

Гугучия Мария Руслановна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право

Содержание и форма договора купли-продажи жилой недвижимости

Аннотация. Особенности купли-продажи жилой недвижимости - это следствие особого правового регулирования данной категории сделок, связанного с их спецификой, которую необходимо учитывать при оформлении во избежание в дальнейшем конфликтов между продавцом и покупателем.

В статье рассматриваются существенные условия договора купли-продажи жилой недвижимости, требования к содержанию и форме договора, а также порядок исполнения договора.

Ключевые слова: договор купли-продажи, жилая недвижимость, письменная форма.

Поскольку институт совершения сделок с недвижимым имуществом является важным для государства в аспекте социально-экономического развития, обеспечения безопасности граждан, то письменная форма договоров купли-продажи жилой недвижимости выступает как средство защиты их интересов.

Заключение договора купли-продажи в простой письменной форме осуществляется путем составления одного документа (в том числе электронного), которое выражает его содержание. Документ подписывается сторонами сделки или уполномоченными лицами (ст. 550 ГК РФ) [2].

Простая письменная форма сделки считается соблюденной даже в случае электронного обмена договором посредством мессенджеров, электронной почты при условии, что стороны сделки могут воспроизвести на носителях содержание договора в неизменной форме и подписать собственноручно.

Дополнительных требований к простой письменной форме договора купли-продажи жилой недвижимости нет. В результате договор в простой письменной форме считается заключенным если: [6, С.28]

- составлен один документ (договор), подписанный сторонами;
- договор содержит необходимые элементы и условия, позволяющие идентифицировать стороны сделки (покупателя и продавца), предмет договора, цену, срок, права и обязанности сторон;
- договор совершен путем электронного обмена документами (почта, факс, телефон, мессенджеры и пр.), позволяющий установить стороны сделки;
- акцепт на оферту осуществлен в установленные сроки.

Дополнительные требования к форме договора: бланк, печати могут устанавливаться другими нормативными актами или по соглашению сторон.

В настоящее время для заполнения типовой формы договора купли-продажи жилой недвижимости можно обратиться к справочно-правовым порталам (Консультант-Плюс, Гарант и пр.). В справочных системах имеются шаблоны для электронного заполнения бланка договоров в установленной письменной форме. Типовая форма бланка договора купли-продажи в письменной форме содержит: наименование договора, место и дату его заключения. Важной частью договора является указание сторон сделки с паспортными данными.

Далее следует предмет договора, где указывается вид приобретаемого объекта жилой недвижимости, согласно ГК РФ: квартира, комната, основание для отчуждения имущества и др. Терминология «жилых помещений» определяется в Жилищном кодексе РФ [3].

В случае, если предметом договора является дом или часть дома с земельным участком, то в бланке договора указывается его кадастровый номер, площадь, основание для отчуждения (право собственности).

Для снижения рисков для покупателя в бланке договора следует указать лиц, сохраняющих право пользования объектом жилой недвижимости (п.1 ст.558 ГК РФ).

В договоре купли-продажи жилой недвижимости прописываются обязательства сторон, которые сводятся к добросовестности участников сделки.

Добросовестным считается приобретатель, руководствовавшийся данными государственного реестра, и если в судебном порядке не будет доказана его осведомленность об отсутствии прав на заключение сделки у лица, с которым тот вступил в отношения по приобретению недвижимости в собственность.

Продавец обязуется выполнить все указанные условия в договоре: передать имущество в установленную дату и время, а также по указанной цене. Кроме того, он не должен создавать препятствий для регистрации имущества на нового владельца. Все эти условия должны быть выполнены продавцом для успешного завершения сделки.

Покупатель обязуется своевременно внести оплату за имущество в сроки и в порядке, определенном договором, а также принять в собственность имущество и оформить его на свое имя в соответствии с законодательством и условиями договора.

Обязательным элементом договора является его цена, а также форма расчета. Указывается сумма аванса или задатка, если был заключен предварительный договор.

