

Марченко Наталья Владимировна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Правовое регулирование договора купли-продажи недвижимости

Аннотация. В статье проанализировано правовое регулирование договора купли-продажи недвижимости, исследована практика судов складывающаяся на основе использования субъектами нарушенных интересов из-за неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по договору купли-продажи недвижимости.

Ключевые слова: недвижимое имущество, договор купли-продажи, продавец, покупатель, государственная регистрация, содержание договора, особенности правового регулирования.

Недвижимое имущество (недвижимость) – составляющая часть из краеугольных институтов цивилистики, гражданского оборота, товарного рынка. Исходя из основной классификации предметов в гражданском праве выходит: что недвижимые вещи всегда находятся территориально в одном и том же месте, имеют свои характерные особенности, являются делимыми и незаменимыми. Одновременно с этим, с точки зрения права, недвижимость – обособленная категория, которой приемлем строго субъективный характер [3, с. 40].

Правовой режим недвижимости, а также особенности совершения сделок с недвижимостью определяются значительным количеством нормативных источников. Объекты недвижимости, территориально размещенные в России и принадлежащие ее субъектам, зарегистрированы в системе с информацией обо всех объектах и субъектах, относящихся к рынку недвижимости – кадастре. В

нем собраны все сведения о владельцах и истории сделок, прописаны территориальные грани местности, на которой находится объект.

Обратимся к понятийному аппарату, регламентированному нормами ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [1]. К недвижимости относятся также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, которые также требуют государственной регистрации. По закону к недвижимым вещам относят в определенных случаях и иное имущество.

Следуя из определения недвижимости, отметим ее особенность: законодатель делит недвижимость на два типа: вещи, недвижимые в силу их природы, и вещи, отнесенные к недвижимым в силу закона, т. е. вещи, недвижимость которых установлена законом. Так же, вещи, недвижимые в силу их физической природы, делятся на определенные подкатегории: а) земельные участки; б) участки недр земли; в) объекты, неразрывно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (например: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения) [6, с. 328].

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 549 ГК РФ) [2]. Купля-продажа относится к поименованным в Гражданском кодексе РФ договорам и является одним из важнейших институтов гражданского права. Договор купли-продажи недвижимости является видом договора купли-продажи [4, с. 51].

Спецификой правового регулирования отдельных видов договора является то, что в ряде случаев законодатель допускает возможность субсидиарного применения к некоторым отдельным видам договора купли-

продажи правил, регулирующих другие виды договора купли – продажи. Так, правила, регулирующие продажу недвижимости, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено нормами о договоре продажи предприятия.

Споры, связанные с недвижимостью, составляют обширную и разнообразную судебную практику. Как правило, предметом спора становятся: 1) права на недвижимость, вытекающие из особенностей правового режима конкретного недвижимого имущества (признание прав, оспаривание прав, защита, восстановление нарушенных прав); 2) споры по сделкам с недвижимостью – признание сделок недействительными, ничтожность сделок, нарушение порядка заключения сделок с определенным объектом недвижимости; 3) перевод помещений из жилого в нежилое и наоборот; 4) споры, связанные с отказом от государственной регистрации прав; 5) споры с органами власти по поводу выдачи разрешений на строительство, принятия построенных объектов и другие; 6) споры по крупным сделкам с недвижимостью и сделкам с предпочтением, оспаривание процедуры согласования таких сделок и т. д.; 7) споры с застройщиками в случае нарушения условий договора с дольщиками (инвесторами); 8) снятие обременений с недвижимости, споры об обращении взыскания на недвижимость [5, с. 184].

Способы защиты в судебном порядке гражданских прав, в том числе и жилищных, весьма разнообразны, но ст. 12 ГК РФ, тем не менее, выделяет наиболее значимые из них. Это исковое требование гражданина о признании нарушенного или оспариваемого права на недвижимость. В большинстве случаев знание судом этого права является необходимой предпосылкой, обеспечивающей принудительное осуществление других требований. Другим способом защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; возмещение убытков. Существенной гарантией в обеспечении правовой защиты имущественных

интересов граждан в сделках с недвижимостью выступают нормы, устанавливающие основания, по которым судом сделки могут быть признаны недействительными, и последствия, которые влечет за собой такое решение суда (ст. 162, 165-180 ГК РФ). Следует отметить, что большую роль в комплексном обобщении спорных вопросов, возникающих у судов при рассмотрении споров по договорам купли-продажи недвижимости, играют постановления пленумов и обзоры, а также информационные письма Верховного и Высшего Арбитражного Судов РФ, постановления Конституционного Суда РФ.

