

Фильчаков Юрий Александрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Актуальные проблемы правового регулирования купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации

Аннотация. Статья направлена на выявление актуальных проблем правового регулирования купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации.

Ключевые слова: недвижимость, объекты недвижимости, купля-продажа недвижимости, правила купли-продажи недвижимости, договор купли-продажи недвижимости, порядок заключения и расторжения договора купли-продажи недвижимости.

В действующем российском праве договор купли-продажи имеет определенные проблемы правового регулирования и правоприменительной практики, которые тем или иным образом связаны с общим вопросом соотношения между договором купли-продажи и отчуждением.

Ими являются, во-первых, купля-продажа недвижимости, во-вторых, передача как способ отчуждения, в-третьих, купля-продажа чужой вещи и, наконец, объем прав продавца, не получившего оплаты, в отношении проданной недвижимости.

Целью научной статьи является изучение теоретических и практических положений российского гражданского законодательства в отношении договора купли-продажи недвижимого имущества, а также показать основные проблемы исполнения и прекращения договора купли-продажи недвижимости, выявить отрицательные стороны и способы нарушения договора, выработать пути

решения возникающих проблем договора купли-продажи недвижимости с целью наиболее эффективного использования законодательства для защиты прав сторон договора.

Эти моменты изучаются с точки зрения различия между двумя элементами купли-продажи: обязательственным договором (на основании которого возникают обязанности сторон поставить товар и уплатить цену) и переходом права собственности.

Согласно п. 1 ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи возникает по договору с момента ее передачи, если иное не установлено договором или законом, для движимых вещей. Для недвижимого имущества согласно п. 2 ст. государственной регистрации отчуждения [1].

На основании п. 1 ст. 551 ГК РФ "переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации". Сам договор продажи недвижимости государственной регистрации не подлежит, гражданским кодексом не предусмотрена государственная регистрация договора купли-продажи здания. Согласно п. 1 ст. 556 ГК передача недвижимости от продавца к покупателю оформляется передаточным актом (или иным документом о передаче). Исходя из указанного основная обязанность продавца передать покупателю право собственности на проданное имущество и ввести его во владение им, на основании обязательной юридической процедуры оформления соответствующего документа. Это связано с тем, что передаваемую недвижимость невозможно вручить как вещь, поскольку она привязана к земле, поэтому доказательством передачи является передаточный акт, являющийся значимым установлением этого факта. Согласно правилу п. 1 ст. 486 ГК покупатель обязан оплатить товар "непосредственно до или после передачи ему продавцом».

Переход права собственности коренится в воле сторон, поэтому регистрация, выполненная государственным органом, который не является ни

продавцом, ни покупателем, лишь опосредует переход права, но не может служить источником такого перехода.

Для регистрации перехода права собственности достаточно предоставить договор купли-продажи недвижимости, в законе ничего не сказано о других документах – акте приема-передачи, расписки о получении денежных средств за продажу товара. В Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» п.1 ст.17 гласит, что «договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества» являются основанием для регистрации прав на недвижимость. Согласно рекомендациям Министерства юстиции РФ регистрация отчуждения не должна производиться, если сторонами не выполнены условия договора, исполнение которых требуется для перехода права собственности. Согласно п. 3 ст. 551 ГК РФ, ч. 3 п. 1 ст. 16 Закона в случае уклонения одной стороны от государственной регистрации перехода права собственности по требованию другой стороны суд вправе принять решение о такой регистрации.

В п. 1 ст. 17 Закона сказано, что требование о регистрации может быть предъявлено на основании одного заключенного договора купли-продажи. Если договор прямо не устанавливает связь между переходом права собственности и уплатой цены, покупатель вправе требовать осуществления регистрации до оплаты приобретенной недвижимости. В судебной практике можно санкционировать принудительную регистрацию перехода права только в случае, если договор купли-продажи полностью исполнен обеими сторонами или если покупатель уплатил цену недвижимости (возможно, в ином случае трудно говорить об уклонении продавца от регистрации). Согласно п. 1 ст. 17 Закона договор купли-продажи недвижимости имеет как обязательственный эффект, так и вещный.