Следующим пунктом договора являются условия передачи объекта жилой недвижимости и перехода права собственности в соответствии с законодательством РФ. В данном пункте рассматриваются риски по отчуждению имущества от продавца покупателю, которые связаны с риском гибели одной из сторон, порчи имущества, передачи объекта недвижимости в ненадлежащем состоянии.

В соответствии со ст. 556 ГК РФ следует оформить документ о передаче (его подписывают и продавец, и покупатель), например, передаточный акт. Процедура проводится только в очной форме, одномоментно, все действия должны согласовываться со всеми участниками договора. Закон запрещает применять при заключении соглашения контакты по почте, телефону, телеграфу. Считается, что продавец передал покупателю недвижимый объект лишь после того, как вручил ему соответствующий договор гражданско-правового характера, подписав совместно с ним передаточный акт.

В договоре прописываются гарантии состоятельности сделки. Продавец подтверждает, что объект недвижимости никому не продан, не является объектом залога, спора, ареста, запрета.

Несоблюдение или ненадлежащее исполнение обязательств сторонами сделки, влечет их ответственность, в том числе и денежную: неустойка за просрочку сделки, возврат аванса в двукратном размере покупателю, невозвратность аванса продавцом и пр.

Важными пунктами договора считается порядок разрешения споров (договорная или судебная форма) и заключительные положения.

Заключительным пунктом договора являются реквизиты и подпись сторон сделки, а также печать (если одна из сторон сделки юридическое лицо или индивидуальный предприниматель).

Важно отметить, что бланк договора может изменяться путем добавления пунктов или подпунктов. Могут прописываться особые условия и форс-мажорные обстоятельства и риски.

Нотариальная форма удостоверения сделки не обязательна в совершении сделок купли-продажи жилой недвижимости, если это не предусмотрено законодательством, однако по договоренности сторон участники договора могут удостоверить его в такой форме по желанию и согласию.

Обязательно нотариальное удостоверение сделки необходимо в следующих случаях:

- заключение сделок при участии органов опеки;
- заключение сделок по отчуждению недвижимости, которая принадлежит несовершеннолетним лицам, а также ограниченным в дееспособности по решению суда;
- заключение договора ренты;
- заключение сделок по отчуждению долей в общей собственности.

Передачу права собственности на имущество, признанное в законодательном порядке недвижимым, следует обязательно зарегистрировать. Это требование установлено также в статье 558 ГК РФ: жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры становятся собственностью покупателя с момента оформления юридического акта признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права конкретного субъекта на недвижимое имущество. В ситуации,

когда продавец или покупатель недвижимости уклоняются от оформления такого юридического акта, вторая сторона вправе обратиться в суд: если будут установлены условия, о которых сказано в статье 66 Федерального закона № 229-ФЗ от 02.10.2007 судебный пристав – исполнитель может потребовать вынести решение об оформлении соответствующего документа [4]. Ущерб, нанесенный контрагенту уклонением от исполнения обязательной процедуры государственной регистрации, обязан возместить виновный.

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. В ст. 162 ГК РФ указано, что сделка является недействительной при несоблюдении простой письменной формы, и в случае споров, стороны не могут ссылаться на свидетельские показания в подтверждении сделки и ее условий, однако стороны не лишены права приводить иные доказательства [1]. Недействительность сделки также будет признана при несоблюдении простой письменной форме соглашений о неустойке, поручительстве, залоге [5].

Несоблюдение нотариальной формы договора купли-продажи в случаях, когда она обязательна согласно законодательству, свидетельствует о ничтожности сделки. К последствиям уклонения от нотариального удостоверения относят:

- недействительность сделки по признанию судебной инстанции;
- регистрация сделки по решению суда в случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации;
- возмещение убытков стороной, уклоняющейся от нотариального удостоверения или государственной регистрации.

