

Бондарев Николай Васильевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Характеристика договора купли-продажи недвижимости

Аннотация. В статье дана характеристика договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации. Обращено внимание на понятие и юридическую природу договора купли-продажи недвижимости. Проанализированы проблемные аспекты заключения договора купли-продажи недвижимости и его расторжения.

Ключевые слова: недвижимость, договор купли-продажи, собственность, продажа земельных участков, расторжение договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество [2].

Договор купли-продажи недвижимости является одной из разновидностей договора купли-продажи. Указанное различие заключается в предмете – недвижимое имущество, перечень которого указан в статье 130 Гражданского кодекса РФ [1], в том числе отнесенное в силу закона: воздушные и космические суда, суда внутреннего плавания и другие.

По юридической природе договор купли-продажи недвижимости является:

- консенсуальным;
- возмездным;
- двусторонним;

– синаллагматическим.

Консенсуальный характер означает то, что взаимные права и обязанности появляются с момента достижения соглашения между сторонами. Передача вещи, указанной в достигнутом соглашении, является процессом исполнения прав и обязанностей. Возмездный характер предполагает то, что продавец передает предмет за обусловленную стоимость. Двусторонний характер договора купли-продажи недвижимости свидетельствует о наличии обязанностей у обеих сторон.

Синаллагматический характер означает то, что каждые обязательства сторон являются взаимообусловленными, встречными по отношению друг к другу.

Одним из подвидов договор купли-продажи недвижимости является продажа земельных участков. Правовое регулирование отношений по продаже указанных объектов осуществляется не только гражданским законодательством, но и нормами земельного права. Объектом сделки могут выступать земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учет. В рамках договора купли-продажи продавец обязан сообщить покупателю информацию о наличии обременений в отношении данного земельного участка, ограничения в его эксплуатации, разрешенное использование, качественные свойства земли, которые могут повлиять на использование данного участка в тех целях, в которых он приобретает покупателем. Немаловажным условием является стоимость земельного участка, а также любые иные сведения, которые могут повлиять волеизъявление покупателя заключить договор. В случае сообщения продавцом заведомо ложной информации, то покупатель имеет право требовать снизить покупную цену объекта или расторгнуть договор купли-продажи недвижимости и потребовать возмещение причиненных убытков.

Включение в договор условия о возможности обратного выкупа продавцом ранее отчужденного земельного участка является недействительным в соответствии с пунктом 2 статья 37 Земельного кодекса РФ [3]. Подобное

ограничение связано с закрепленными принципами в действующем земельном законодательстве РФ. Не допускается установление скрытых обременений права собственности, а обратное право выкупа не подлежит внесению в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кроме того, в случае, если покупатель создаст постройку на приобретенном земельном участке, то продавец при условии обратного выкупа имел бы право потребовать и передачу строения, расположенного на данном земельном участке. Это исходит из принципа единства судьбы земельного участка и строения на нем.

В Федеральном законе от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [4] содержатся ограничения на покупку земель сельскохозяйственного назначения для иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, в также юридических лиц, имеющих долю в своем уставном капитале долю иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства более 50 %. Также не допускается осуществлять сделки купли-продажи в случае, если образуются новые земельные участки, местонахождение и площади которых не соответствуют закону. Минимальные и максимальные размеры устанавливаются законами субъектов РФ. В соответствии со статьей 4 указанного Закона данные субъекты могут лишь арендовать земли сельскохозяйственного назначения.

В соответствии со статьей 550 Гражданского кодекса РФ договоры купли-продажи недвижимости заключаются в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого обеими сторонами сделки. Если договор заключался до 1 марта 2013 года, то он подлежал государственной регистрации. После указанной даты государственная регистрация указанных договоров отменена. Переход права собственности, основанием которого является договор купли-продажи, подлежит государственной регистрации. Исходя из этого, для того, чтобы стать полноправным собственником недвижимости, необходимо наличие юридического состава:

- заключение договора продажи недвижимости;

– проведение государственной регистрации перехода права.

Стоит отметить, что по юридической природе договор продажи недвижимости является консенсуальным. В связи с этим считается заключенным с момента достижения соглашения между сторонами. Поэтому при уклонении одной стороны от государственной регистрации перехода права другая сторона в судебном порядке может требовать принуждения. Если после заключения договора недвижимость фактически будет передана покупателю, но при этом не будет осуществлена государственная регистрация, продавец не вправе заключать иные сделки с третьими лицами в отношении указанной недвижимости, поскольку будут считаться недействительными [7, с. 2].

В случае заключения продавцом нескольких договоров о продаже одного и того же имущества, то при рассмотрении дел будет удовлетворен иск о государственной регистрации покупателя, который приобрел объект на основании статьи 398 Гражданского кодекса РФ. При этом другие покупатели сохраняют право требования причиненных убытков, вызванных неисполнением договора со стороны продавца. Подтверждением этого является Определение Верховного суда РФ от 10.03.2015 № 5-КГ14-173 по иску об обязанности заключить договор купли-продажи квартиры, принять вексель в качестве оплаты квартиры, подписать передаточный акт. Ранее между сторонами заключен предварительный договор купли-продажи, по которому покупатель исполнил в части оплаты свои обязательства, а продавец отказался передать объект недвижимости. Верховный суд РФ отказал в удовлетворении заявленных требования, указав, если на объект недвижимости претендует несколько лиц, имея на это право, то помещение передается тому, кому указанный объект передан во владение [5].

