

ФОРМА ДОГОВОРА КУПИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПЕРЕХОДА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**Цмакалова Полина Сергеевна**

студент, Донской государственный технический университет, РФ, г. Ростов-на-Дону

Понежин Михаил Юрьевич

научный руководитель, доцент, Донской государственный технический университет, РФ, г. Ростов-на-Дону

Аннотация. Актуальность изучения вопросов, которые связаны с институтом сделок, обусловлена их массовостью в современной общественной жизни, а также его регулярным реформированием в российском гражданском законодательстве. В статье изучены основные проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи недвижимости. Рассмотрены аспекты, касающиеся обязательной государственной регистрации, процесса передачи недвижимости и принятия ее покупателем, передача товара ненадлежащего качества, моменты исполнения продавцом обязательства, особенности расторжения договора, а также аспект случайной гибели вещи.

Abstract. The relevance of the study of issues related to the institution of transactions is due to their mass character in modern public life, as well as its regular reform in the Russian civil legislation. The article examines the main problems that arise when concluding a contract for the purchase and sale of real estate. Aspects related to mandatory state registration, the process of transferring real estate and accepting it by the buyer, the transfer of goods of improper quality, the moments of performance by the seller of the obligation, the features of termination of the contract, as well as the aspect of accidental death of the thing are considered.

Ключевые слова: гражданский оборот, договор купли-продажи недвижимости, сделки с недвижимостью, государственная регистрация сделок с недвижимостью, обязательное нотариальное удостоверение.

Keywords: civil turnover, real estate purchase and sale agreement, real estate transactions, state registration of real estate transactions, mandatory notarization.

Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Несоблюдение установленной гражданским законодательством формы договора влечет его недействительность.

Ранее, до 1998 года для перехода прав на недвижимое имущество требовалось обязательное нотариальное удостоверение данной сделки.

В настоящее время оно не выступает обязательным условием для совершения купли-продажи недвижимого имущества и возможно только по соглашению сторон.

Однако многие ученые сходятся на мнении о том, что имеющаяся модель экономической организации вторичного рынка недвижимости непрозрачна.

На практике зачастую встречаются нарушения закона со стороны граждан, а также, не обеспечиваются права собственности.

По мнению А. О. Иншаковой, Ю. С. Чуловой, обеспечению системности правового регулирования и правоприменения в гражданском обороте в сфере недвижимости, призвано способствовать введение процедуры нотариального удостоверения сделок по переходу прав на недвижимое имущество [1].

Также, авторы утверждают, что расширение участия института нотариата в оформлении гражданско-правовых сделок, предоставит дополнительные гарантии стабильности гражданам и юридическим лицам.

Использование нотариальной формы при заключении сделок с недвижимостью призвано способствовать повышению защиты имущественных и личных неимущественных прав субъектов и тем самым обеспечивать их правовыми средствами государственного правопорядка [2].

Как упоминалось ранее, переход права собственности на недвижимое имущество подлежит обязательной государственной регистрации.

Законодатель дополнительно упоминает об этом в статье 558 Гражданского Кодекса, указывая на то, что договор купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры считается заключенным лишь с момента проведения такой процедуры.

Если одна сторона договора купли-продажи недвижимости уклоняется от государственной регистрации, суд имеет право по требованию другой стороны договора, а также при наличии условий, упомянутых в статье 66 Федерального Закона «Об исполнительном производстве» [3] по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

При этом сторона, уклонявшаяся от данной процедуры, обязана возместить своему контрагенту все понесенные задержкой регистрации убытки.

Сам процесс передачи недвижимости и принятия ее покупателем, согласно статье 556 Гражданского кодекса РФ осуществляется по передаточному акту либо иному документу о передаче, который подписывается сторонами договора. Причем это согласование должно быть произведено в очной форме одномоментно путем взаимосогласованных действий. Заключение договора или передаточного акта с использованием почтовой, телефонной, телеграфной или иной связи считается противоречащим действующему законодательству. Причем обязательство продавца о передаче недвижимого имущества покупателю считается исполненным лишь после вручения предмета данного гражданско-правового договора покупателю и подписания сторонами сделки передаточного акта.

Безусловно, самой главной обязанностью покупателя является оплата стоимости товара.

Способ и формы оплаты определяются по соглашению сторон. Допускается оплата средствами, полученными по материнскому капиталу, в рассрочку, в кредит и т.д.

Порядок оплаты товара, взятого в кредит, предусмотрен статьей 488 Гражданского кодекса РФ.

Согласно пункту 5 данной статьи, с момента передачи предмета данного гражданско-правового договора покупателю и до полной оплаты его стоимости, товар, проданный в кредит, находится в залоге у продавца, если иное не предусмотрено заключаемым договором купли-продажи недвижимого имущества.

Договор купли-продажи недвижимости может быть расторгнут как до момента

государственной регистрации прав на данное недвижимое имущество, так и после проведения такой регистрации, если он не был исполнен сторонами в полном объеме.

Статьей 450 Гражданского Кодекса РФ предусмотрены основания расторжения данного гражданско-правового договора.

В частности, по требованию одной из сторон договора и по решению суда допускается расторжение договора при существенном нарушении условий заключенного договора одной из сторон (допустим, неоплата покупателем приобретенного имущества) либо в иных случаях, предусмотренных

Гражданским законодательством РФ, другими законами либо договором купли-продажи недвижимости.

