

Сергачёва Светлана Сергеевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Квалифицирующие признаки и существенные условия договора
купли-продажи с изменениями 2020 года**

Аннотация. В статье разобраны основные важные признаки и существенные условия договора купли-продажи; проанализированы новые изменения в сфере недвижимости в 2020 году.

Ключевые слова: договор купли-продажи; единый государственный реестр недвижимости; гражданский оборот; Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Договор купли-продажи недвижимости является одним из наиболее распространенных договоров гражданского оборота. Это можно объяснить тем, что купля-продажа – это достаточно универсальная форма товарного и денежного взаимодействия.

Заключение договоров купли-продажи недвижимости происходило еще в незапамятные времена, когда возникли деньги. На их основании происходило активное осуществление перехода финансовых благ «из рук в руки», а именно в собственность, а оплата производилась деньгами. Сам механизм осуществления купли-продажи является центром всего гражданского оборота. Важно отметить и то, что он выступает непосредственной формой экономического общения, которое происходит между людьми, после совершения обмена.

Целесообразно отметить и то, что договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным, а также двусторонним договором.

По мнению С.С. Алексеева, процесс передачи товара покупателю включает в себя выполнение составленного, а также вступившего в силу договора купли-продажи со стороны продавца. Он также говорит о том, что в случае, при котором период вступления договора в силу совпадает с фактической передачей товара, его необходимо выполнить в момент непосредственного заключения [6].

Главная цель договора купли-продажи недвижимости заключается в следующем: перемещение права собственности на вещь, являющуюся товаром, на покупателя. В соответствии с единым правилом, право собственности у приобретателя вещи по договору появляется только с момента ее передачи и только в случае, когда прочее не предусматривается законом или договором.

Достаточно часто возникают ситуации, при которых отчуждение имущества подлежит государственной регистрации. Вследствие этого право собственности у приобретателя появляется только с момента такого рода регистрации. В отношениях, которые возникают по купле-продаже государственной регистрации, подлежит переход права собственности на следующие категории: недвижимое имущество, предприятия, жилые дома, квартиры и прочие жилые помещения.

В связи с этим можно отметить, что 2019 год был богат на изменения в законодательстве, регламентирующем сферу долевого строительства. Главное событие – вступление в силу поправок в федеральные законы от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые кардинальным образом изменили процесс покупки жилья на первичном рынке.

С 2020 года вступила в силу гл. 10.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Нововведение определяет порядок выплаты компенсации добросовестному приобретателю недвижимости, полагавшемуся в ходе сделки на сведения из Единого

государственного реестра недвижимости. В случае если суд примет решение изъять объект недвижимости, добросовестному приобретателю полагается компенсация в размере реального ущерба (документально подтвержденного) или кадастровой стоимости. Возместить финансовые потери обязано лицо, причинившее убытки [1].

Если в течение полугода службе судебных приставов не удастся взыскать деньги, потерпевший может рассчитывать на компенсацию от государства. Для этого необходимо подать иск к государству. Механизм правовой защиты также действует в случаях, когда объект недвижимости был получен безвозмездно в порядке дарения или наследования. Напомним: ранее сумма, полагающаяся в качестве компенсации гражданину, потерявшему жилое помещение, не превышала 1 млн. руб. [4].

Как считает Н.М. Коршунова, значимыми условиями договора купли-продажи являются условия о наименовании и количестве товара, а объектом договора купли-продажи выступают предметы материального мира, к примеру, вещи или товары [5].

В случае отчуждения товаров необходимо следовать правилам об их оборотоспособности. При этом возможным является заключение договора продажи ценных бумаг, валютных ценностей и т. д.

Что касается правового регулирования взаимодействий по возмездному отчуждению прочих объектов гражданского права, то оно осуществляется специальными нормами (в ситуации необходимости едиными положениями о купле-продаже).