В сфере недвижимости договоры продажи не всегда заключаются собственником недвижимого имущества. Иногда стороной в сделке может выступать управомоченное собственником лицо, действующее на основании доверенности. В соответствии с пунктом 1 статьи 185 Гражданского кодекса РФ под ней понимается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом

другому в целях представления его интересов в гражданских правоотношениях. Представитель имеет только те права, которые прописаны в выданной доверенности, удостоверенной надлежащим образом. Одна на практике встречаются неординарные случаи, связанные с заключением сделок в отношении недвижимости представителем по доверенности. Одним из таких может быть, что на момент совершения сделки лицо, выдавшее доверенность, скончалось. Представитель продолжает принимать участие в гражданском обороте от лица умершего. В 2010 году в Перми женщина, желая приобрести помещение под офис, обратилась в агентство недвижимости. При проверке чистоты объекта выяснилось, что за последние два месяца данное помещение сменило трех собственников. Кроме того, один из этих собственников был зарегистрирован по адресу, по которому находился потенциальный объект продажи. Как выяснилось в последующем, офисное помещение изначально было жилым. Совсем недавно представитель по доверенности после смерти первоначального собственника перевел объект их жилой категории в нежилую. Следовательно, сделки по продаже данного объекта после смерти собственника являются ничтожными. Наследники имеют право обратиться с исковым заявлением в суд о признании ранее заключенных сделок недействительными, и требовать включения данного объекта в наследственную массу [6].

В связи с тем, что подобные случаи не являлись единичными, на законодательном уровне было принято решение о введении нового механизма, способного побороть складывающуюся порочную практику. С января 2014 года появился реестр отмененных доверенностей, который обязана вести Федеральная нотариальная палата. В реестре указывается информация о нотариусе, который удостоверял доверенность, дату и место выдачи, реестровый номер, дату отмены доверенности [8].

Расторжение договора продажи недвижимости регулируется нормами гражданского законодательства. В соответствии с пунктом 1 статьи 452 Гражданского кодекса РФ в случае расторжения договора предусмотрена та же форма, что и при заключении. Если договор между сторонами был заключен

путем составления одного документа, подписанного сторонами, то и соглашение о расторжении указанного договора будет составляться в письменной форме. Если договор подлежал нотариальному удостоверению, то и соглашение о его расторжении также будет заверяться у нотариуса. Основанием осуществления государственной регистрации для перехода права является соглашение о расторжении договора.

При наличии существенных нарушений условий договора одной из сторон другая может обратиться в суд с требованием о расторжении указанного соглашения. В данном случае основанием для государственной регистрации будет являться вступившее в законную силу решение суда.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора продажи недвижимости также необходимо осуществление государственной регистрации о переходе права. Но в какой форме должен быть выражен данный отказ? Односторонний отказ должен быть оформлен в виде письменного документа, в котором отражена воля лица о расторжении заключенного ранее договора. Отказ лица должен быть мотивирован. Одним из аргументов принятия данного решения может являться пункт 3 статьи 484 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с абзацем 1 пункта 2 статьи 328 Гражданского кодекса РФ односторонний отказ от исполнения договора возможен в случае нарушения встречного обязательства, то есть исполнение обязательства в ответ на выполнение обязательство другой стороны. При нарушении указанных условий одной из сторон либо при наличии препятствующих обстоятельств, другая наделяется правом отказаться от договора.

В практической деятельности регистрирующий орган не принимает документ, свидетельствующий об одностороннем отказе от исполнения договора. Для оформления юридически значимых действий ему необходимо судебное решение.

Таким образом, в договорном праве не только важно определить предмет соглашения, но и немаловажной составляющей является процедура заключения, исполнения и расторжения договора. В практической

деятельности, в судебной практике встречается много неординарных ситуаций, связанных с заключением договора. Многие из них способны привести к наступлению негативных правовых последствий, как для продавца, так и для покупателя недвижимости. При расторжении договора также возникают определенные сложности, поскольку не всегда действия сторон по несоблюдению условий договора способны привести к расторжению соглашения. Определение существенности нарушения, его критерий является основополагающим решением при расторжении договора купли-продажи недвижимости.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 28.04.2020) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

4. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 06.06.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

5. Определение Верховного суда РФ от 10.03.2015 № 5-КГ14-173 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 16.05.2020).

6. Васькин В.В. Правовые риски при совершении сделок с недвижимостью // Жилищное право. 2010. № 3.

7. Ем В.С. Договор продажи недвижимости (научно-практический комментарий действующего законодательства) // Законодательство. 2005. № 10.

8. Как составляется реестр отмененных доверенностей? [Электронный ресурс] // Режим доступа: [http://rusiurist.ru/predstavitelstvo i doverennosti/kaksostavlyatsyaareestrotmenennyhdoverennostej/](http://rusiurist.ru/predstavitelstvo_i_doverennosti/kaksostavlyatsyaareestrotmenennyhdoverennostej/) (дата обращения: 16.05.2020).

© Бюллетень магистранта 2020 год № 4