

Аникеева Марина Юрьевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, Семейное право, Международное частное право

Особенности составления договора купли-продажи недвижимости

Аннотация. Представленная статья рассматривает особенности оформления договорных отношений на приобретение одной стороной и реализацию другой объектов недвижимого имущества. Характеризуется механизм составления юридического соглашения, порядок внесения существенных условий в договор купли-продажи всех видов недвижимости, их соответствие правовым нормам.

Ключевые слова: договор купли-продажи, форма договора, условия договора.

Соглашение о передаче прав владения недвижимостью называется договором. В соответствии с данным юридическим соглашением одна сторона (продавец) берет на себя обязательства передать во владение другой стороне (покупателю) недвижимость, а покупатель в свою очередь берет на себя обязательство по оплате стоимости передаваемого имущества и принять это имущество во владение.

Это соглашение является:

- консенсуальным – то есть действующим с момента его регистрации в государственных органах;
- возмездным – одна из сторон (владелец) получает денежное предоставление (плату) за выполнение своих обязательств, в соответствии с условиями договора;

- взаимным – представитель каждой из сторон несет, определенные договором, обязанности и имеет, определенные договором, права [3].

В отношении оформления соглашения, связанного с продажей недвижимого имущества, приняты особые правила о назначении предмета договора, о стоимости, форме соглашения, о выполнении обязательств, возникающих в связи с заключением этого соглашения.

Особенности соглашения о продаже недвижимости предопределены спецификой объекта, касательно которого возникли определенные общественные связи. Этим объектом в данных условиях является недвижимое имущество.

Согласно правовой доктрине к недвижимости относят землю, наделы и участки недр, а также все, что связано с землей, в том числе объекты и строения незавершенного капитального строительства. К недвижимости также относят воздушные и морские суда, которые подлежат внесению в единый государственный реестр. Кроме этого, согласно законодательству, к недвижимому имуществу относятся жилые и нежилые постройки, отдельные помещения, части зданий для размещения транспорта, если такие сооружения учтены согласно требованиям действующего законодательства, регулирующим нормы о государственном кадастровом учете (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Отличием юридических соглашений относительно оформления договорных обязательств на приобретение и продажу объектов недвижимости служат договорные условия, которые должны быть согласованы и определены сторонами [1].

В первую очередь, следует учесть, что одним из условий выступает предмет договорного соглашения, который устанавливается таким образом, что должны быть определены адресные ориентиры оформляемого здания и общая площадь изолированного помещения. Наличие этого условия позволяет безошибочно установить имущество, которое подлежит дальнейшей передаче по соглашению. В том числе, сделка продажи не может быть признана недействительной при отсутствии у продавца госрегистрации права

собственности в отношении передаваемой недвижимости на дату заключения соглашения.

Также весомым условием является сумма договора либо метод ее установления. Если какие-либо весомые условия договора не будут выполнены сторонами, сделка считается незаключенной.

Любое соглашение о сумме договора, либо ее изменении должно быть оформлено в письменной форме, как и сам договор о купле-продаже. При неисполнении этих правил договор в целом считается недействительным и может быть аннулирован.

Таким образом, существенными (весомыми) условиями юридического соглашения на покупку и продажу любой недвижимой собственности служит предмет соглашения и его стоимость. В случае, если в соглашении не установлен предмет договора или не определена цена договора, то такое соглашение считается недействительным и может быть оспорено.

Соглашение о продаже всех форм объектов недвижимости заключается на бумаге и подписывается двумя сторонами. Письменная форма договора в обязательном порядке предоставляется для последующей государственной регистрации. Процесс делегирования прав владения в соответствии с договором происходит после проведения обязательной государственной регистрации и оформления сделки (ст. 550, п. 1 ст. 551, п.2 ст. 558 ГК РФ) [2].

Также необходимо акцентировать внимание на том, что обязательной регистрации подлежит именно соглашение купли и продажи, но это не значит, что необходимо регистрировать дополнительные соглашения о внесенных изменениях или расторжении договорных обязательств (в том числе и о прощении долга).

Тем не менее, это описано в теоретической науке, что же касается фактической судебной практики, то существует позиция, согласно которой изменения, правки и расторжение договоров также необходимо регистрировать [4].

В привычном понимании, в роли продающей стороны выступает непосредственно собственник объекта недвижимости или субъект, уполномоченный осуществлять подобные действия законодательно или по соглашению. То есть, при осуществлении юридических действий в части приобретения или реализации объектов недвижимого имущества в процессе приватизации роль продавца выполняют государственные исполнительные органы либо узкоспециализированные учреждения, имеющие полномочия на осуществление этих действий согласно закону (ст. 6 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества) [5].

Ряд законодательных актов представляет правила, которые единовременно относятся к двум сторонам – продающей и покупающей объект недвижимости. Так, например, п. 3 ст. 35 Семейного Кодекса РФ, закрепляет необходимость наличия документально заверенного в нотариальной конторе разрешения одного из супругов при совершении сделки другим. При отсутствии заверенного юристом согласия, супруг, чье разрешение не было получено, может требовать аннулирования сделки в течение одного года с момента, когда он был оповещен о факте сделки.

Таким образом, можно сделать вывод, что сделки в области купли-продажи, делегирующие права собственника недвижимого имущества, регламентируются нормативными актами, оговоренными Гражданским Кодексом РФ, а также иными нормативно-правовыми документами, в которых зафиксированы условия совершения сделок и ограничения на продажу недвижимости. Сторонами соглашений о купле и продаже недвижимости могут выступать и юридические, и физические субъекты.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 17.11.2021).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 17.11.2021).

3. Безлепкин Г.А. Формы и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества // Наука, образование и культура. 2019. № 10 (44).

4. Дубровская И.А., Соснаускене О.И. Справочник риэлтора. М.: Юстицинформ, 2006.

5. Ленковская Р.Р., Волкова М.А., Золотарева А.Е., Незнамова А.А., Смагин А.А., Стародумова С.Ю. Особенности договора купли-продажи недвижимого имущества по законодательству Российской Федерации: Монография. М.: Саратовский источник, 2018.

© Бюллетень магистранта 2021 год № 6