

Сарвас Ольга Николаевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Место договора купли-продажи недвижимости в современном гражданском праве

Аннотация. В статье рассматривается современная роль договора купли-продажи недвижимости в рамках гражданско-правовых отношений. Анализируется сущность понятия «договор», правовая природа договора купли-продажи недвижимости, а также особенностей гражданско-правовых норм, регулирующих договор купли-продажи недвижимости.

Ключевые слова: договор купли-продажи недвижимости, правовое регулирование, гражданские правоотношения

Договорные правоотношения выступают в качестве одной из основ регулирования отношений экономического характера и затрагивают различные сферы жизни общества. Материальное благосостояние граждан определяется наличием возможностей для удовлетворения различных потребностей, например, связанных с обеспечением соответствующих жилищных условий, при котором договорные правоотношения выступают в качестве ключевого аспекта относительно вопросов приобретения жилого недвижимого имущества. Договор купли-продажи жилья определяет условия передачи данной категории недвижимости и прав на нее, при этом его заключение, изменение, расторжение определяет наличие соответствующих стадий, устанавливающих специфику и порядок исполнения данного вида договора. Право на жилище выступает как одно из основополагающих конституционных прав человека и гражданина, что закреплено в ст. 40 Конституции РФ. Согласно потребностям гражданского оборота, соответствующие нормы

законодательства были установлены для надлежащего регулирования вопросов, связанных с куплей-продажей жилой недвижимости, что сформировало нормативно-правовую основу, регламентирующую особенности данного института.

Ряд исследователей отмечает, что договор купли-продажи недвижимости, в том числе и жилых объектов выступает как особый юридический факт — это законное действие, цель которого заключается в создании, изменении и реализации гражданских обязательств и прав. Договор купли-продажи недвижимости рассматривается как вид юридической сделки [6, с. 539].

Относительно легального толкования, следует указать на ст. 154 ГК РФ, в которой не содержится определения понятия «договор», но исходя из смысла ее положений, можно сделать вывод, что законодателем договор в целом рассматривается как сделка между двумя, тремя и более сторонами, в рамках которой происходит возникновение взаимных прав и обязанностей при условиях достижения согласия между ее сторонами.

Отдельно взятые проявления воли не ведут к каким-то юридическим последствиям, но вместе они формируют систему таких проявлений, которая вызывает появление конкретного соглашения. Еще одним аспектом является то, что при заключении договора стороны преследуют определенную цель, связанную с установлением, изменением или прекращением гражданско-правовых обязательств и прав, при этом у каждой из сторон такого соглашения присутствует мотив, который не обладает независимым значением. Например, если договор был заключен под влиянием ошибки, то при его признании недействительным, мотив его заключения не имеет значения в соответствии с положениями ст. 178 ГК РФ [1].

Другие исследователи рассматривают правовую природу договора в целом на основании его основополагающих характеристик, к которым следует отнести следующие [7, с.79]:

- Согласование всех существенных условий договора между его сторонами на равноправных основаниях.
- Согласование предмета договора и его определенных особенностей, состояния, условий передачи и пр.

– Определение юридических гарантий его исполнения и установление взаимной правовой ответственности за несоблюдение условий исполнения обязательств по договору.

В соответствии с положениями ст. 420 ГК РФ договор представляет собой особую юридическую структуру-соглашение, которая устанавливает права и обязанности сторон в рамках конкретного правоотношения. Согласно ст. 420 ГК РФ, договор является специфической юридической структурой - соглашением, определяющим права и обязанности участников в рамках данного правоотношения. Понятие договор обладает разнообразным толкованием в научной среде и с позиции гражданско-правовых норм, однако, обобщенный анализ позволяет сделать вывод, что договор купли-продажи жилой недвижимости в качестве гражданского договора является юридическим фактом, представленным в соответствующей документальной форме и регулирующим соответствующий вид гражданско-правовых отношений.

В рамках гражданско-правовых отношений договор представляет собой не только результат данных правоотношений, но и процесс достижения этого результата, так как включает в своем содержании конкретные этапы действий сторон для его достижения, которые определяются непосредственным характером самого договора и той сферой гражданско-правовых отношений, которая представлена в рамках конкретного договора.

Соответствующий вид гражданско-правовых отношений определяет и условия договора, например, относительно договора купли продажи важным значением обладают предписания, касающиеся гарантии качества предмета договора. В соответствии с ГК РФ, договор купли-продажи предполагает, что «одна сторона (продавец) обязуется передать товар в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять данный товар и оплатить его за определенную денежную сумму (цену)» в соответствии с положениями ст. 454 ГК РФ.

Договор купли-продажи характеризуется как консенсуальный, взаимный, двусторонний и возмездный. Консенсуальность данного договора выражается в необходимости согласования его существенных условий, а взаимность предполагает

наличие волевых действий от обеих сторон договора с целью определения условий и исполнения положений договора купли-продажи.

