

**Овчинникова Оксана Сергеевна**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

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

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

**Аннотация.** Целью настоящего исследования является, прежде всего, анализ правовых норм, регулирующих куплю-продажу недвижимости, а также выявление путей разрешения отдельных проблем правового регулирования правоотношений, возникающих в связи с куплей-продажей недвижимого имущества.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, договор, суд, гражданский кодекс, продавец, покупатель, закон, государственная регистрация, сделки.

Российским гражданским законодательством, судебной практикой и гражданско-правовой доктриной недвижимое имущество всегда рассматривалось как особый объект гражданских прав, оборот которого нуждался в специальном правовом регулировании. Нормы о договоре купли – продажи недвижимого имущества объединены в ГК (Гражданский Кодекс) в отдельном параграфе исходя из специфики ее предмета, предопределяющей особенности договора купли – продажи недвижимости, которые позволяют выделить его в отдельный вид договора купли – продажи: договор продажи недвижимости.

Договор купли-продажи недвижимости является одним из отдельных видов договора купли – продажи, выделяемым по признаку особого объекта продажи – недвижимого имущества. Поэтому указанному договору присущи все основные признаки договора купли – продажи товаров, отличающие

последний от иных типов самостоятельных гражданско-правовых договоров. Исходя из этого, договор продажи недвижимости может быть определен следующим образом.

По договору купли – продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 549 ГК).

Договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента достижения сторонами согласия по всем существенным условиям сделки в надлежащей форме, что позволяет определить его как консенсуальный.

В договоре купли-продажи недвижимости и покупатель, и продавец выступают в отношении друг друга одновременно в роли и кредитора, и должника. Так продавец обязан передать товар, и имеет право требовать от покупателя уплаты денежных средств за товар; покупатель обязан оплатить товар и одновременно имеет право требовать его передачи. Вышеуказанные признаки позволяют квалифицировать договор розничной купли-продажи как двусторонний.

Также договор купли-продажи предполагает встречное предоставление каждой из сторон, что также является признаком взаимного договора (синаллагматического), когда исполнение обязательств одной из сторон договора обусловлено исполнением соответствующих встречных обязательств контрагентом. В § 7 гл. 30 ГК содержатся специальные правила, регламентирующие заключение договора продажи недвижимости, его форму, а также действия сторон по его исполнению, эти правила сформулированы в качестве специфических норм, исключающих действие соответствующих общих положений о купле – продаже товаров (§ 1 гл. 30 ГК).

Существенными условиями договора продажи недвижимости следует признать условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта недвижимости. При этом предмет договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия сторон соответственно по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества [1].

Естественно, в случае с договором продажи недвижимости основное видообразующее значение имеет такой элемент предмета договора, как продаваемый объект недвижимого имущества. Именно особенности, присущие недвижимому имуществу, диктуют необходимость установления специальных правил, регулирующих действия продавца по передаче продаваемого имущества, а также действия покупателя по его принятию и оплате.

Поэтому сфера действия договора продажи недвижимости может быть определена лишь путем анализа объектов гражданских прав, охватываемых понятием «недвижимое имущество».

Раскрывая содержание вопроса об источниках правового регулирования отношений, возникающих из договора купли-продажи недвижимости, определим общий перечень нормативно-правовых актов, содержащих нормы о купле-продаже недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом “о” ст.71 Конституции РФ [2], гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. В соответствии со ст.3 ГК РФ, в состав гражданского законодательства входят: непосредственно Гражданский кодекс РФ, принятые в соответствии с ним законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, акты министерств и иных федеральных органов исполнительной власти.

Нормы, регулирующие отношения из договора купли-продажи недвижимости, прежде всего, содержатся в Гражданском Кодексе РФ. Причем в первую очередь следует руководствоваться §7 гл.30 части второй Гражданского кодекса РФ [3] “Продажа недвижимости”. С учетом диспозиции, установленной в п.5 ст.454 ГК РФ, общие положения о купле-продаже (§1 гл.30 ГК РФ)

применяются к отношениям из договора продажи недвижимости постольку иное не предусмотрено положениями о самом договоре продажи недвижимости.

Некоторые правила, касающиеся продажи жилых помещений, в том числе определение самого понятия жилого помещения, объема прав лиц, не являющихся собственниками жилого помещения, но проживающих совместно с ним, в частности регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ [4] .

