

Железняк Эдуард Вячеславович

НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

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

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

Аннотация. Договор купли-продажи недвижимости – одна из наиболее активно используемых в гражданском обороте договорных конструкций. Необходимость особого порядка правового регулирования этого вида договора купли-продажи определяется, прежде всего, спецификой правового режима объекта гражданских прав.

В связи с этим статья посвящена таким вопросам как правовая характеристика договора купли-продажи недвижимого имущества, выявлены актуальные проблемы применения договора купли – продажи недвижимости, рассмотрены проблемы правового регулирования договора купли – продажи жилых помещений.

Ключевые слова: договор, купля-продажа, недвижимость, правовая характеристика, риски, продажа квартир

Гражданское законодательство Российской Федерации содержит понятие недвижимой вещи (недвижимости, недвижимого имущества), установленное в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) [1]. Сохранено традиционное определение купли-продажи: «продавец обязан передать товар в собственность покупателя, а последний обязуется принять товар и уплатить за него определенную цену» [2, ст. 454]. Данное определение простое, но универсальное. Оно «охватило» наиболее общие правила всех видов договора купли-продажи.

Речь идет о земельном участке, участке недр, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и ином объекте недвижимости, имеющем прочную связь с землей и перемещение которого невозможно без несоизмеримых затрат его целевому назначению.

Общими квалифицирующими признаками недвижимого имущества являются прочная связь объекта с землей и невозможность перемещения в пространстве без несоизмеримых затрат его целевому назначению. Развитие законодательства об обороте недвижимого имущества предполагает формирование новых объектов недвижимости, которые отвечают критериям, предъявляемым к вещам подобного рода [3, с. 18]. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, принятая на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г. (протокол № 18), закрепила основополагающую идею о том, что изменение отношений, связанных с недвижимым имуществом, возможно лишь в рамках единой концепции развития законодательства о недвижимости, которая признавалась бы всеми основными участниками законотворческого процесса и правоприменения [3, с. 19].

Единая концепция развития законодательства о недвижимости получила свою модификацию в Указе Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации», в статье первой которого была поставлена задача отражения в кодексе опыта его применения и толкования судом. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, принятая 7 октября 2009 г. Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, вычленила функцию гражданского права по систематизации комплекса взаимосвязанных институтов вещного права, имеющей своей основой право собственности, и объединенных развернутой системой общих норм вещного права. В развитых странах правопорядках создана стабильная система вещных прав на землю и другие

природные объекты, строения и иные виды недвижимостей. В связи с данным утверждением юридические нормы о недвижимых вещах требуют комплексного регулирования, включающего одновременно гражданско-правовое (частноправовое) и природоресурсовое (публичное) регламентирование [3, с. 21–23].

Федеральный закон «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 Гражданского кодекса Российской Федерации» предусматривает систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и рассматривает ее через призму юридического основания возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимость, т. е. особого юридического факта. Приоритет отдается государственной регистрации прав на недвижимые вещи. В отношении государственной регистрации договора продажи недвижимости вносится корректировка, согласно которой договор не требует государственной регистрации. Объектом такой сделки может быть любая недвижимая вещь [4, с. 21].

Можно сделать вывод, что в российском законодательстве достаточно много внимания уделено правовому регулированию купли – продажи недвижимости. В Гражданском Кодексе РФ самой большой главой является глава 30 «Купля-продажа», содержащая в себе восемь параграфов и насчитывающая 113 статей Кодекса.

Однако, как показывает практика, при проведении операций с недвижимостью, даже если принимаются все возможные меры предосторожности, всегда существуют риски, которые могут в конечном итоге повернуть сделку вспять или привести к неожиданному повороту событий. Как правило, в таких ситуациях пострадавшими оказываются добросовестные приобретатели имущества, которые тщетно пытаются вернуть денежные средства или восстановить нарушенные права.

Но, какие бы действия ни предпринимали добросовестные приобретатели недвижимости с целью защиты своих интересов в последующем, в

большинстве случаев положительных результатов добиться не удастся [4, с. 21].

Обстоятельства, кардинальным образом влияющие на уже совершенную сделку и влекущие неожиданные для покупателей недвижимости последствия, могут быть совершенно разные. В том числе к ним относятся вдруг и неизвестно откуда взявшиеся наследники имущества с обязательной долей в наследстве на основании ст. 1149 Гражданского кодекса РФ, или сторона по сделке может быть признана недееспособной на момент совершения купли-продажи имущества согласно ст. 29 Гражданского кодекса РФ [2].

Кроме того, очень серьезные риски несут сделки, в которых тем или иным образом присутствуют интересы несовершеннолетних детей, т.к. в случае возникновения споров после совершения сделок суд будет принимать во внимание прежде всего их интересы.

Значительные риски несут сделки, где одной стороной выступает разведенный супруг, ведь согласно ст. 38, 39 Семейного кодекса РФ имущество, нажитое в браке, подлежит разделу между бывшими супругами. В случае если одним из бывших супругов будет установлено, что его права нарушены, он может оспорить совершенную сделку в судебном порядке и потребовать вернуть часть имущества. При этом срок давности по требованиям о разделе имущества бывших супругов составляет три года, и отсчет времени начинается не с момента расторжения брака, а с момента, когда супругу стало или должно было стать известно о его нарушенных правах.

Вышеперечисленные и другие обстоятельства ведут если не к признанию судом сделок недействительными на основании ст. 166–181 Гражданского кодекса РФ, то к существенным ограничениям прав новых собственников имущества при владении и распоряжении имуществом [1].

Особенно много проблем возникает при продаже квартир где зарегистрированы несовершеннолетние.

Поэтому, касаясь регистрации несовершеннолетних детей в квартире, которая выставлена на продажу, представляется правильным выходом внести

изменения в жилищное законодательство, в т.ч. в Закон РФ N 5242-1 от 25.06.1993 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации». В частности, в результате внесения изменений в Закон для регистрации граждан по месту жительства, в том числе несовершеннолетних детей, может быть введен мораторий на период совершения сделки купли-продажи недвижимости [5, с. 20].

Запрет на регистрацию в недвижимости, подлежащей продаже, должен быть введен по совместному заявлению в регистрирующие органы продавца и покупателя недвижимости на конкретный срок, по истечении которого запрет на регистрацию по месту жительства в объекте недвижимости может быть снят автоматически без каких-либо заявлений.

При всем этом следует учитывать и тот факт, что за добросовестных приобретателей могут выдавать себя и преступные элементы, желающие воспользоваться слабостью недееспособных лиц и матерей-одиночек с целью захвата их активов.

Литература

1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от от 05.05.2014 № 99-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. 5 декабря.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410. 29 января.

3 Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости // Юрист. 2012. № 3.

4 Алистархов В. Риски приобретателей недвижимости // Жилищное право. 2013. № 11.

5 Ломакин А. Нюансы договорно-правового вопроса на рынке недвижимости // Жилищное право. 2013. № 1.