УДК 347

Игнатьева В.А.,
студент
4 курс, Юридический институт
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»,
Россия, г. Белгород

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: *в статье рассматривается правовая природа договора купли-продажи недвижимости. Выделяются особенности, отличающие его от иных видов купли-продажи. Автором приведены источники регулирования отношений, вытекающих из названного договора. В ходе исследования сделан вывод об особой социальной значимости государственного регулирования отношений по купли-продажи недвижимости, в частности – жилых помещений.*

Ключевые слова: *Правовая природа, правовое регулирование, договор купли-продажи, недвижимость, жилое помещение.*

Annotation: *the article discusses the legal nature of the contract of sale of real estate. The features distinguishing it from other types of sale are highlighted. The author provides sources of regulation of relations arising from the said contract. The study concluded that the special social significance of state regulation of relations on the sale of real estate, in particular - residential premises.*

Key words: *Legal nature, legal regulation, contract of sale, the property, living room.*

Договор купли-продажи, на наш взгляд, является одним из наиболее ранних договоров, известных человечеству. Несмотря на то, что отношения

мены возникли гораздо раньше, нежели отношения по купле-продаже, именно куплю-продажу следует считать первым и наиболее распространенным среди ныне известных договоров. Обосновать этот факт можно тем, что именно необходимость субъектов права обмениваться принадлежавшими им вещами, которая и по сей день является основой хозяйственной жизни общества, породила вначале отношения мены, а затем, с появлением денег, как универсального средства обмена, и отношения по купле-продаже, позднее трансформировавшиеся в договор купли-продажи.

Однако первые отношения мены, происходившее на самой заре развития человечества, еще нельзя назвать полноценными договорами, ведь, на наш взгляд, о договоре можно говорить лишь в том случае, когда он урегулирован нормами права, а в те древние времена ни права, ни тем более государства еще не было. Таким образом, именно с появлением государства, права и денежных средств можно вести речь о распространении отношений купли-продажи, быстро заменивших собой отношения мены и ставших основой гражданского оборота[1].

Продажа недвижимого имущества сразу же потребовала отдельной, особой регламентации. Целью регламентации выступала необходимость разрешить проблемные моменты, возникающие при заключении договора. Так, сегодня к регулированию отношений внутри продажи недвижимых вещей, кроме гражданского законодательства в узком смысле, применяются Жилищный кодекс Российской Федерации[2], Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»[3], Земельный кодекс Российской Федерации[4] и др.

Предмет договора стал основанием для деления договора купли-продажи на виды, поскольку с появлением самых первых правовых норм о договоре купли-продажи стало очевидно, что для некоторых вещей, становившихся предметом такой сделки, необходимо особое правовое регулирование. Так,

[1] Безлепкин Г.А. Формы и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества // Наука, образование и культура. 2019. № 10 (44). С. 43-45.
[2] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Российская газета. № 1. 12.01.2005.
[3] О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Российская газета. № 156.17.07.2015.
[4] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Российская газета. № 211-212. 30.10.2001.

например, для продажи недвижимости практически сразу были установлены жесткие нормы о государственном контроле за продажей такого имущества.

Теперь перейдем непосредственно к особенностям договора продажи недвижимости. Они начинают проявляться уже в понятии договора продажи недвижимости, сформулированном в законе. В соответствии со ст. 549 ГК РФ, по договору продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество[5].

Заметим, что интересен тот факт, что напрямую в определении договора не указывается, что условие о цене в таком договоре является существенным. Тем не менее, в ст. 555 ГК РФ содержится указание на обязательность установления договором продажи недвижимости цены этого имущества и неприменении к нему правил ст. 424 ГК РФ об обычной цене.

Таким образом, помимо условия о предмете в договоре продажи недвижимости существенным является условие и о цене. Кроме того, применительно к продаже жилых помещений ст. 558 ГК РФ устанавливает, что существенным условием договора продажи недвижимости является установление перечня лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.

В остальном данный договор практически не отличается от обычного договора купли-продажи, поскольку он также является консенсуальным, возмездным и двусторонне обязывающим.

Сторонами договора также могу выступать любые субъекты гражданского права, обладающие дееспособностью и правоспособностью. Продавцом в большинстве случаев выступает собственник недвижимого имущества, однако им могут выступать и государственные и муниципальные унитарные предприятия, не являющиеся собственниками имущества.

[5] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. ст. 410.

Предметом договора продажи недвижимости, по которому он собственно и был выделен законодателем, является недвижимое имущество, определяемое в ст. 130 ГК РФ. Таковым являются земельные участки, участки недр, все, что прочно связано с землей и имущество, перемещение которого, без причинения несоразмерного ущерба этому имуществу, невозможно, в том числе – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Ввиду особой социальной значимости данного договора, обратим внимание, что сегодня все еще встречаются люди, проживающие в сборно-разборных домах, вагончиках, балках и т.п. На данное обстоятельство указывает Е.Ю. Цуканова, подчеркивая, что «такие объекты не являются недвижимым имуществом (нет прочной связи с землей)»[6]. Так, рассматривая сквозь призму гражданского права недвижимость в виде жилых помещений, мы под ними понимаем жилой дом (его часть), квартиру (ее часть) и (или) комнату.

