

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра Гражданское право и процесс

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Договор купли-продажи недвижимости

Студент

К.М. Ефимова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

## Аннотация

Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью совершенствования нормативной правовой базы в области правового регулирования сделок купли-продажи недвижимости и сложившейся практики применения соответствующих нормативных правовых актов с учетом возникновения в современных условиях новых факторов правового, социального, экономического характера, вызывающих постоянное развитие гражданско-правовых отношений, объектом которых выступает недвижимое имущество.

Целью исследования данной выпускной квалификационной работы является изучение понятия, особенностей и проблем правового регулирования договора купли-продажи недвижимости в Российской Федерации, а также разработка предложений по совершенствованию законодательства в области правового регулирования данного института.

Для достижения указанной цели были решены следующие задачи:

- дать общую правовую характеристику договора купли-продажи недвижимости;
- рассмотреть содержание и исполнение договора купли-продажи недвижимости;
- проанализировать проблемы ответственности за нарушение сторонами обязательств по договору купли-продажи недвижимости.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

## Оглавление

Введение.....	5
Глава 1 Общая характеристика договора купли-продажи недвижимости.....	8
1.1 Понятие и правовая природа договора купли-продажи недвижимости.....	8
1.2 Существенные условия договора купли-продажи недвижимости .....	15
Глава 2. Содержание и исполнение договора купли-продажи недвижимости ..	22
2.1 Права и обязанности сторон по договору купли-продажи недвижимости.....	22
2.2 Исполнение договора купли-продажи недвижимости.....	25
Глава 3 Проблемы ответственности за нарушение сторонами обязательств по договору купли-продажи недвижимости.....	37
3.1 Ответственность за нарушение обязательств по договору купли- продажи недвижимости продавцом .....	37
3.2 Ответственность за нарушение обязательств по договору купли- продажи недвижимости покупателем.....	50
Заключение.....	53
Список используемой литературы и используемых источников.....	55

## Введение

Актуальность темы исследования заключается в том, что недвижимое имущество представляет собой одну из основ функционирования любой экономической системы. Поэтому, оптимальная организация оборота недвижимости является одной из главных задач в области экономической политики. Ведущую роль в организации такого оборота играет гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом.

Можно с уверенностью сказать, что от правильного выбора правовой модели отношений в сфере недвижимости во многом зависит динамика экономических процессов, инвестиционный климат и благосостояние населения.

В то же время, недостатки правового регулирования в данной области, пробелы в законодательстве и ошибочные решения не могут не сказываться негативно на многих факторах экономического и социально-политического развития.

Вместе с тем, в науке, законодательстве, правоприменительной практике не решены многие проблемы сделок с недвижимостью, в том числе, в отношении наиболее распространенной – купли-продажи. Закономерной реакцией на такое положение является, с одной стороны, весьма активная работа законодателя по изменению и дополнению правовой базы. С другой стороны, это вызывает активизацию теоретических исследований в данной области.

Таким образом, актуальность темы исследования обусловлена необходимостью совершенствования нормативной правовой базы в области правового регулирования сделок купли-продажи недвижимости и сложившейся практики применения соответствующих нормативных правовых актов с учетом возникновения в современных условиях новых факторов правового, социального, экономического характера, вызывающих постоянное развитие гражданско-правовых отношений, объектом которых

выступает недвижимое имущество.

Целью исследования данной выпускной квалификационной работы является изучение понятия, особенностей и проблем правового регулирования договора купли-продажи недвижимости в Российской Федерации, а также разработка предложений по совершенствованию законодательства в области правового регулирования данного института.

Для достижения указанной цели в работе поставлены следующие задачи:

- дать общую правовую характеристику договора купли-продажи недвижимости;
- рассмотреть содержание и исполнение договора купли-продажи недвижимости;
- проанализировать проблемы ответственности за нарушение сторонами обязательств по договору купли-продажи недвижимости.

Объект исследования – правоотношения, которые складываются между сторонами (продавцом и покупателем) в процессе надлежащего исполнения договора купли-продажи недвижимости.

Предмет исследования – нормативные правовые акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости, цивилистическая доктрина по изучению данной темы и правоприменительная практика.

Теоретической основой данного исследования являлись научные труды авторов, изучавших вопросы договора купли-продажи недвижимости, таких как Д.А. Грешнов, Л.Б. Ситдикова, О.Г. Григорьева, Д.В. Жимилова, Е.Е. Журавский, В.А. Королева, М.А. Курильная, К.С. Куропятникова, Э.И. Мадатов, А.В. Малиновская, С.М. Марков, К.А. Медведева, М.Ш. Мукаева, В.С. Налимова, Э.О. Осадченко, Е.И. Рябова, Е.Г. Семенова, М.В. Сербин, О.А. Собчак, Н.В. Солодухина, С.Ю. Стародумова, Р.Р. Ленковская, Е.И. Сычкова, А.В. Тацкая, В.Р. Фассалов, А.Ю. Шубин, Х.А. Эркенов, и других авторов.

Нормативную основу исследования составили положения Конституции Российской Федерации [12], части 1 и 2 ГК РФ [4, 5], СК РФ [35], ЖК РФ [8], ЗК РФ [11], иного федерального законодательства в сфере оборота недвижимости.

