

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** в статье рассматривается понятие договора купли-продажи недвижимого имущества, его основные субъекты и предметы, а также условия, на которые стоит обращать внимание при составлении документа, пример из судебной практики и сравнение с договором продажи предприятия, их схожие аспекты и различия.*

***Ключевые слова:** договор купли-продажи, недвижимость, предприятие, соглашение, сделка, гражданско-правовые отношения, имущество.*

***Annotation:** the article discusses the concept of a real estate purchase and sale agreement, its main subjects and objects, as well as conditions that should be paid attention to when drafting a document, an example from judicial practice and comparison with an enterprise sale agreement, their similar aspects and differences.*

***Key words:** purchase and sale agreement, real estate, enterprise, agreement, transaction, civil relations, property.*

Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) [1] выделяет различные виды договоров купли-продажи, подчеркивая специфику каждого из них. Одним из таких видов является договор купли-продажи недвижимости, который регулируется отдельным параграфом 7 главы 30 ГК РФ [1].

Недвижимое имущество (недвижимость) определяется в ст. 130 ГК РФ

[1] как объекты гражданских прав, перемещение в пространстве которых невозможно без нанесения ущерба. К таким объектам относятся:

1. Земельные участки, правовой статус которых определяется Земельным кодексом РФ.

2. Участки недр, регулируемые специальным законодательством.

3. Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, правовой статус которых также определяется специальным законодательством и не раскрывается в ГК РФ.

4. Все иные объекты, прочно связанные с землей, такие как многолетние насаждения, трубопроводы, линии электропередач и другие. Значительную роль в определении статуса недвижимого имущества играет специальное законодательство, которое регулирует права и обязанности по отношению к этим объектам. Недвижимое имущество характеризуется такими признаками, как прочность, долговечность, стационарность, фундаментальность, а также индивидуальная определенность, которая связана с его адресом или местом нахождения.

Важно отметить, что при покупке недвижимого имущества необходимо учитывать особенности правового регулирования данного вида сделки, а также специфику объекта, его текущее состояние, возможные ограничения и обременения. Кроме того, стоит учесть, что приобретение недвижимости требует соблюдения определенных формальностей, включая регистрацию права собственности или иных залоговых обременений.

Договор купли-продажи недвижимости является важным юридическим документом, который должен быть составлен с учетом всех требований законодательства. Несоблюдение этих требований может привести к признанию договора недействительным, что повлечет за собой серьезные правовые последствия для сторон. Договор купли-продажи недвижимости в России является одним из наиболее распространенных и важных видов гражданско-правовых договоров. В законодательстве Российской Федерации

содержатся ряд особенностей, которые необходимо учитывать при заключении такого договора. Ниже приводятся некоторые из них:

1. Форма заключения договора. Одной из особенностей договора купли-продажи недвижимости является то, что для его заключения необходимо соблюдение определенной формы. Согласно статье 550 ГК РФ, договор купли-продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме и подлежит государственной регистрации [3]. Это означает, что для его заключения необходимо составить письменное соглашение и зарегистрировать его в уполномоченном органе (например, в Росреестре), что придает ему юридическую силу. Также стоит отметить, что договор купли-продажи недвижимости может включать дополнительные условия, которые устанавливаются сторонами соглашения. При этом, в соответствии с пунктом 2 статьи 550 ГК РФ [1], не допускается включение условий, противоречащих законодательству или общепринятым нормам поведения.

2. Наличие субъектов. Для заключения договора купли-продажи недвижимости необходимо наличие двух субъектов – продавца и покупателя, достигших совершеннолетия и обладающих неограниченной дееспособностью. Кроме того, стоит отметить, что при заключении договора купли-продажи недвижимости возникают обязательства как у продавца, так и у покупателя. Продавец обязан передать недвижимость в собственность покупателю, а покупатель обязан принять недвижимость и уплатить оговоренную стоимость. В случае невыполнения одной из сторон своих обязательств, другая сторона имеет право требовать их исполнения или расторжения договора [4].