При уклонении одной из сторон он признается отказавшимся от исполнения своей обязанности и, следовательно, другая сторона на основании этого вправе предъявить требования о возмещении причиненных ей в связи с этим убытков (Уклонением продавца, согласно 556 статье Гражданского кодекса РФ, считается отказ его от исполнения обязанности по передаче имущества, а уклонением покупателя – отказ его от обязанности по принятию имущества)

В случае передачи товара ненадлежащего качества, то есть, не соответствующего условиям договора купли-продажи недвижимого имущества о его качестве, покупатель вправе требовать от продавца действий, предусмотренных статьей 475 Гражданского кодекса РФ, в том числе, соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков, возмещения своих расходов на устранение недостатков предмета договора купли-продажи недвижимости (товара), восстановления первоначального положения сторон, т.е. отмены договора купли-продажи и возвращения уплаченной им суммы.

Исключение из перечня способов устранения последствий передачи товара ненадлежащего качества предусмотрено лишь для замены товара на соответствующий условиям договора.

В. В. Ровный разделяет формальный и физический моменты исполнения продавцом обязательства по данному договору [4].

Так, по его мнению, формальный момент составляют переход недвижимости из владения продавца во владение покупателя и переход права собственности на недвижимое имущество. Физический же, или, фактический момент составляет вручение имущества покупателю (например, вручение ключей от загородной недвижимости).

При отсутствии хотя бы одного из вышеперечисленных моментов купля-продажа недвижимого имущества считается неисполненной, а договор, соответственно, недействительным [5].

Но, в случаях, предусмотренных гражданским законодательством или договором, обязательство по передаче недвижимого имущества может быть исполнено и при наличии других юридических фактов.

При этом вещь считается врученной покупателю с момента фактического поступления ее во владение приобретателя.

На практике стороны могут передачу объекта недвижимого имущества произвести после государственной регистрации перехода прав, после подписания передаточного акта и договора купли-продажи.

При этом напомним, что переход права собственности наступает исключительно с момента внесения записи об этом в единый реестр недвижимости.

К слову, формальный момент в виде регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество следует отличать от государственной регистрации договора.

Автор раздела о продаже недвижимости учебника по гражданскому праву под редакцией А.П. Сергеева проводит это разграничение по нижеследующим основаниям:

- регистрация договора купли-продажи недвижимого имущества требуется не для всех договоров, а лишь для тех, которые предусматривают переход права собственности на жилые помещения

- регистрация договора купли-продажи недвижимого имущества представляет собой регистрацию юридического факта, то есть, основания возникновения, изменения либо прекращения правоотношения, в то время как регистрация перехода конкретных имущественных прав представляет собой регистрацию правового последствия данного юридического факта.

В этом же критерии упоминавшиеся нами цивилисты разделяют вещную и обязательственную сторону данного гражданско-правового договора.

- регистрация договора купли-продажи недвижимого имущества связана со стадией заключения договора, в то время как регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество – со стадией исполнения договора.

- несоблюдения регистрационных требований к заключению договора купли-продажи недвижимого имущества влечет незаключение договора, в то время как тот же самый факт применительно к регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество влечет преодоление возникших последствий, состоящих в незаконном владении и незаконном обогащении сторон данной гражданско-правовой сделки.

В отличие от вышерассмотренных нами институтов данного гражданско-правового договора, дискуссионность вопросов формы договора купли-продажи недвижимости и регистрации рассматриваемой нами сделки не может вызывать сомнения.

Происходят теоретическая разработка процесса передачи недвижимого имущества, поиск путей оптимального решения вопросов гибели и повреждения вещи.

Несмотря на все вышеперечисленные моменты, институту передачи недвижимого имущества и переходу прав на него есть, куда развиваться.

Это касается различной формы передачи прав на разное недвижимое имущество (находящееся в долевой, совместной собственности, в различных их подвидах).

На практике возникает немало проблем с длительностью оформления, ошибках при внесении данных, несогласованностью баз данных различных государственных органов. Однако, данные вопрос не входит в предмет нашего исследования.

Список литературы:

1. Иншакова А.О., Чулова Ю.С. Влияние обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью на стабильность гражданского оборота // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2016. № 1 (36). С. 44.
2. Иншакова А.О., Тымчук Ю.А. Преимущества правового закрепления нотариального удостоверения сделок с недвижимостью // Проблемы достижения хозяйственной устойчивости и социальной сбалансированности: императивы экономической политики, (коллектив авторов). М.: АНО «НИИ ИЭП», 2017. С. 290.
3. Федеральный закон от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве". // Собрание законодательства РФ. 2007. №41. Ст.4849 (с изм. и доп.).
4. Абрамова Е.Н. Аверченко Н.Н. Байгушева Ю.В. (автор главы: В.В. Ровный) Гражданское

право: учебник в 3 т. Т.2. / Под ред. Сергеева А.П. М.: Проспект, 2010. С.77.

5. Рузакова О.А. Гражданское право. М.: Московская финансово-промышленная академия, 2004. С. 200

6. Гражданское право в 2 ч. Ч.2. / Под ред. Камышанского В.П. М.: Юнити-дана, 2012. С.48

7. Абрамова Е.Н. Аверченко Н.Н. Байгушева Ю.В. (автор главы: В.В. Ровный) Указ. соч. С.72