Договор купли-продажи недвижимости является "основанием" государственной регистрации перехода права собственности (п. 1 ст. 17 Закона), постольку в обычной ситуации регистрация договора и регистрация

перехода права собственности производятся практически одновременно (п. 3 ст. 13 Закона) [2].

Регистрационный орган производит две записи: – о регистрации договора и о регистрации перехода права. Допускается разделенная во времени регистрация договора и перехода права по желанию сторон. В случае представления сторонами обеих заявлений – регистрация перехода произойдет автоматически, сразу после регистрации договора. В большинстве случаев так и поступают.

Любая из сторон вправе откладывать исполнение до того момента, пока другая сторона не предложит исполнение, которое причитается с нее согласно договору (ст. 328 ГК РФ). Одновременное исполнение обеими сторонами договора согласуется с правилом о встречном исполнении обязательств. В случае оборота жилых помещений совпадение моментов заключения договора и перехода права приносит дополнительные сложности [3].

При регистрации договора производится регистрация перехода собственности, а до регистрации договора последнего не существует. Следовательно отчуждению не предшествует юридически обязывающий договор и ни одна из сторон не обязана исполнять достигнутые договоренности и не несет ответственность за их неисполнении.

Для договора купли-продажи жилых помещений существует определенный порядок. Договор между покупателем и банком устанавливает, что деньги выдаются продавцу по предъявлении зарегистрированного договора и отметки о регистрации перехода права при этом покупатель размещает подлежащую уплате сумму наличными в банковском сейфе однако, покупатель не вправе требовать возврата депозита в течение определенного периода.

Отсутствие обязательственного договора купли-продажи жилых помещений до перехода права собственности на практике компенсируется тем, что стороны заключают предварительный договор, в котором которым обязуются заключить договор купли-продажи в будущем (ст. 429 ГК РФ).

В практике существует, что продавец, требует от покупателя уплаты денежной суммы в счет цены уже при заключении предварительного договора. Эта денежная сумма часто именуется задатком. В ином случае есть вероятность неисполнения предварительного договора – возмещение убытков (ст. 15 ГК РФ) и понуждение к заключению основного договора (п. 5 ст. 429 ГК РФ). Указанная юридическая конструкция делает отношения сторон более определенными. Но с ней также существуют юридические сложности. В законодательстве обеспечение задатком предварительного договора не соответствует законодательному положению о задатке. По ст. 380 ГК РФ задаток выдается в счет платежей по договору, но предварительный договор не предусматривает никаких платежей.

В существующей судебной практике нет единого подхода к ситуации незаключения основного договора по обстоятельствам за которые отвечает продавец, в некоторых случаях выдавшему задаток покупателю присуждалась двойная сумма задатка с продавца (п. 2 ст. 381 ГК РФ). Суды иногда рассматривают уплаченный «задаток» как аванс [4].

Проблема обеспечительного платежа по предварительному договору служит практической иллюстрацией того, что следует из игнорирования обязательственного аспекта купли-продажи недвижимости. Поэтому отказ в присуждении покупателю Проблема обеспечительного платежа по предварительному договору служит хорошей иллюстрацией практических несообразностей, вызванных игнорированием обязательственного аспекта купли-продажи недвижимости. В отличие от договора купли-продажи жилого помещения предварительный договор (о заключении договора купли-продажи жилого помещения) не подлежит регистрации. Проблем в этом случае кроется в том, что вещный момент перехода права собственности заслонил для законодателя обязательственный договор.

При этом создание задатка в предварительном договоре – по образцу ст. 1599 проекта Гражданского уложения является лучшей защите и признанию обязательственного отношения контрагентов. В контексте продажи жилья даже

обеспеченный задатком предварительный договор остается лишь суррогатом обязательственного договора купли-продажи.

В 2003 г. Совет по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте РФ была принята Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. В ней была затронута проблема обязательственного заключения договора купли-продажи недвижимости. Так же было принято, что нет необходимости регистрировать договоры (сделки) с недвижимым имуществом [5].

Регистрации подлежат только изменения в вещных правах. В целях устранения нелогичности норм законодательных актов, устранения их противоречивости, а в некоторых случаях – избыточности совмещения регистрации прав на недвижимое имущество с регистрацией сделок с ним, а также в целях обеспечения действительности обязательственных правоотношений по сделке независимо от факта регистрации сделки целесообразно отменить государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом.

