

Назмутдинова Назия Фархуллаевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Актуальные проблемы договора купли-продажи

Аннотация. Статья посвящена проблеме возможных рисков в период от заключения договора купли-продажи недвижимости до государственной регистрации перехода прав к покупателю. Произведен подробный анализ договора купли-продажи, выявлены проблемы, а также предложено решение для устранения указанных проблем.

Ключевые слова: договор купли-продажи, нормы гражданского права, продавец, покупатель, недвижимое имущество, государственная регистрация перехода прав собственности.

На сегодняшний день договор купли-продажи стал самым распространенным и широко применяющимся договором. Соответственно, на практике во всех сферах и всеми субъектами гражданского права применяются нормы, связанные с данным договором и регулирующие его.

Купля-продажа подразумевает обязательство по передаче имущества в собственность либо в другое вещное право. На основании этого следует учесть, что основную задачу при изучении вопроса о купле-продаже составляет изучение именно тех проблем, которые возникают, когда сторонам предстоит исполнить все возникшие в силу договора обязательства.

Согласно норме статьи 454 Гражданского кодекса РФ договор купли-продажи представляет собой договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать имущество в собственность другой стороне (покупателю), которая обязуется уплатить за него определенную денежную сумму.

Институт купли-продажи является одним из самых важных институтов гражданского права. На протяжении практически четырех тысяч лет происходило формирование правового регулирования данного договора. По мере столь продолжительного развития правовых систем происходило становление тех норм, которые регулируют договор купли-продажи. Не оправдавшие себя, неудачные положения постепенно извлекались и уступали место более обоснованным и качественным, повышался уровень юридической техники. Те правовые нормы, которые изначально относились только к купле-продаже, со временем стали основой для формирования норм, регулирующих другие гражданско-правовые сделки. Вследствие этого становление института купли-продажи повлияло также на формирование договорного права всех правовых систем, включая практически всю общую часть обязательственного права. А общие положения договорного права, в свою очередь, оказали влияние на становление отношений, возникающих вследствие купли-продажи.

Глава 30 Гражданского кодекса РФ составляет основу российского законодательства о купле-продаже [1, с. 5]. По сравнению с нормами прежнего Гражданского кодекса, новые нормы отличаются высоким уровнем юридической техники, а также удачным сочетанием традиционных положений и новых норм. Вместе с тем, стало заметно более проработанное и детальное правовое регулирование договора, согласно которому снизилась потребность в составлении подзаконных актов, уточняющих и дополняющих указанные нормы. Также вместе с Гражданским кодексом в регулировании отношений купли-продажи участвуют специальные законы, подзаконные нормативные акты: указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, акты отдельных федеральных органов исполнительной власти. Часть из них влияет на всех либо на многие разновидности купли-продажи [2, с. 3–4], а остальные контролируют только отдельные ее виды.

Согласно норме статьи 550 Гражданского кодекса РФ обязательной является письменная форма заключения договора продажи недвижимости. Подписание документа производится обеими сторонами. Если какие-то

формальности не будут соблюдены, договор купли-продажи будет считаться недействительным. Заключение договора продажи недвижимости считается завершенным после того, как стороны выразят свое согласие на указанные в одном составленном документе существенные условия и подпишут его.

Согласно пункту 1 статьи 551 Гражданского кодекса РФ вне зависимости от того, жилое или нежилое назначение имеет продаваемое имущество, переход права на недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации. Пункт 2 статьи 8 и пункт 2 статьи 223 Гражданского кодекса РФ регулируют момент государственной регистрации права покупателя на недвижимость, а, соответственно, сам момент возникновения у него права собственности.

Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество происходит внесением записи о зарегистрированном праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Удостоверением такой регистрации служит выдача Свидетельства о государственной регистрации, а также проставлением на договоре купли-продажи штампа о том, что такое Свидетельство действительно было выдано, его номер и серия бланка.

Таким образом, в итоге купли-продажи недвижимости нежилого назначения происходит лишь одно регистрационное действие – регистрация перехода права собственности к покупателю, который, в свою очередь, получает Свидетельство о регистрации его права собственности и экземпляр договора со штампом о выдаче Свидетельства [3, с. 87–88].

Купля-продажа недвижимости жилого назначения (жилого дома, квартиры или их частей, комнаты) подразумевает совершение двух регистрационных действий. Первое – регистрация собственно сделки (договора) купли-продажи, после чего сделка будет считаться заключенной. Второе – регистрация перехода права к покупателю. Однако указанные действия могут совершаться не одновременно, так как регистрация права собственности покупателя должна происходить только после того, как будут совершены условия сделки, необходимой для перехода права.

Пункт 1 статьи 551 Гражданского кодекса РФ указывает на необходимость государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость от продавца к покупателю. В связи с этим, возникновение у покупателя права собственности на недвижимость происходит на основании сложного юридического состава, включающего в себя заключенный договор (сделку) продажи недвижимости и акт государственной регистрации перехода права собственности (либо договор по жилью) [4, с. 317]. Договор продажи недвижимости не приводит к возникновению у покупателя права собственности, однако, являясь элементом сложного юридического состава, данный договор с момента заключения юридически связывает продавца и покупателя.

Договор продажи недвижимости представляет собой консенсуальный договор. Соответственно, если в договоре будет присутствовать условие, что до того, как переход права собственности будет зарегистрирован, стороны обязаны исполнить все обязательства по передаче недвижимости и ее оплате, то в случае невыполнения данного условия, каждая из сторон будет вправе требовать его исполнения.

Пункт 2 статьи 551 Гражданского кодекса РФ говорит о том, что исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Суть указанного положения в том, что заключенный и исполненный договор продажи недвижимости в дальнейшем лишает продавца возможности распоряжаться проданным объектом недвижимости, поскольку после заключения договора на отчуждение недвижимого имущества и передачи указанного имущества покупателю, продавец утрачивает правомочие распоряжения. Если продавец совершит какую-либо сделку с недвижимым имуществом, переданным покупателю до момента государственной регистрации перехода права собственности на покупателя, то такая сделка будет признана недействительной, поскольку совершена она будет неуправомоченным лицом.

Исходя из вышесказанного, возникают вопросы различного характера. К примеру, о том, как будут распределяться доходы от недвижимой вещи, полученные за период с момента заключения договора купли-продажи до момента государственной регистрации перехода права собственности, а также на кого будет возложен риск случайной гибели имущества, произошедшей в указанный период? Вместе с тем, до момента права собственности к покупателю собственник имеет право подарить вещь или завещать ее кому-либо. Как предотвратить возможные недобросовестные действия? [5, с. 164]

В качестве решения указанной проблемы можно предложить признание права действовавшего в процессе совершения сделки купли-продажи добросовестного приобретателя до перехода к нему права собственности ограниченным вещным правом. Таким образом, до государственной регистрации права собственности продавец без особых рисков сможет передавать вещь покупателю, а покупатель, в свою очередь, обезопасит себя от недобросовестного отчуждения имущества продавцом третьим лицам и других возможных рисков.

Литература

1. Протас Е.В. Гражданское право: Учебное пособие. М., 2003.
2. Сергеев А.П. Гражданское право: Учебник. Т. 2. Изд. третье, переработанное и дополненное. М., 2000.
3. Суханов Е.А. Гражданское право: Учебник. В 2 т. Том II, Полутом I. М.: Волтерс Клувер, 2004.
4. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М.: Спарк, 1995.
5. Райхер В.К. Абсолютные и относительные права (К проблеме деления хозяйственных прав). В особенности применительно к советскому праву // Вестник гражданского права. 2007. № 2.