

Арашуков Ахмед Мухамедович

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа:

Гражданское право, семейное право, международное частное право

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

Аннотация. В современной юридической литературе, договор купли-продажи недвижимости представлен достаточно широким кругом источников, однако это не говорит о полноте исследования. Большинство работ содержат лишь обобщенные положения без учета действующего законодательства в области купли-продажи недвижимости.

Ключевые слова: договор, договор купли-продажи, общая собственность, основной договор купли-продажи недвижимости.

Разделение имущества на недвижимые и движимые, принимаемое законодательством, соответствует природе вещей. Имущества недвижимые составляют земли и строения, возведенные на земле... Поземельные участки, принадлежащие по праву собственности частным лицам, в то же время составляют части государственной территории [4, с. 21].

Возрожденное понятие «недвижимая вещь», отсутствовавшее в законодательстве в течение нескольких десятилетий, в начале 90-х гг. называли «предметом гордости нового кодекса и торжеством справедливости» [3, с. 75]. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а другая сторона (покупатель) обязуется принять это

имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п.1 ст. 549. п.1 ст. 454 ГК РФ).

Как видно из определения договора права и обязанности возникают у обеих сторон, причем права и обязанности сторон корреспондируют друг другу, что является определяющей чертой двустороннего договора и свидетельствует об обязательственном характере договора купли-продажи.

Договор купли-продажи недвижимости как юридический факт обладает следующими признаками:

1) это волевое действие граждан и юридических лиц, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, что отличает договор от другого вида юридических фактов – события (ст. 153 ГК РФ);

2) договор характеризуется наличием волеизъявления как минимум двух субъектов, что отличает его от односторонних сделок, для совершения которых достаточно выражения воли одной стороны (п. 2 ст. 154 ГК РФ);

3) это целенаправленное действие субъектов права, то есть стороны преследуют при совершении договора достижение определенных юридических целей (продать/купить жилую недвижимость), что не свойственно юридическим поступкам, при совершении которых субъект не имеет перед собой цель установления, изменения или прекращения гражданских правоотношений;

4) договор – это соглашение, при заключении которого стороны равны перед законом, не имеют преимуществ и устанавливают, изменяют, либо прекращают для себя права и обязанности. Этим договор отличается от административных актов, выносимых уполномоченными органами, должностными лицами в рамках своей компетенции, влекущих установление изменение либо прекращение прав и обязанностей в отношении третьих лиц;

5) договор является правомерным действием, что отличает его от деликтов.

По общему правилу ГК РФ предусматривает обязанность продавца передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц.

Исключение составляют лишь ситуации, когда есть согласие покупателя принять товар, обремененный такими правами (например, в отношении имущества ранее уже переданного в залог, аренду либо в отношении этого имущества установлен сервитут и т. п.)

1. Договор купли-продажи недвижимости является разновидностью договора купли – продажи. В силу п. 5 ст. 454 ГК к порядку его заключения, а также к правам и обязанностям сторон применяются правила § 7 гл. 30 ГК, а в части, не нашедшей регулирования в этом параграфе, – общие положения о купле – продаже. Основным признаком, позволяющим выделить этот вид договора, является его предмет (объект) – недвижимое имущество (ст. 130 ГК).

2. Под договором купли-продажи недвижимого имущества понимается такое соглашение лиц, в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

3. При заключении договора купли-продажи недвижимости предъявляются особые требования к его форме и содержанию. Во-первых, договор должен заключаться в письменной форме. Для жилых помещений необходима регистрация такого договора. Во-вторых, договор должен содержать сведения, позволяющие определить объект (с указанием точного места нахождения, размеров), то есть предмет договора.

4. Договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, взаимным, возмездным и двусторонним. Сторонами договора купли-продажи недвижимости могут быть физические и юридические лица, Российская Федерация, субъекты Федерации и муниципальные образования, иностранные государства и международные организации. В случаях, указанных в законе, покупателями отдельных видов недвижимых вещей, например спутников, используемых в системе телевидения, могут быть физические и юридические

лица, имеющие специальные на то разрешения от уполномоченных государственных органов.

5. К существенным условиям договора купли-продажи недвижимости закон относит условия договора о предмете продажи и его цене. Содержание договора продажи недвижимого имущества составляют права и обязанности сторон данного договора.

6. Расторгнуть можно только действующий договор купли-продажи недвижимости. Следовательно, если продавец и покупатель недвижимого имущества согласны вернуться в первоначальное положение (покупатель получит назад деньги, а продавец проданную недвижимость) после государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество, то они должны заключить новый договор купли-продажи, в котором продавец становится покупателем, а покупатель продавцом.