Договор продажи недвижимости должен заключаться только в письменной форме, путем составления единого документа, подписываемого сторонами. Однако куда большее значение имеет вопрос об установленной законом государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Цена договора, как мы уже указали, является существенным условием и обязательно должна быть определена сторонами и указана в договоре. На практике часто встречается сознательное уменьшение покупной стоимости товара с целью снижения размера налогового бремени. Однако отметим, что данная ситуация основана на риске ввиду того, что в случае возникновения спора доказать фактически переданную сумму будет затруднительно.

Условие о сроке в то же время никак не упоминается в параграфе 7 главы 30 ГК РФ, а потому условие о сроке в договоре продажи недвижимости аналогично условию в обычном договоре купли-продажи и отвечает общим правилам о сроке.

[6] Цуканова Е.Ю. Жилое помещение как объект недвижимости // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. Белгород, 2016. Режим доступа: http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/13960 (дата обращения: 12.03.2020 г.)

Отметим, что договор продажи недвижимости, являясь подвидом договора купли-продажи, на наш взгляд, был выделен законодателем с целью исключить некоторые проблемные моменты, связанные с передачей прав на недвижимость, которая в силу ее особой ценности и значимости имеет огромное значение и должна особо охраняться государством[7]. Он также как и простой договор купли-продажи является консенсуальным, возмездным, двусторонне обязывающим, однако для договора продажи недвижимости установлены особые правила относительно его существенных условий и формы. Однако, исследуя договор, очень важно рассмотреть не только его стороны, предмет, форму, цену, срок этого договора, но и его содержание, которое традиционно составляют права и обязанности сторон, возникающих у них после заключения договора.

Например, стоит обратить внимание на обязанность продавца по передаче недвижимости, поскольку недвижимое имущество в силу его физических особенностей, как объекта материального мира, в большинстве случаев нельзя передать способами, традиционными для передачи вещи в простом договоре купли-продажи.

Так, в соответствии со ст. 556 ГК РФ, передача недвижимого имущества по договору продажи недвижимости удостоверяется подписываемым сторонами передаточным актом или иным документом о передаче. Соответственно продавец будет считаться исполнившим обязательство по передаче недвижимости с момента подписания сторонами передаточного акта.

Корреспондирующей обязанностью второй стороны договора является, соответственно, обязанность произвести оплату приобретенной недвижимости. Проблемными моментами здесь, на наш взгляд, чаще всего выступает неплатежеспособность покупателя.

Для продажи жилых помещений обязательно указание в договоре на то, обременено ли жилое помещение правами пользования им другими лицами

[7] Юрова К.И. Характеристика особенностей отдельных видов договоров купли-продажи // Отечественная юриспруденция. 2015. № 2 (2). С. 4-7.

путем перечисления в нем таких лиц и прав на данное жилое помещение, которыми они обладают.

Некоторые вопросы вызывают положения ст. 551 ГК РФ, устанавливающие, что переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации. Вопросы эти заключаются в том, что хотя норма устанавливает правило о регистрации, четких штрафных санкций за уклонение сторон от регистрации данная норма не содержит. Конечно, п. 3 указанной статьи устанавливает, что если одна из сторон уклоняется от регистрации перехода права, то другая сторона может требовать регистрации перехода права на себя.

Однако данное положение, на наш взгляд, не является достаточным для устранения злоупотреблений в данной сфере, поскольку фактически ответственность сторон за несоблюдение правила о государственной регистрации перехода права собственности грозит покупателю тем, что он не сможет защищать свое право на приобретенное имущество, в то время как продавцу уклонение от регистрации не принесет ничего, кроме сохранения за ним бремени содержания имущества, поскольку в соответствии с данными из Единого государственного реестра недвижимости он будет являться собственником и должен нести бремя налоговых и иных обязательных платежей по содержанию своего имущества.

В завершение нашего исследования считаем необходимым отметить, что основными обязанностями в договоре продажи недвижимости являются обязанность продавца передать имущество и обязанность покупателя принять товар и оплатить его. В то же время законодатель устанавливает ряд особых правил о передаче имущества и устанавливается ряд обязательных требований о продаже жилых помещений в силу их еще большей социальной значимости и необходимости собой защиты прав и интересов сторон договора и третьих лиц от наступления возможных проблемных моментов.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – ст. 410.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Российская газета. – № 1. – 12.01.2005.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Российская газета. – № 211-212. – 30.10.2001.

4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Российская газета. – № 156. – 17.07.2015.

5. Безлепкин Г.А. Формы и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества // Наука, образование и культура. – 2019. – № 10 (44). – С. 43-45.

6. Цуканова Е.Ю. Жилое помещение как объект недвижимости // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. Белгород, 2016. Режим доступа: http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/13960 (дата обращения: 12.03.2020 г.).