

*Резяпова Г.Ф.*

*Кандидат философских наук*

*доцент кафедры «Гражданского права»*

*Института права БашГУ*

*Россия, г. Уфа*

*Тетерина И.А.*

*Студент*

*3 курс, группа «Е»*

*Институт права БашГУ*

*Россия, г. Уфа*

## **ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Аннотация:* В данной статье рассматриваются основные особенности, которые связаны с договором купли-продажи недвижимости. Подробнее изучена возможность заключения договора купли-продажи будущей недвижимости и ее индивидуальные особенности. Определены основные условия для заключения договора купли-продажи недвижимости.

*Ключевые слова:* гражданское право, договор купли-продажи, недвижимость, кадастровый учет, покупатель, продавец.

## **FEATURES OF THE CONTRACT OF PURCHASE AND SALE OF REAL ESTATE**

*Abstract:* This article discusses the main features that are associated with a contract of sale of real estate. The possibility of concluding a sale and purchase agreement for future real estate and its individual characteristics have been studied

*in more detail. The main conditions for concluding a real estate purchase and sale agreement have been determined.*

**Key words:** *civil law, sale and purchase agreement, real estate, cadastral registration, buyer, seller.*

Договор купли-продажи недвижимости по своей сути является видом договора купли-продажи и основывается на предписаниях главы 30 Гражданского Кодекса. Главной особенностью договора купли-продажи недвижимости является индивидуальность его предмета. Глава 30 Гражданского Кодекса РФ, определяя круг отношений, которые входят в его влияние, применяет единую категорию «недвижимое имущество». Поэтому предметом данного договора может быть любое недвижимое имущество.<sup>1</sup> Также необходимо отметить, что при упоминании разных видов недвижимого имущества может проявляться индивидуальная особенность каждого. Следовательно, есть и другие нормативные правовые акты, которые и содержат данные индивидуальные особенности. Так, например, говоря об земельных участках, необходимо обращаться к предписаниям Земельного Кодекса РФ.

Согласно вышеизложенному, можно сделать вывод, что глава 30 Гражданского Кодекса РФ содержит лишь обобщенный регламент правового регулирования, а все последующие индивидуальные особенности могут существовать на уровне определённого законодательства, которое основывает оборот того или иного объекта недвижимости.<sup>2</sup>

Многие годы в практической судебной деятельности существовал вопрос о возможности вхождения в предмет договора купли/продажи

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2020) / Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5.

<sup>2</sup> Аюшеева И.З., Богданова Е.Е., Булаевский Б.А. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 1. М.: Проспект, 2020. 440 с.

будущего недвижимого имущества. На данный момент Постановление Пленума « О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» подтверждает обоснованность заключения договора купли-продажи насчёт будущей недвижимости.

Изучая статью 455 ГК РФ, которая говорит о будущих вещах и применяется к договору купли-продажи недвижимого имущества, можно рассмотреть там следующее положение. Будущая вещь означает две категории, а именно несуществующая и не принадлежащая. Статья 455 ГК РФ регламентирует, что договор купли-продажи может заключаться насчёт будущей вещи как несуществующей, так и не принадлежащей, если другое не предусмотрено законом. Значимым считается заметить, что сама же статья 455 обуславливает теоретическую необходимость изъятия из неё, определяемые либо индивидуальным регулированием, либо особенностями объекта - поэтому данный единый тезис необходимо удостоверит с позиций данных двух изъятий.<sup>3</sup>

Для этого необходимо обратиться к статье 37 Земельного Кодекса, которая гласит, что объектом договора купли-продажи может быть лишь земельный участок, который прошёл кадастровый учёт. Вопрос об этом положении не совсем точный и нуждается в глобальном изучении, но главным вопросом здесь является такой: предопределяет ли данное положение, которое относится к земельным участкам, тезис о возможности заключения договора купли-продажи будущей недвижимости?

Разбирая данный вопрос необходимо разобрать пример продажи земельного участка. Так, например, для вероятного покупателя земельный участок будет будущей вещью, а именно не принадлежащей. И в данном случае вероятный покупатель может заключить договор купли-продажи

---

<sup>3</sup> Богданова Е.Е., Богданов Д.Е., Василевская Л. Ю. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2. М.: Проспект, 2020. 448 с.

на счёт земельного участка. И конкретно здесь статья 37 Земельного Кодекса не будет воспрепятствовать этому, так как земельный участок якобы прошёл кадастровый учёт, а то, что данный участок относится к потенциальному продавцу, не будет иметь особого значения. Поэтому, изучая статью 37 Земельного кодекса в контексте рассматриваемого тезиса про возможность купли-продажи будущей вещи как не принадлежащей, то определить здесь разногласия не совсем возможно.<sup>4</sup>

Когда же вероятный покупатель хочет приобрести половину участка, тогда вопрос будет решаться в другом контексте. Так как земельный участок не прошёл кадастровый учёт. Поэтому вероятный продавец фактически не может продать данную часть участка ни как не относящийся к потенциальному покупателю и ни как несуществующий, так как тогда договор купли-продажи в этом случае будет опровергаться статьей 37 Земельного Кодекса.

Предмет является важнейшей частью договора купли-продажи, которая является также существенным условием договора. Данная норма предусматривается статьей 554 ГК РФ, где непосредственно обозначается, что в договоре купли-продажи недвижимости необходимо указывать данные, которые способствуют определить недвижимое имущество, которое является предметом этого договора. Также, в случае отсутствия данного условия, договор может считаться незаконченным. Но также в Гражданском Кодексе отсутствуют общепринятые официальные признаки, которые применяются для определения предмета.<sup>5</sup>

Если же в договоре купли-продажи единственным условием является предмет, то рассматриваю договор купли-продажи недвижимости необходимо

---

<sup>4</sup> Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2019. Т. 2. 560 с.

<sup>5</sup> Гражданское право: Учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2019. Т. 1. 511 с.

отнести помимо предмета и цену. Согласно статье 555 ГК РФ цену необжитом установить, следуя условиям договора и правилам статьи 424 Гражданского Кодекса РФ.<sup>6</sup>

Таким образом, изучая практическую деятельность, связанную с договором купли-продажи недвижимости, необходимо отметить, что важнейшими особенностями данного договора являются:

1. Договор купли-продажи будущей вещи имеет место быть и достаточно актуален в практической деятельности.

2. Индивидуальность предмета договора.

3. Расстраивая договор купли-продажи жилых помещений, необходимо отметить добавочное условие для продажи данных помещений, а именно круг лиц, которые сохраняют право на жилое помещение с указанием на темперамент их прав.

4. Трансфер недвижимого имущества необходимо оформлять в виде передаточного акта.

#### **Список используемых источников и литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2020) / Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5.

2. Аюшеева И.З., Богданова Е.Е., Булаевский Б.А. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 1. М.: Проспект, 2020. 440 с.

3. Богданова Е.Е., Богданов Д.Е., Василевская Л.Ю. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 2. М.: Проспект, 2020. 448 с.

4. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2019. Т. 2. 560 с.

---

<sup>6</sup> Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Гражданское право. М.: Норма, Инфра-М, 2019. 608 с.

5. Гражданское право: Учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2019. Т. 1. 511 с.

6. Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Гражданское право. М.: Норма, Инфра-М, 2019. 608 с.