Исходя из указанного, было бы целесообразно ввести государственную регистрацию исполнения сделок с недвижимым имуществом, так как исполнение консенсуальных сделок (а не их заключение) является основанием для возникновения, прекращения, ограничения или обременения права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество. Однако поправки в законодательство не приняты до сих пор.

В существующей судебной практике в вопросе купли-продажи жилых помещений нет различия между обязательственным договором и переходом права собственности.

Это разделение разъясняется в Высшем Арбитражном Суде, что продавец не может повторно продать и зарегистрировать договор купли-продажи квартиры при наличии зарегистрированного договора о продаже той же квартиры другому (первому) покупателю, хотя переход права собственности к первому покупателю еще не состоялся (т.е. продавец остался собственником).

Однако это не соответствует гражданскому законодательству: если продавец остается собственником, он вправе распоряжаться имуществом, в том числе в нарушение ранее заключенного договора. Неисполнение продавцом первого договора купли-продажи дает первому покупателю лишь право на взыскание убытков. При отсутствии требований о государственной регистрации, такой подход остается в силе для всех подобных случаев повторной купли-продажи движимых или недвижимых вещей,

В отношении своей позиции Высший Арбитражный Суд сослался на недопустимость наличия в государственном реестре двух противоречащих друг другу записей о правах на недвижимое имущество и сделках с ним. Второй договор купли-продажи может быть зарегистрирован только после того, как запись о первом договоре будет погашена ввиду прекращения первого договора. Суд, намеренно или нет, придал обязательственному договору вещно-правовой эффект.

Делая вывод, следует отметить, что договор купли – продажи недвижимости имеет ряд особенностей. Во-первых, большинство объектов недвижимости неразрывно связано с теми земельными участками, на которых они расположены. Во-вторых, поскольку недвижимое имущество по сравнению с другими объектами обладает, как правило, повышенной ценностью, требуются особые меры охраны интересов, как продавцов, так и покупателей. В-третьих, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью многих объектов недвижимости законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте. Наконец, в-четвертых, недвижимость является, как правило, индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что откладывает определенный отпечаток на правовое регулирование связанных с ней отношений.

Так как сущность возмездного договора проявляется в правоотношении, в котором встречное предоставление является определенно-эквивалентным и денежным, институт купли-продажи выбран законодателем в качестве базового для регулирования обязательств, направленных на возмездную передачу

имущества в собственность. В нем содержатся не только нормы, регулирующие эквивалентные отношения по возмездной реализации имущества за деньги, но и унифицированные нормы, обусловленные направленностью на возмездную передачу имущества в собственность независимо от вида и формы встречного предоставления.

Все это требует особого внимания со стороны законодателя к нуждам оборота недвижимого имущества и определяют специфику предмета возмездного отчуждения недвижимости.

Особые требования к форме означают недопустимость выбора более простой формы по сравнению с предусмотренной законом. Вместе с тем использование более сложной формы зависит от усмотрения сторон. Правовое регулирование формы договоров заключается в закреплении требований к ней и последствий их нарушения. Цель состоит в том, что они позволяют сделать отношения сторон более определенными, снять основания для споров в будущем по поводу самого факта совершения сделки и ее содержания. С этим связан государственный контроль за ее содержанием в интересах оборота и третьих лиц, помощь сторонам в уяснении правовых последствий совершаемых ими юридических действий, а равно информация заинтересованных лиц о совершенных сделках.

Вместе с тем, дополнительные требования к форме договоров ведут к осложнению и замедлению процедуры заключения договора и зачастую, вызывают дополнительные расходы по их оформлению.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. 15.10.2017) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

2. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 № 122-ФЗ (в ред. 02.01.2017) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594. 28 июля.

3. Гражданское право / Под ред. А.И. Калпина, А.И. Масляева. М.: Проспект, 2017.

4. Гражданское право: учебное пособие / Под ред. А.М. Гатина. М.: Дашков и К, 2010.

5. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в двух частях). М.: Статут, 2003.

© Бюллетень магистранта 2017 год № 6