Отдельные решения также обогащают правовую действительность, тем более что судебная практика нередко выступает компромиссом между спорной ситуацией, подлежащей разрешению, и нормой права, регулирующей спорные правоотношения. Нахождение недвижимости в различных жилищных фондах у различных субъектов гражданского права, социальная значимость жилых помещений, возникновение права собственности на недвижимость по различным основаниям влечет применение судами законодательства о приватизации, о жилищных кооперативах, о наследовании, норм корпоративного, налогового, административного права и др.

Представляется, что значение судебной практики состоит в методической (рекомендательной) помощи судебным органам для обеспечения единообразия применения норм материального права, регулирующих оборот недвижимости, в интересах законопослушных участников гражданского оборота, устранения возможности участия криминальных элементов на рынке жилья, обеспечения защиты жилищных прав граждан. Расторжение может осуществляться по требованию одной из них или по воле двух сторон, в силу п. 1 и 2 ст. 450 ГК РФ. Расторжение договора по соглашению обеих сторон является двухсторонней сделкой, направленной на прекращение возникших из договора прав и обязанностей, такую формулировку определяют пункты 3 и 2 ст. 154 и ст. 453 ГК РФ. Согласно п. 2 ст. 432 и п. 1 ст. 452 ГК РФ, по соглашению сторон расторжение договора происходит, по общему правилу, в том же

порядке и в той же форме, что и заключение договора. На основании судебного решения, договор, может быть, расторгнут против воли сторон. В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ, при расторжении договора продажи недвижимости, для государственной регистрации изменения прав будет служить вступившее в законную силу судебное решение, которое представляется в органы государственной регистрации в виде судебного акта.

Анализ правовых актов, литературы, правоприменительной практики позволяет выявить проблемы действующего законодательства в сфере купли-продажи недвижимости:

Проблемой в практике разрешения судебных споров в сфере продажи недвижимости является нечеткое закрепление критериев определения недвижимости. С целью решения проблемы критериев определения недвижимости, п. 1 ст. 130 ГК РФ предлагается сформулировать следующим образом: «Недвижимыми вещами являются индивидуально-определенные физически осязаемые предметы, по поводу которых возникают гражданские правоотношения, в том числе земельные участки, участки недр, здания, сооружения, пригодные для самостоятельного использования жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного строительства, а также иные вещи, условием использования которых по назначению является их неразрывная физическая и юридическая связь с землей». К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам могут быть отнесены и иные вещи.

Одним из наиболее спорных моментов является оплата объекта недвижимости и способы оплаты этой недвижимости. Для покупателя оптимальным является вариант передачи им оплаты при передаче продавцом права собственности покупателю, то есть моментом государственной регистрации. Поэтому, можно рекомендовать включение в договор купли-продажи недвижимости пункт о внесении покупателем денег на хранение в банк, нотариусу, с условием их выдачи продавцу только по предъявлении

доказательств свидетельства о праве собственности на имя покупателя, о регистрации перехода права собственности и о передаче недвижимого имущества.

На правовое регулирование договора купли-продажи недвижимости направлены десятки разноуровневых актов: от Конституции РФ, ГК РФ до постановлений Правительства РФ и ведомственных актов, а также разъяснения высших судов. В процессе правоприменения необходимо учитывать юридическую силу конкретного акта, специфику и содержание конкретных обязательственных отношений по договору купли-продажи объектов недвижимости

Резюмируя вышеизложенное отметим, что правовой режим сделок по продаже недвижимости, а также особенности совершения сделок с недвижимостью определяются значительным количеством нормативных источников, такие как Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ и др. Помимо кодексов правовое регулирование осуществляется различными Федеральными законами РФ, законами местного самоуправления, Указами Президента РФ. В соответствии с ГК РФ и последующими актами особенности правового режима недвижимости разделены на две категории – в зависимости от объекта недвижимости и по виду гражданско-правовой сделки, предметом которой этот объект выступает.

Литература

1. Гражданский кодекс РФ (ч. 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.07.2021 № 287-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 30. Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс РФ (ч. 2) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021 № 295-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 43. Ст. 1410.

3. Дарков А.А. Недвижимость как объект гражданского права в условиях реформирования гражданского законодательства // Закон и право. 2019. № 8.

4. Мурзин А.Д. Недвижимость. Экономика, оценка и девелопмент. М.: Феникс, 2021.

5. Право и правосудие в современном мире: актуальные проблемы гражданского, гражданского процессуального и трудового права / Под ред. Я.Б. Жолобова, А.А. Дорской. СПб.: Астерион, 2020.

6. Собчак О.А. К вопросу о понятии недвижимости и ее объектах // Молодой ученый. 2020. № 18 (308).

© Бюллетень магистранта 2021 год № 5