очертив их в пределах отношений между гражданами, а также между гражданами и розничными предприятиями. В советской правовой доктрине договор купли продажи трактовался преимущественно как соглашение, в силу которого продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель принять его и оплатить определенную денежную сумму. В большинстве случаев предпочтение отдавалось именно договору розничной купли-продажи, признаки которого охватывали всю группу договоров купли-продажи.

Отдельные виды обязательств, начиная именно с норм, которые устанавливают общие положения купли-продажи недвижимости законодательно урегулированы положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Глава 30 ГК РФ построена по принципу «от общего к частному». Так, в первом параграфе главы содержатся нормы, определяющие общие положения купли-продажи, а следующие параграфы главы определяют регулирование отдельных видов купли-продажи. К разновидностям договора купли-продажи относят розничную куплю-продажу, поставку, контрактацию сельскохозяйственной продукции, поставку энергетических ресурсов, а также куплю - продажу недвижимого имущества.

Объекты недвижимости являются предметом свободного обращения. Правовой формой различных отношений в сфере гражданского оборота являются договоры. Недвижимость может быть предметом различных договоров. Это зависит от цели, которую ставят перед собой участники отношений, правового режима недвижимости.

Купля продажи-недвижимости регламентирована 7 параграфом ГК РФ. Указанный параграф регулирует особенности заключения договора купли-продажи недвижимости: существенные условия договора, форму договора, государственную регистрацию.

Существенным условием любого договора является его предмет. Четкое и однозначное понимание понятия предмета и объекта договора имеет большое практическое значение, поскольку любой договор считают незаключенным, если не определен его предмет.

Многие ученые придерживаются позиции о сложном предмете договора. В частности, М. И. Брагинский считает, что договоры, направленные на передачу имущества имеют сложный предмет, охватывающие как действия обязанных сторон по передаче и принятию имущества, так и само имущество [4].

Недвижимость относится к индивидуально-определенным объектам. Поэтому его характеристика как предмета договора купли-продажи всегда связана с описанием индивидуальных признаков объекта недвижимости. Кроме этого, право собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации. В реестре всегда отмечают количественные и физические параметры конкретного объекта недвижимости. Поэтому в случае совершения какой-либо сделки, в том числе договора купли-продажи, следует учитывать в определении предмета договора, технико-юридические характеристики объекта недвижимости, содержащегося в соответствующем государственном реестре (в отношении земельных участков в кадастре).

Поэтому предмет сделок с недвижимостью всегда индивидуализирован и содержится в государственном реестре под определенным номером. Кроме номера государственной регистрации могут существовать другие документы, позволяющие определить количественные и качественные характеристики объекта недвижимости. Например, в

отношении зданий (строений), сооружений, квартир это может быть технический паспорт, который вместе с извлечением из государственного реестра вещных прав на недвижимость дает основания определиться с предметом договора купли-продажи указанных объектов. Кроме этого, выписка из государственного реестра является необходимым предисловием заключения договора и его нотариального удостоверения.

Действующее законодательство, регулируя оборот недвижимого имущества, создал систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но отказался от обязательной нотариальной формы этой категории сделок. Порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регулируются Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ.

Наряду с предметом договора купли-продажи его содержание определяют и другие существенные условия. Существенным условием является цена договора. Цена недвижимости согласованная сторонами в договоре, является существенным его условием. Более того, закон устанавливает требования, что цена определяется сторонами, но не может быть ниже инвентаризационной стоимости здания, сооружения.

Законодательством предоставлена свобода сторонам договора купли-продажи недвижимости относительно определения цены договора одновременно с императивным установлением минимальной стоимости объекта недвижимости. Последнее определяется в соответствии с порядком, предусмотренным законодательством.

В соответствии с п. 2 ст.8.1 и п. 2 ст. 223 ГК РФ, право собственности на недвижимое имущество у приобретателя по договору возникает с момента государственной регистрации права, если иное не предусмотрено законом. Данное подчеркивает необходимость, разграничения «момента» и «основания» приобретения права собственности, как категорий, имеющих различное юридическое содержание. Так, основанием приобретения гражданских прав и обязанностей являются юридические факты как обстоятельства, которые влекут возникновение, изменение или прекращение гражданского правоотношения. Соответственно, правовым основанием приобретения права собственности является договор продажи недвижимости.

Передача вещи во исполнение обязательства влечет возникновение титульного владения у приобретателя со всеми связанными правовыми последствиями, в виде указанных в ст. 305 ГК РФ способами защиты своих прав.

Подписанный документ в виде акта приема-передачи, удостоверяет передачу имущества, и представляет собой вид письменного доказательства, и выполняет функцию подтверждения указанных в нем действий по передаче недвижимого имущества.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости - это основной документ, регулирующий отношения между продавцом и покупателем недвижимого имущества. В нем должны быть четко определены предмет договора, условия, права и обязанности сторон, по поводу которых стороны достигают соглашения, а также ответственность за невыполнение договорных обязательств.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч 1 [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019). СПС Консультант Плюс.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч 2 [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019). СПС Консультант Плюс.
3. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 23.01.2020). СПС Консультант Плюс.

4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества [Электронный ресурс] - 4-е издание, стереотипное. М.: Статут, 2002. – 439 с.
<https://private-right.ru>.(дата обращения: 15.04.2020).
5. Лунц Л.А. Внешнеторговая купля- продажа (коллизионные вопросы). М.: Юрид. лит., 1972. – 104 с.
6. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х частях: По исправленному и дополненному 8-му изданию. М.: Статут, 1997. – 455 с.