

Алборова Альма Альбертовна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Понятие и существенные условия договора купли-продажи недвижимости

Аннотация. В статье дается определение договора купли-продажи недвижимости. Также в статье проанализированы существенные условия рассматриваемого договора

Ключевые слова: договор, купля-продажа, земельный участок, жилой дом, недвижимость, цена.

Согласно ст. 549 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] по договору продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта.

Единственный признак, квалифицирующий договор продажи недвижимости – это отчуждаемый объект, т.е. недвижимое имущество.

Предметом договора купли-продажи недвижимости может быть любая недвижимость, включая ее части и доли. Никакие другие признаки, такие как, субъектный состав, цели использования приобретаемого товара и т. п., в рассматриваемом договоре значения не имеют. Ст. 130 ГК РФ в качестве предмета данного договора предусматривает: стационарные объекты недвижимости – это объекты, прочно связанные с землей и перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе

земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и другие объекты; иные – нестационарные объекты – это объекты, подлежащие государственной регистрации и признанные законом в качестве объектов недвижимости, в том числе воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также иное имущество в силу прямого указания закона.

Особое место среди стационарных объектов занимают жилые помещения – жилые дома (их части); квартиры (их части); комнаты, т. е. изолированные помещения, пригодные для постоянного проживания граждан (отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) и предназначенные для их проживания [5, с.158].

Подробнее следует сказать о незавершенном строительстве как объекте недвижимости. До принятия и введения в действие ГК РФ было принято считать, что даже завершенный строительством объект, не прошедший государственную регистрацию, не мог рассматриваться в качестве объекта права собственности. Право собственности принадлежало создателю не на строение, а на комплекс имущества, включая использованные материалы, со всеми вытекающими правовыми последствиями, в частности, несением бремени содержания, риска случайной гибели, необходимости возмещения причиненного вреда и др.

В ст. 219 ГК РФ впервые было предусмотрено право собственника на вновь создаваемое имущество, подлежащее государственной регистрации. В ст. 40 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [2] определяются условия такой регистрации.

Обобщая положения, предусмотренные в названных источниках, можно сделать следующие выводы о правовой природе незавершенного строительства как объекта недвижимости:

- 1) незавершенный строительством объект становится объектом недвижимости, право на который подлежит государственной регистрации, по

прекращении строительства, т. е. когда он перестает быть предметом обязательственного правоотношения;

2) право собственности на объект незавершенного строительства принадлежит собственнику или иному законному владельцу земельного участка, на котором строился данный объект, если иное не предусмотрено законом, другим правовым актом или договором;

3) государственная регистрация объекта незавершенного строительства производится на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях – на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства. Право на объект незавершенного строительства регистрируется в случае необходимости совершения сделки с данным объектом [4, с. 192]. Недвижимые вещи, как правило, не могут быть перемещены, они являются индивидуально-определенными и незаменимыми.

Предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (договор купли-продажи будущей вещи). Для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости [3].

Цена также является существенным условием договора купли-продажи недвижимости. Согласно абз. 1 п. 1 ст. 424 ГК РФ цена продаваемой недвижимости определяется соглашением сторон. При необходимости стороны могут поручить определение цены специализированным коммерческим организациям – оценщикам.

Ст. 555 ГК РФ устанавливает ряд требований к порядку определения цены на недвижимость. Во-первых, при продаже здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, многое

зависит от того, какие права на земельный участок переходят к покупателю. Если земельный участок продается вместе со зданием, сооружением и другой недвижимостью, то цена на недвижимость включает цену соответствующей части земельного участка. Если же земельный участок передается на праве аренды и т. п., то в цену здания, сооружения и другой недвижимости включается лишь цена этого права.

Иной порядок определения цены может быть предусмотрен законом или договором продажи недвижимости. Во-вторых, если в договоре цена на недвижимое имущество определена не за объект в целом, а за единицу площади или иного показателя размера, то при определении общей цены учитывается фактический размер продаваемого покупателю имущества.

При несогласовании сторонами цены договор о продаже недвижимости считается незаключенным. При этом правило о применении цены на аналогичные здания, сооружения и иную недвижимость, предусмотренное п. 3 ст. 424 ГК РФ, применению не подлежит [6, с. 68].

Стоимость продаваемого объекта недвижимости должна быть установлена или в виде твердой суммы за весь объект, или в виде стоимости одного квадратного метра (или иного показателя размера) объекта. При отсутствии условия о цене договор считается незаключенным – правило о восполнении отсутствующей цены договора ценой, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, не подлежит применению [6, с. 143].

Подводя итоги, следует сформулировать следующий вывод: «Договор купли-продажи недвижимости – это консенсуальный (наделяется юридической силой с момента достижения соглашения сторонами), двусторонний (участниками выступают две стороны, наделенные правами и обязанностями), возмездный (предполагает встречное возмещение другой стороной за исполнение своих обязанностей) договор.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) №14-ФЗ от 26.01.1996 (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. №5. Ст. 410.

2. Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 "О государственной регистрации недвижимости"(ред. от 25.11.2017) // Российская газета. 2015. №156.

3. Постановление Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. №9.

4. Гражданское право. В 2 ч. / Под ред. В.П.Мозолина. Ч. 2. М.: Юрист, 2007.

5. Абрамова Е.Н, Аверченко Н.Н, Байгушева Ю.В. Гражданское право. В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. Т. 2. М.: Проспект, 2010.

6. Алексеев С.С., Аюшеева И.З., Васильев А.С. и др. Гражданское право: учебник / Под ред. С.А. Степанова. В 3 т. Т. 1. М.: Проспект, 2011.

© Бюллетень магистранта 2017 год №6