Так, к примеру, для правового регулирования отчуждения имущественных прав ГК РФ содержит в себе определенные нормы, представленные в ст. 24 ГК РФ. Исходя из этого положения, которое в свою очередь предусмотрено для купли-продажи вещей (товаров), оно также используется и по отношению к продаже имущественных прав.

Как уже было сказано выше, сторонами договора купли-продажи недвижимости являются продавец и покупатель. Субъектами договора могут являться: сами граждане, юридические лица, государство.

В определенных видах договора купли-продажи возможность непосредственного участия определенных субъектов гражданского права напрямую зависит от следующих условий: объема их правоспособности и дееспособности, а также от формы вещных прав на продаваемое имущество.

И.В. Иванова указывает на то, что содержание договора представленного в качестве соглашения (сделки) представляет собой взаимодействие условий, которые в свою очередь являются согласованными. В них представлены права и обязанности контрагентов, составляющие содержание договорного обязательства. В письменных договорах изложение условий происходит в форме отдельных пунктов [3].

Стоимость договора купли-продажи недвижимости определяется согласно с договоренностью. Она может быть определена как в российских рублях, так и в валюте прочих стран. При этом важно отметить то, что платеж в Российской Федерации необходимо производить в российских рублях. Цена на определенные группы товаров определяется самим государством.

Цена является одним из наиболее существенных условий договора купли-продажи недвижимости только в определенных ситуациях: в случае продажи товара в рассрочку, а также в случае продажи объектов недвижимости. Отсутствие стоимости в прочих договорах купли-продажи значит следующее: платеж необходимо совершить по стоимости, которая существует на похожие группы товаров (п. 3 ст. 421 ГК РФ).

Срок договора купли-продажи недвижимости в самых разнообразных его видах обладает различным значением. Так, к примеру, в договорах поставки и при продаже товаров в кредит с рассрочкой платежа он является существенным условием, а в прочих – нет.

В результате анализа и рассмотрения судебной практики можно сказать о том, что квалифицирующие признаки и существенные условия договора

должны выступать в качестве объекта тщательного внимания сторон, которые его заключают. Следование условиям заключения договора в свою очередь выявляет и правовую возможность его исполнения [2].

Наряду со всем вышесказанным важно отметить и то, что, несмотря на достаточно детальную разработку положений договора купли-продажи, все еще существуют спорные моменты, которые важно урегулировать на законодательном уровне. Так, к примеру, достаточно часто возникают определенные сложности относительно ответственности по договору купли-продажи. Так, происходит нарушение имущественных прав потребителя в договоре розничной купли-продажи. При этом ответственность можно возложить как на продавца, так и на изготовителя товара. Полное решение проблем осуществления ответственности сторон в отношениях розничной купли-продажи возможно только в случае рассмотрения специфики защиты прав граждан потребителей по договору розничной купли-продажи.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости сегодня является главной формой как гражданских, так и правовых договоров, активно применяемых в имущественном обороте, в частности, в области предпринимательской деятельности. Содержание договора купли-продажи недвижимости предполагает определение его существенных условий. К числу существенных условий договора относятся его предмет и цена договора. Несмотря на достаточно тщательную разработку положений договора купли-продажи недвижимости, все еще существуют спорные моменты, которые необходимо урегулировать на законодательном уровне.

Литература

1. Килабов М.М. Общая характеристика договора купли-продажи // Молодой ученый. 2017. №7.
2. Савин А.И. Особенности договора купли-продажи недвижимости // Перо науки. 2019. № 13 (13).
3. Иванова Е.В. Гражданское право России. М.: Книжный мир, 2019.

4. Важнейшие изменения в законах о недвижимости 2020 года
[Электронный ресурс] // Режим доступа:
<https://pravo.rg.ru/rubrics/question/13841/> (дата обращения: 21.03.2020).

5. Коршунова Н.М. Гражданское право. М.: Эксмо, 2019.

6. Алексеев С.С. Гражданское право: Учебник. М.: Проспект, 2015.

© Бюллетень магистранта 2020 год № 2