Реализуя идею добросовестного поведения сторон сделки и, исходя из запрета противоречивого поведения, в ст. 165 ГК РФ закреплен институт конвалидации недействительной сделки с неисполнением формы договора. В случае уклонения одной стороны договора от нотариального удостоверения сделки, при исполнении другой стороной обязательств, суд может затребовать признание сделки действительной по требованию стороны выполнившей условия сделки. С 1 сентября 2013 г. к таким требованиям применяется специальный срок исковой давности, составляющий один год (п. 4 ст. 165 ГК РФ) [1].

Несоблюдение формы договора купли-продажи жилой недвижимости приводит к отсутствию права ссылаться на свидетельские показания для подтверждения сделки и ее условий, а также признанию сделки ничтожной и недействительной [7]. Таким образом, соблюдение формы договора купли-продажи жилой недвижимости является важным условием прозрачности и безопасности сделки, соблюдения законных интересов всех ее сторон.

Если договор купли-продажи жилой недвижимости сторонами не исполнен в полном объеме, он может быть расторгнут как до, так и после регистрации права на это имущество.

Основания расторжения такого соглашения перечислены в статье 450 ГК РФ [1]. Таковыми могут быть, например, существенное нарушение продавцом или покупателем условий соглашения (например, неоплата недвижимости лицом, ее приобретшим) и другие действия, предусмотренные гражданскими нормативными правовыми актами РФ либо непосредственно заключенным сторонами соглашением.

В настоящее время договор купли-продажи жилья наиболее распространен в хозяйственной жизни социума. Но его законодательное регулирование пока далеко от совершенства и требует определенной модернизации, которая позволит усовершенствовать функционирование механизма продажи объектов жилья, свести к минимуму риски как продавца, так и приобретателя, обеспечить баланс их интересов, более эффективно защитить их права и права третьих лиц.

Наиболее слабыми местами правового механизма продажи объектов недвижимости можно считать:

- низкий уровень правовой культуры граждан, их правовой нигилизм недостаточную работу по правовому просвещению населения;
- оперирование сторонами договора большими суммами, чем те, что указаны в нем;
- неграмотные тексты договоров, в которых отсутствует согласование значимых условий (предмет и цена), а также ничего не говорится о порядке, сроках оплаты и передачи имущества;

- несоблюдение порядка передачи объектов, признаваемых по закону недвижимыми;
- уклонение сторон от осуществления юридического акта признания и подтверждения перехода права собственности на недвижимое имущество;
- нарушение правил, установленных специальным законодательством касательно продажи отдельных видов объектов недвижимости;
- некачественное решение проблем покупки имущества, в отношении которого ведется спор о праве, нарушены требования системы нормативно-правовых актов, регулирующей область общественных отношений, связанную с жильем;
- неэффективный механизм покупки недвижимости, которой владеют долями недобросовестные собственники;
- наличие противоречивых позиций в отношении юридического закрепления положения апартаментов в качестве объектов, признаваемых в законодательном порядке недвижимыми.

Для решения ряда проблем нужно работать над повышением правовой грамотности и культуры населения страны. Это делает людей добросовестными, разумными участниками отношений, регулируемых нормами гражданского права, не нарушающими актуальные законы, надлежащим образом передающими имущество.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Российская газета от 8 декабря 1994 г. № 238-239.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Российская газета от 6, 7, 8 февраля 1996 г. № 23, 24, 25.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.11.2023) // Российская газета от 12 января 2005. № 1.
4. Федеральный закон от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «Об исполнительном производстве»// Российская газета от 6 октября 2007. № 223.

5. Брагинский, М.И. Договорное право: общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. - 4-е изд. - Москва: Статут, 2020. - 847 с.

6. Договорное право в частных и международных отношениях: учеб. пособие / И.В. Петров, Е.Н. Романова, Е.Л. Симатова, О.В. Шаповал. — Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2019. 115с.

7. Долинская Ю.Р. Особенности последствий несоблюдения письменной формы сделки // Молодой ученый. 2022, № 25 (420) . С. 93-95.

© Бюллетень магистранта 2024 год №1