(cc) BY

Мадатов Эльдар Исхагович
магистрант
ФГБОУ ВО «Российский государственный
социальный университет»
г. Москва

ПОНЯТИЕ «ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ»

***Аннотация**: в данной статье раскрывается основное понятие «договор купли продажи недвижимости» как отдельного договора купли-продажи. В работе отмечены предмет договора, особенности оборота недвижимого имущества и значение государственной регистрации прав на такое имущество.*

***Ключевые слова**: договор купли-продажи, недвижимость, оборот недвижимого имущества, государственная регистрация, предмет договора.*

Договор купли-продажи – это соглашение, по которому одна сторона именуемая «продавец» обязуется передать имущество в собственность другой стороне – «покупателю», а покупатель обязуется получить у продавца имущество и оплатить за него определенную денежную стоимость.

Целью договора купли-продажи является передача права собственности покупателю. По правилу право собственности у покупателя по договору возникает с момента передачи, если только не предусмотрено договором или законом [4].

Нормы, регулирующие правовое положение договора купли-продажи недвижимого имущества содержаться в специальном – седьмом параграфе Гражданского кодекса, беря во внимание специфику предмета договора купли-продажи, обуславливающего особенности договора, которые позволяют классифицировать его как отдельный вид договора купли-продажи: договор продажи недвижимости.

Исходя из содержания седьмого параграфа Гражданского кодекса, по договору продажи недвижимости продавец передает покупателю недвижимое имущество. Законодательство относит к недвижимому имуществу земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Помимо этого, к недвижимости причисляется также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам, также, относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [1, ст. 130].

По своей природе договор купли-продажи недвижимого имущества является консенсуальным, возмездным и взаимным.

Консенсуальным договор является по причине того, что считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора в силу не связывается с передачей товара покупателю. Передача товара, в свою очередь, выступает в качестве исполнения заключенного обязательства со стороны продавца.

Возмездным он является, потому как встречному имущественному требованию одной стороны, другая сторона, также, отвечает встречным имущественным требованием.

Законодателем установлена обязательная письменная форма для договора купли-продажи недвижимого имущества в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение письменной формы договора купли-продажи недвижимости влечет его недействительность [1, ст. 550].

Помимо этого, установлено и обязательное требование по отношению к государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновения, ограничения и перехода таких прав [1, ст. 131]. Требование о регистрации лежит за рамками понятия формы сделки. Нормы ст. 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

имущество и сделок с ним» не противоречит Гражданскому кодексу, так как тот не определяет момент совершения факта регистрации. Момент совершения факта государственной регистрации, как сделки, так и права, определяется Законом о государственной регистрации [2, с. 16].

Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи недвижимости, а переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю [1, ст. 551]. Сам договор вступает в силу с момента его подписания. Значение государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю состоит в том, что только после такой регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества в глазах третьих лиц. Это относится и к тем случаям, когда стороны (продавец и покупатель) исполнили свои обязанности по договору задолго до государственной регистрации.

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации [1, ст. 551].

На законодательном уровне были определены особые правила регулирования оборота недвижимости. Такое решение, по всей вероятности, было обусловлено следующими факторами:

– недвижимое имущество обладает особой имущественной ценностью и социальной значимостью, данные факторы требуют учета и необходимости в повышенных мерах защиты этих объектов гражданского оборота;

– недвижимое имущество неразрывно связано с земельными участками; поземельная недвижимость в принципе является неперемещаемым имуществом,

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

что не может игнорироваться при создании юридических условий оборота этого имущества;

– недвижимое имущество является индивидуально-определенной вещью, что существенным образом влияет на порядок и способы определения их стоимости, а также условий оборота;

– недвижимое имущество относится к непотребляемым вещам, которое не может быть утрачено в процессе нормального хозяйственного использования.

Учитывая данные обстоятельства, является логичным необходимость особого внимания со стороны законодателя к контролю оборота недвижимого имущества и к определению специфики предмета возмездного отчуждения недвижимости. В свою очередь это влияет на нормы, которыми регламентируется оборот недвижимого имущества.

Недвижимое имущество может быть использовано в принципиально различных целях и для выполнения различных задач: в частности для удовлетворения потребностей граждан в жилье, так же для удовлетворения производственных, хозяйственных потребностей или может выступать инструментом предпринимательской деятельности, чьей основной задачей является извлечение прибыли. Это обстоятельство является достаточно важным и учитывается на законодательном уровне. Ввиду этого российское законодательство устанавливает различные юридические режимы оборота недвижимого имущества в зависимости от того, для каких целей оно используется: для социальных (жилищных) потребностей, или в предпринимательской деятельности с целью извлечения прибыли. Оборот недвижимого имущества относящегося к жилищному фонду регулируется в основном нормами жилищного права, которые предоставляют значительные гарантии лицам, проживающим в таких жилых помещениях. В российском праве общественные отношения, связанные с отчуждением недвижимости которое относится к жилищному фонду, регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации. Вдобавок отчуждение жилой недвижимости, будучи рамочными нормами, регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Равно как, оборот недвижимого имущества используемого в коммерческих целях, подчиняется общим правилам гражданского законодательства; нормы жилищного права не влияют на условия отчуждения такого имущества.

В отношении купли-продажи специфического недвижимого имущества действуют другие, особые, режимы оборота такого имущества. Данное имущество не редко используется в коммерческих целях, т.е. воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, а также космических объектов.

Можно сделать вывод: что сфера действия договора купли-продажи недвижимого имущества, может быть определена только путем анализа объектов гражданских прав, охватываемых понятием «недвижимое имущество» [3].

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №5.

2. ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ.

3. Суханов Е.А. Гражданское право: Учебник / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 2016 г.

4. Никифоров Р.Н. Договор купли-продажи: виды, понятие и элементы // Молодой ученый. – 2016. – №21. – С. 634–636.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)