

Ахметов Мурат Айкинович

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

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

**Правовое регулирование купли-продажи недвижимости
по законодательству РФ**

Аннотация. Статья посвящена вопросам рассмотрения купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации. Изучены понятие, сущность и элементы купли-продажи. Проведен анализ правового регулирования купли-продажи недвижимости по законодательству РФ.

Ключевые слова: договор купли-продажи, законодательство РФ, правовое регулирование, недвижимость, приватизация.

Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимости (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество, как-то: земельный участок, здание, сооружение, квартиру и иное недвижимое имущество, определенное в ст. 130 ГК РФ.

Итак, согласно указанной статье законодатель определяет недвижимость как все, что прочно связано с землей, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К числу названных объектов законодатель относит: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам, в соответствии с гражданским законодательством также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и

морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Согласно ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 1) недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации – это земельные участки, участки и др., обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

Как видно из приведенных понятий, критериями для отнесения имущества к недвижимому является: прочная связь с землей, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, либо отнесение к таковым законодательным актом. Целевое назначение и особая значимость многих объектов недвижимости обуславливают установление законодателем определенных ограничений на совершение сделок с недвижимостью, ее участие в гражданском обороте, а также особый порядок приобретения и регистрации прав.

Это связано с тем, что недвижимое имущество по сравнению с другими объектами гражданских прав обладает повышенной ценностью, требует особых мер для охраны интересов, как продавцов, так и покупателей.

Основным источником правового регулирования договора купли-продажи недвижимости является Гражданский кодекс Российской Федерации. И в первую очередь к рассматриваемому договору применимы нормы о договоре купли-продажи недвижимого имущества, которые объединены в Гражданском кодексе в отдельном параграфе 7 (ст. 549-558 ГК РФ). Кроме того, отдельно следует выделить правовое регулирование купли-продажи нежилых объектов государственной и муниципальной собственности, которая находится вне пределов гражданского законодательства и регулируется

законодательством РФ о приватизации. Основными источниками правового регулирования в данном случае являются:

– Закон РФ от 21.07.97 г. «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации»;

– «Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ», утвержденная Указом Президента от 22 июля 1994 г. № 1535 и другие нормативные акты.

Основным же нормативным актом, регулирующим порядок государственной регистрации прав на недвижимость, является Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Итак, возвращаясь непосредственно к договору купли-продажи недвижимого имущества, необходимо отметить, что:

Сторонами договора продажи недвижимости могут быть любые физические и юридические лица, в том числе и субъекты предпринимательской деятельности.

Существенными условиями договора продажи недвижимости являются условия о предмете и цене. Если в договоре отсутствуют такие данные, то условие о недвижимом имуществе считается не согласованным, а договор – незаключенным.

Предметом договора продажи недвижимости может быть здание, сооружение или другая недвижимость, находящаяся на земельном участке, но не являющемся предметом договора продажи и находящемся в собственности продавца.

Если договором не определено право покупателя недвижимости на соответствующий земельный участок, применяется правило ст. 552 ГК РФ, в соответствии с которым к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Также существенным условием договора продажи недвижимости является условие о цене. В соответствии со ст. 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. Если условие о цене не согласовано сторонами, договор также считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются [1, с. 64].

Существенным условием договора продажи жилых помещений (жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры), в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. В соответствии со ст. 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом. С момента государственной регистрации такой договор считается заключенным. Несоблюдение требования о государственной регистрации такого договора влечет его недействительность [3, с. 67].

Возвращаясь к источникам правового регулирования купли-продажи недвижимости необходимо также выделить и материалы судебной-арбитражной практики в Российской Федерации. Несмотря на то, что в нашей стране судебная практика не является источником права и тем самым не обязательна в правоприменении (как это принято в англосаксонской системе права), тем не менее, в Российской Федерации нижестоящие суды зачастую пользуются обзорами судебной практики для разбирательств дел. Поэтому важно обозначить обзоры арбитражной практики по делам, связанным с куплей-продажей зданий, сооружений. Так, например, следует выделить информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 13

ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости».

Так, в качестве примера можно рассмотреть решение по делу №2 относительно применения ст. 551 ГК РФ:

До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи строения, заключенного между индивидуальным частным предприятием и обществом с ограниченной ответственностью.

В обоснование своих требований истец указал, что продал строение по договору купли-продажи индивидуальному частному предприятию, которое, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродало строение обществу с ограниченной ответственностью [2, с. 12].

Получив плату за строение от покупателя, директор частного предприятия скрылся.

Арбитражный суд отказал акционерному обществу в иске.

В соответствии с пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Статьей 551 Кодекса предусмотрена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности на недвижимость по договору купли – продажи.

Поскольку право собственности на строение у индивидуального частного предприятия не возникло, оно не вправе было отчуждать это имущество другому лицу.

Общество с ограниченной ответственностью, покупая у индивидуального частного предприятия здание, не проверило документы о наличии у продавца

прав собственника, в частности данных о регистрации, хотя было обязано это сделать, то есть действовало неосмотрительно, на свой страх и риск.

С учетом изложенного кассационная инстанция правомерно отменила решение суда первой инстанции и удовлетворила искивые требования акционерного общества.

Итак, недвижимое имущество и сделки с ним всегда будут занимать особенное место в восприятии человека, так как факт обладания чем-либо стоящим на земле придаёт уверенность в будущем и основательность в действиях любому человеку. Именно из-за того, что такой факт обладания очень важен, появились сложнейшие механизмы регулирования правоотношений, связанных с недвижимым имуществом

Литература

1. Анциферов О.Д. Обеспечительный платеж по предварительному договору купли-продажи жилья // Законодательство и экономика. 2012. № 1.

2. Богданова Е.Е. Признание права собственности на предмет договора купли-продажи // Нотариус. 2013. № 4.

3. Таламанка М. Купля-продажа между обязательственным эффектом и переносом собственности // Вещные права: система, содержание, приобретение: Сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / Под ред. Д.О. Тузова. М., 2013.