В договоре купли-продажи ключевым моментом является передача товара. Здесь под товаром следует понимать любые предметы, будь то движимые или недвижимые, определенные индивидуально или по родовым признакам. Купля-продажа различных типов предметов может регулироваться не только ГК РФ, но и другими федеральными законами, а также иными юридическими документами. Суть договора купли-продажи заключается в соблюдении всех его условий, которые определяют и уточняют права и обязанности сторон, в том числе и в процессе приобретения недвижимого имущества [4, с.169].

Юридические аспекты купли-продажи регулируются статьями 1 и 2 ГК РФ, а также законами федерального значения. Различные типы договоров купли-продажи не всегда строго дифференцированы. Ключевым моментом в эффективности правового регулирования является ясное определение особенностей этих договоров и обеспечение их соответствующего регулирования с использованием специальных правил, которые предотвращают применение общих положений о купле-продаже. В Гражданском кодексе РФ акцент сделан на выделении положений о конкретных сделках купли-продажи, при этом стоит учесть, что общие положения о договоре купли-продажи применяются к различным видам таких сделок.

Исследуя российское гражданское право в отношении договора купли-продажи, можно увидеть, что ГК РФ детально регулирует этот тип договора. Регулирование договора купли-продажи в ГК РФ демонстрирует, что в этом законодательном документе купля-продажа является наиболее обширным юридическим институтом по количеству входящих в него положений (ст. 454–566 ГК РФ) и занимает первое место в контексте экономического развития [5, с.25].

В современном законодательстве России, договор на покупку-продажу занимает ключевую позицию, объединяя множество разнообразных аспектов. Его применение охватывает множество отношений, в том числе те, которые не связаны прямо с покупкой и продажей. В отличие от прошлых законов, в текущем Гражданском кодексе РФ, в дополнение к общим положениям о покупке-продаже

(гл.30 ГК РФ), существует ряд специальных правил, касающихся отдельных видов этого договора: розничная купля-продажа, поставка, поставка для государственных и муниципальных нужд, договорация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия (§ 2–8 гл. 30 ГК РФ).

Правовое регулирование договора купли-продажи формируется так, что специфическим типам договора купли-продажи в главе 30 ГК РФ посвящены отдельные параграфы. В то же время, положения главы 30 ГК РФ не являются исчерпывающими: специфика и детальность описания различных типов договора купли-продажи обеспечиваются специальным законодательством. Например, договор продажи недвижимого имущества регулируется в отношении отдельных аспектов положениями таких нормативно-правовых актов как Жилищный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ [2], Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [3] и т. д.

Область применения договора купли-продажи в контексте юридического регулирования в Гражданском кодексе РФ, по сравнению с предыдущими нормативными документами прошлого, значительно увеличилась благодаря тому, что положения о купле-продаже субсидиарно применимы к покупке и продаже имущественных прав, результатов интеллектуальной работы, фирменных наименований, товарных знаков, знаков обслуживания и других средств индивидуализации физических или юридических лиц, оказываемых ими услуг или выполненных работ, если иное не следует из содержания или характера соответствующих прав или сущности объекта гражданских прав.

В рамках гражданского законодательства вопросам правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества посвящен § 7. «Продажа недвижимости» гл. 30 ГК РФ, при этом положения статей 549-557 ГК РФ устанавливает общие принципы правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества, без учета его разделения, и лишь ст. 558 ГК РФ посвящена непосредственно особенностям продажи жилых помещений, где сказано лишь про существенные условия данного вида договора купли-продажи недвижимости, а также про необходимость государственной регистрации этой сделки.

На основе вышеизложенного можно сделать вывод, что договор купли-продажи жилого недвижимого имущества представляет собой юридический факт, представленным в соответствующей документарной форме и регулирующим правоотношения, связанные с осуществлением купли-продажи жилой недвижимости.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001 г. № 44. Ст. 4147.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации от 2015 г. № 29. Ст. 4344.
4. Булгаков В.В., Поленкова Н.П. Правовое регулирование договора купли-продажи жилых объектов недвижимости в России // Становление и развитие профессии юриста: наследие поколений (памяти юристов-фронтовиков посвящается) / Сборник научных трудов Всероссийской научно-практической конференции. Тамбов, 2021. С. 169.
5. Головачева Т.А. Актуальные проблемы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений // Теоретические и практические проблемы современного правопонимания / Материалы научно-практической конференции. Мурманск, 2020. С. 22-30.
6. Игнатьева В.А. Правовая природа договора купли-продажи недвижимости // Аллея науки. 2020. Т. 1. № 3 (42). С. 537-541.
7. Клименко Н.А. Научно-теоретические и практические аспекты договора купли-продажи недвижимости // Молодой исследователь: вызовы и перспективы. сборник статей по материалам ССХЛ международной научно-практической конференции. Москва, 2021. С. 77-81.