

Чистяков Максим Петрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Понятие договора купли продажи недвижимости

Аннотация. Статья посвящена понятию недвижимости, ее правовому регулированию. Особое внимание уделено наиболее распространенной сделке с недвижимостью – договору купли-продажи. Дается понятие договора купли-продажи недвижимости, выделены его основные свойства.

Ключевые слова: недвижимость, правовой режим недвижимости, договор купли-продажи недвижимости, предмет договора.

Правовой режим недвижимого имущества не является чем-то устоявшимся, поэтому он постоянно подвергается различным изменениям.

Недвижимость – это товар особого рода, к которому неприменимы обычные нормы. Это обусловлено как высокой стоимостью объектов недвижимости, так и их социальной значимостью. Кроме того, пользование недвижимостью затрагивает интересы других лиц. В связи с этим государство не может самоустраниться от правового регулирования рынка недвижимости. Сделки с недвижимым имуществом составляют сегодня значительную часть хозяйственного оборота и имеют большое значение в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте.

Самой распространенной сделкой с недвижимостью является договор купли-продажи. Удельный вес таких договоров достигает 90% на рынке недвижимости [9, с. 29]. В связи с этим договор купли-продажи недвижимости имеет особую практическую значимость.

Решение вопросов оптимизации правовой базы купли-продажи недвижимости, позволит обеспечить более эффективное функционирование рынка недвижимости в нашей стране. Устранение существующих пробелов в законодательстве, определяющего сферу отношений купли-продажи недвижимости, позволит стабилизировать и упорядочить данные правоотношения.

В системе действующего российского законодательства нормы, регулирующие продажу недвижимости, изложены в гл. 30 ГК РФ [1] «Купля-продажа». В этой главе выделяется несколько разновидностей специально регулируемых договоров купли-продажи, среди которых особое место занимает договор продажи недвижимости (ст. ст. 549 – 558 ГК РФ). Законодатель посчитал необходимым определить особые правила регулирования оборота недвижимости. Обусловлено это, по мнению О.Ю. Скворцова [7, с. 56], следующими факторами:

– недвижимое имущество обладает особой имущественной и социальной ценностью, требующей учета этих обстоятельств с точки зрения необходимости повышенных мер защиты этих объектов гражданского оборота;

– недвижимое имущество неразрывно связано с земельными участками; поземельная недвижимость в принципе является непереключаемым имуществом, что не может игнорироваться при создании юридических условий оборота этого имущества;

– недвижимые вещи являются индивидуально-определенными вещами, что существенным образом влияет на порядок и способы определения их стоимости, а также условий оборота;

– недвижимые вещи являются непотребляемыми вещами, которые не могут быть утрачены в процессе нормального хозяйственного использования.

Все указанные обстоятельства свидетельствуют о необходимости особого внимания со стороны законодателя к нуждам оборота недвижимого имущества и определяют специфику предмета возмездного отчуждения недвижимости.

Это, в свою очередь, повлияло на правила, которыми регламентируется оборот недвижимых вещей.

Под договором продажи (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 (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Этот договор является:

- консенсуальным – считается заключенным (права и обязанности возникают) с момента достижения соглашения;
- возмездным – продавец получает за исполнение своих обязанностей встречное предоставление (плату);
- двусторонне обязывающим (взаимным, синаллагматическим) – каждая из сторон имеет права и несет обязанности.

Следует отметить, что не все виды недвижимого имущества могут являться предметом договора купли-продажи. Так, не могут являться объектом купли-продажи земля и иные природные ресурсы, находящиеся в исключительной собственности государства (недра и леса). Предметом купли-продажи могут быть обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) – небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами, т.е. такие объекты, которые могут находиться в собственности граждан и юридических лиц [6, с. 45].

Особые режимы оборота недвижимого имущества установлены и в отношении купли-продажи специфических недвижимых вещей, используемых часто в коммерческих целях, т.е. воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, а также космических объектов.

Правила отчуждения недвижимости подчиняются нормам гражданского права и не испытывают на себе влияния норм жилищного законодательства. Поскольку договор продажи недвижимости, не будучи самостоятельным видом договора, является разновидностью договора купли-продажи, то к

соответствующим сделкам применяются и общие нормы, регулирующие куплю-продажу.

Иерархия применяемых норм следующая: сначала применяются специальные нормы – нормы § 7 гл. 30 ГК РФ (продажа недвижимости); затем применяются нормы, регулирующие куплю-продажу; и в той части, которая не урегулирована указанными нормами, – общие нормы об обязательствах. Следует иметь в виду, что в том случае, если недвижимость приобретается на торгах, к соответствующим отношениям применяются в первую очередь правила, регулирующие порядок проведения торгов (ст. ст. 447 – 449 ГК РФ).

Особый порядок установлен для отчуждения недвижимого имущества из публичной в частную собственность. В этом случае, в силу ст. 217 ГК РФ, действует приватизационное законодательство.

Договор продажи недвижимости считается заключенным с момента достижения сторонами согласия по всем существенным условиям договора. Он связывает стороны, даже если государственная регистрация перехода права собственности на отчуждаемое имущество еще не осуществлена. На практике это означает, что стороны могут приступить к исполнению договора, например, передать недвижимое имущество, произвести предусмотренные договором платежи. Главное обязательство, которое связывает стороны, заключается в необходимости совершения действий, направленных на государственную регистрацию перехода права собственности.

К существенным условиям договора продажи недвижимости относятся: условие о предмете договора (который, как известно, рассматривается в качестве существенного условия любого договора) и условие о цене отчуждаемого объекта недвижимости. В соответствии со ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны также сведения, которые позволяют однозначно определить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору.

К числу этих сведений отнесена информация о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества

В юридической литературе обсуждается вопрос о том, что следует понимать под предметом договора продажи недвижимости. Е.Ю. Валявина пишет, что предмет рассматриваемого договора является недвижимое имущество [5, с. 104].

В.В. Витрянский указывает, что «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» [4, с. 196].

Последняя точка зрения основана на плюралистическом (многообъектном) понимании состава предмета обязательства по договору купли-продажи. Именно эта точка зрения представляется более обоснованной, поскольку основное содержание договора заключается не только в указании того, что должно быть передано, но и того, какие действия должны быть совершены при передаче имущества.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Болгерг Д. Споры о признании договоров купли-продажи недвижимости недействительными // Жилищное право. 2013. № 1.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2005.
5. Гражданское право: Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. Т. 2. М.: ТК Велби, 2012.

6. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью. М.: Юстицинформ, 2006.
7. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер, 2006.
8. Шеметова Н.Ю. Возникновение прав на недвижимое имущество по российскому законодательству // Право и экономика. 2014. № 2.

© Бюллетень магистранта 2015 год № 6