Действующее законодательство, исходя из разновидности недвижимого имущества, которые иногда накладывают специфику на определение предмета купли-продажи недвижимости, выделяет следующие его виды :

- договор купли-продажи земельных участков;
- договор купли-продажи здания, сооружения;
- договор купли-продажи жилого помещения;
- договор купли-продажи нежилого помещения;
- договор купли-продажи объектов незавершенного строительства;
- договор купли-продажи воздушных , морских и речных судов;
- договор купли-продажи природных объектов;
- договор купли-продажи прочих объектов, неразрывно связанные с землей (ж/д пути, линии электропередач и т. п.).

Среди вышеуказанных видов особое место занимают такие договоры, как купля-продажа земельных участков и жилых помещений. В судебной практике возникает немало споров по вопросам применения права при разрешении споров по договорам купли-продажи земельных участков и жилых помещений.

Рассмотрим более подробно особенности заключения, исполнения и расторжения вышеуказанных видов договора купли-продажи недвижимости.

Объектом (предметом) данного вида договора купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

В соответствии с положениями п. 3 ст. 37 ЗК РФ, главы 30 ГК РФ при заключении договора купли-продажи земельного участка продавец обязан предоставить покупателю разнообразную информацию, касающуюся обременений земельного участка и ограничений его использования; разрешений на застройку этого участка; использования соседних земельных участков, оказывающего существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого участка;

качественных свойств земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка. Речь может идти также об иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами. Если указанная информация будет заведомо ложной, то покупатель вправе потребовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Земельное законодательство запрещает включать в договор условие, предусматривающее право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию. В противном случае такая сделка признается недействительной.(п. 2 ст. 37 ЗК РФ).

Согласно ст.38 ЗК РФ покупка земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может иметь место только на торгах (конкурсах, аукционах). В таких случаях в качестве продавца земельного участка выступает публично-правовое образование в лице органа государственной власти или органа местного самоуправления. В качестве организатора торгов выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурс или аукцион), начальную цену предмета торгов и сумму задатка.

Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения (ст.ст. 1, 3, 4, 8) установлены следующие особенности купли-продажи земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Во-первых, иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, не могут быть покупателями земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Во-вторых, не допускается совершение вышеуказанных сделок, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным законом (речь идет о минимальных, так и о максимальных размерах новых земельных участков, установленных законодательством субъекта РФ).

В-третьих, при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или (в случаях, установленных законом субъекта РФ) муниципальное образование имеют преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

В отношении земельных участков, находящихся в постоянном бессрочном пользовании до введения в действие Земельного кодекса РФ в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» была установлена обязанность переоформления до 1 июля 2012 года права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право собственности либо аренды (по выбору владельца земельного участка). В случае дорогостоящих землеустроительных работ по некоторым земельным участкам законодатель предусмотрел возможность приобретения права собственности или аренды на такие участки, минуя дорогостоящую процедуру

межевания. Если участок поставлен на кадастровый учет (имеет кадастровый номер) без уточнения его границ, законодательством предусмотрена возможность его переоформления без кадастрового паспорта (который является результатом землеустроительных работ), а только на основе кадастровой выписки на участок, которая по своей сути лишь подтверждает факт постановки участка на кадастровый учет и наличия у участка кадастрового номера (п. 2.6 ст. 3 Закона № 137-ФЗ).

Судебная практика исходит из того, что главным, основополагающим признаком, индивидуализирующим земельный участок, должен являться его кадастровый номер.

Это означает, что при наличии кадастрового номера у участка все остальные его характеристики могут уточняться. А окончательная площадь земельного участка может быть определена в результате процедуры уточнения его границ (п. 3 ст. 25 Закона № 221-ФЗ) [1].

Необходимо иметь в виду, что точное документальное оформление сделок с недвижимостью – это необходимое условие их действительности. Свои отличия имеет договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение вследствие особенностей предмета сделки. Участник долевой собственности вправе продать свою долю в общей собственности постороннему лицу [4, с. 21]. Совершенно очевидно, что уполномоченные органы власти, равно как и судебные органы, должны пересмотреть необоснованную позицию в части требования обязательного уточнения границ и проведения землеустроительных работ перед выкупом участка из права постоянного бессрочного пользования. Это существенно облегчит процедуру переоформления прав для землепользователей (особенно для субъектов сельскохозяйственного производства) и проведение земельной реформы в стране.

Литература

1. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ (в ред. от 02 июля 2013) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

2. Комардина М.Н. Правовые последствия неисполнения продавцом своих обязательств по договору купли-продажи жилых помещений // Юрист. 2012. №15.

3. Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. 2003. № 11.

4. Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., 2003.

© Бюллетень магистранта 2014 год №6