Нормы, касающиеся специфики участия в договоре купли-продажи недвижимости несовершеннолетних и малолетних детей, а также одного из супругов, отчуждающего или приобретающего недвижимость в совместную собственность, также содержатся в Семейном кодексе Российской Федерации от 29.12.1996 г. № 223-ФЗ [5] .

Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ (в ред. от 18.06.2005 г.) «О приватизации государственного и муниципального имущества» [6] регулируются особенности продажи государственного и муниципального недвижимого имущества.

Поскольку в состав объектов недвижимости помимо земельных участков, зданий, сооружения и помещений также входят объекты, квалифицированные в качестве недвижимых в силу закона (подлежащие регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты), правовой режим данных вещей регулируется специальными нормативно-правовыми актами: Кодекс внутреннего водного транспорта РФ от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ [7] , Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ [8] , Воздушный кодекс РФ от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ [9] Одним из наиболее значимых нормативно-правовых актов регулирующих, в частности, процедуру государственной регистрации перехода прав собственности и сделок с жилыми помещениями, является Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [10].

В перечень источников правового регулирования правоотношений, возникающих из договора купли-продажи также входят такие подзаконные нормативно-правовые акты, как Постановление Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 г. № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» [11], Приказ Минюста РФ от 06.08.2001 г. № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» [12] и прочие.

Вышеуказанный перечень источников правового регулирования отношений по купле-продаже недвижимости не является исчерпывающим, однако, к сожалению, их полновесное исследование ограничено поставленными задачами.

Недвижимость является основой материального производства и имущественного благополучия граждан. Вложение капиталов и сбережений в недвижимость – важнейший экономический процесс рыночной экономики. Эти обстоятельства, а также особенности недвижимости как объекта собственности и других вещных прав, требуют особого внимания законодателя и тщательного правового регулирования.

Основу правового регулирования недвижимости составили, в первую очередь, нормы части I Гражданского кодекса России, которые в настоящее время получают развитие в иных нормативных актах. Эти акты относятся как к сфере частного права, так и к праву публичному.

Одним из существенных элементов публично-правового регулирования недвижимости является государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним.

Нормы частного права вводят понятие недвижимого имущества, определяют условия и порядок возникновения и прекращения прав на недвижимость, устанавливают круг прав, определяют вид сделок.

Стратегической целью государственной политики в сфере недвижимости и ее правового регулирования является обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан, а также правовая защита этих интересов.

Также необходимо обеспечить правовую возможность гражданского оборота единых объектов недвижимости и защитить права покупателей при приобретении недвижимости в случае, когда строение расположено на государственной или муниципальной земле, путем:

- законодательного требования к продавцу перед актом продажи реализовать свое право на получение в собственность участка под зданием, строением, предприятием;
- отмены неоправданных ограничений на гражданский оборот земельных участков.

Следует отказаться от «дозволительного порядка» оборота земельных участков (например, п. 3 ст. 129 ГК РФ) и иных объектов недвижимости, определив, что оборот разрешён во всех случаях, кроме прямо установленных федеральным законом. Это необходимо для того, чтобы собственники недвижимости могли реализовать свои права на имущество, в том числе на распоряжение им, получение действительной цены имущества, которая может быть выявлена только при возможности его свободной купли-продажи.

### Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 января.
2. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993. № 237. 25 декабря.
3. Кодекс внутреннего водного транспорта РФ от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ // Российская газета 2001. № 50. 13 марта.
4. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ // Российская газета. 1999. № 85-86. 1-5 мая.

5. Воздушный кодекс РФ от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ // Российская газета. 1997. 26 марта.

6. Лесной кодекс Российской Федерации от 29 января 1997 г. № 22-ФЗ (с изменениями на 23 декабря 2003 г.) // Российская газета. 1997. 04 февраля.

7. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1996 г. № 223-ФЗ // Российская газета. 1996. 27 января.

8. Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ (с изменениями на 23 декабря 2003 г.) // Российская газета. 1995. 23, 25 ноября.

9. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (Часть первая) (с изменениями и дополнениями на 23 декабря 2003 г.) // Российская газета. 1994. № 238-239. 8 декабря.

10. Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ (в ред. от 18.06.2005 г.) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Российская газета. 2002. 26 января.

11. Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // Российская газета. 2000. 10 января.

12. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. 1997. № 145. 30 июля.

© Бюллетень магистранта 2014 год № 6