Также важно отметить, что при продаже недвижимости зачастую возникают и дополнительные правовые вопросы, связанные, например, с наличием обременений на объекте недвижимости или существованием прав третьих лиц на него. Поэтому при заключении договора купли-продажи недвижимости рекомендуется обратиться к специалистам-юристам, которые

окажут консультацию и помощь в решении таких вопросов.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости имеет свои особенности, которые следует учитывать при его заключении и выполнении. Регулирование данного вида сделок осуществляется Гражданским кодексом Российской Федерации и другими нормативными актами [5].

3. Содержание договора. Договор купли-продажи недвижимости должен содержать такие существенные условия, как идентификация недвижимости (адрес, кадастровый номер и т.д.), стоимость, сроки исполнения, порядок передачи права собственности и т.д.

4. Право на собственность. Продавец должен обладать правом собственности на продаваемую недвижимость. Правоустанавливающие документы должны быть оформлены в установленном законом порядке.

Специальный порядок государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество. Этот порядок установлен Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2].

5. Обязанности продавца. Продавец обязан передать недвижимость покупателю с оформлением права собственности и обеспечить ее сохранность до момента передачи. Он также должен предоставить покупателю все необходимые документы, связанные с недвижимостью.

6. Обязанности покупателя. Покупатель обязан оплатить стоимость недвижимости в сроки и порядке, предусмотренные договором. Он также должен принять недвижимость и оформить свое право собственности.

7. Ответственность сторон. За нарушение условий договора купли-продажи недвижимости стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством. В частности, в случае неисполнения обязательств продавца покупатель может требовать исполнения договора или возврата суммы, уплаченной за недвижимость. [7]

8. Особенности приобретения иностранцами. Законодательство

Российской Федерации устанавливает ограничения именно в отношении иностранных граждан и иностранных юридических лиц при приобретении недвижимости. Иностранцам требуется получение соответствующего разрешения на приобретение недвижимости в России. Это лишь некоторые особенности договора купли-продажи недвижимости в России [6].

Согласно статье 133.1 ГК РФ [1], имущество, которое может быть в обороте как единый объект, является недвижимой вещью и может быть единым имущественным комплексом. Это означает, что такой комплекс состоит из зданий, сооружений и других вещей, которые физически или технологически связаны и имеют общее назначение. К таким вещам также относятся и линейные объекты, такие как железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие. Если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на все указанные объекты в целом, то они считаются одной недвижимой вещью.

Таким образом, можем сделать вывод о том, что договор купли-продажи недвижимости – это предусмотренное законодательством соглашение, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. По своим признакам договор купли-продажи имущества соответствует общему понятию договора (консенсусный характер, наличие нескольких сторон) и понятию договора купли-продажи (определенность сторон договора, содержание договора). Вместе с тем, имеется и своя специфика, позволяющая выделять договор купли-продажи недвижимости в отдельную категорию гражданско-правовых договоров. Основная часть данной специфики связана с особыми объектами договора – недвижимостью.

Использованные источники

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301
2. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, №29 (часть I), ст. 4344.
3. Корсаков И.В. Понятие и существенные условия договора купли-продажи // Молодой ученый. 2022. №47 (442). С. 221–225.
4. Межанова А.С. Особенности предмета договора купли-продажи недвижимости в Российской Федерации // Проблемы экономики и права в Российской Федерации: сборник статей студенческой научно-практической конференции. 2022. С. 197–200.
5. Мирошникова А.А., Ситдикова Л.Б. Понятие и существенные условия договора купли-продажи недвижимости // Актуальные проблемы современного российского законодательства Российской Федерации: сборник статей / Мос. гор. пед. ун-т. Вып. 3. Саратов: Саратовский источник. 2021. С. 126 – 134.
6. Телинская А.И. Особенности договора купли-продажи недвижимости // Закон и общество: история, проблемы, перспективы. Материалы XXVII межвузовской научно-практической конференции студентов и аспирантов. 2023. С. 164-166.
7. Шаповалова К.А. Особенности договора продажи недвижимости // Уральский научный вестник. 2023. №5. С. 97-101.