Методологию исследования составили общенаучные методы: диалектико-материалистический, метод системного анализа, а также специальные методы, такие, как сравнительно-правовой, формально-юридический.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

## **Глава 1 Общая характеристика договора купли-продажи недвижимости**

### **1.1 Понятие и правовая природа договора купли-продажи недвижимости**

Как представляется, исследование базовой гражданско-правовой характеристики любого договора, и договор купли-продажи недвижимости не является в данном случае исключением, включает в себя выявление его понятия (легальной дефиниции), юридических особенностей (простой - взаимный, консенсуальный - реальный, возмездный - безвозмездный), а также его правовой природы.

В данной связи, необходимо отметить, что согласно легальному определению, установленному ст. 549 ГК РФ) «по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество» [4].

Исходя из установленного в законе перечня обязанностей сторон договора купли-продажи недвижимости, можно заключить, что данный договор является двусторонним, возмездным и взаимным.

Договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения (consensus) по всем существенным условиям в требуемой для этого форме. Как справедливо отмечается А.А. Бондаренко, «те действия, которые совершаются на основании реальных договоров, по своей сути, неоднородны, то есть, некоторые действия, направленные на передачу имущества, носят предпосылочный характер, при этом, все остальные действия, можно определить как следствие уже заключенного сторонами соглашения» [2, с. 85].

Вместе с тем, ряд исследователей считает, что «деление на

консенсуальные и реальные договоры «страдают целым рядом недостатков. По их мнению, понятия «реальный» и «консенсуальный» применительно к конкретному договору, указывают на момент его заключения, то есть согласование волеизъявлений сторон или, например, передачу вещи. При этом, противопоставление данных понятий не позволяет явно их отделить друг от друга – так, совершение передачи объекта недвижимости (его отторжение и соответствующее принятие стороной договора - покупателем), безусловно, в полной мере можно отнести к проявлению согласованной взаимной воли сторон данного договора» [9, с. 81].

Противоположной позиции придерживается другая группа исследователей, которые отмечают, что «классификация договоров на консенсуальные и реальные содержит в своей основе признак источника возникновения обязательства из договора и не включает в себя критерии формы договора, и тем более, критерии момента, с которого конкретный договор считается заключенным» [10, с. 57].

Ряд исследователей считают, и с данной позицией следует согласиться, что «заключение реального договора основано, по своей сути, на совершении двух типов договоров: с одной стороны, договора с так называемым «отодвинутым эффектом», с другой – договора, направленного на передачу предмета договора. Разница данных договоров проявляется только в том, что действие по передаче имущества как факт, входящий в юридический состав, необходимый для существования реального договора, безусловно, признается сделкой (договором)» [45, с. 151].

Также следует согласиться с мнением Д.В. Жимировой, что «передача имущества по договору имеет прямую логическую связь с самим реальным договором как соглашением сторон и категорически необходима для достижения данного соглашения» [10, с. 82].

В целом, можно сформулировать общий вывод, что договор купли-продажи недвижимости является двусторонним, возмездным и взаимным. Его консенсуальная или реальная форма складывается в зависимости от того,

сформулированы ли их конструкции как консенсуальные или как реальные.

ГК РФ определяет договор как соглашение двух или более сторон, направленный на возникновение гражданских прав и обязанностей. Договор купли-продажи недвижимости следует рассматривать как правоустанавливающий юридический факт для возникновения правоотношений. Им охватываются правомерные волевые действия сторон, направленные на наступление определенного правового результата, обусловленного их волеизъявлением. С заключением договора связана его динамика, которая включает возникновения договорного обязательства, существование правоотношения, прекращение договорного обязательства.

Сущность договора купли-продажи проявляется в совместных действиях продавца (владельца или уполномоченного им лица) и покупателя на основе свободного волеизъявления, направленного на прекращение права собственности в отчуждаемого права (продавца) и приобретение этого права покупателем.

Правовой формой перехода права собственности на объект является договор. В этом случае договор как юридический факт обеспечивает переход от общей модели прав и обязанностей, содержащийся в правовой норме, к конкретной модели, которая находит свое выражение в субъективных гражданских правах и обязанностях.

Договору купли-продажи жилья свойственны признаки одноименного договора в целом. В то же время предмет договора, а именно объект недвижимости, обуславливает определенные особенности правового регулирования купли-продажи недвижимости. Не последнюю роль играет социальный и экономический аспекты. Ведь, учитывая значительную стоимость и значение для удовлетворения социально-бытовых потребностей участников гражданских правоотношений категории недвижимость необходимо выделить указанные договоры со сделками о передачи имущества в собственность за определенную плату. Субъективное право не может существовать вне правоотношений. Лицо вступает в правоотношения

для того, чтобы установить какую-то конкретную потребность. Это касается договоров купли-продажи недвижимости.

Следует понимать под куплей-продажей недвижимости такой договор, по которому продавец обязуется передать недвижимость в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять недвижимость и уплатить за нее определенную денежную сумму. Договор купли-продажи недвижимости является сделкой, направленной на переход права собственности на имущество. Владелец принимает решение о прекращении власти над вещью, которая ему принадлежит. Эта власть прекращается в момент передачи права собственности на имущество покупателю, а именно с момента передачи ему вещи. Договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, поскольку права и обязанности у сторон возникают с момента, когда они в должной форме достигнут согласия по всем существенным условиям договора. Характерным признаком договора купли-продажи недвижимости является двусторонность обязательства. Таким образом, права и обязанности по договору купли-продажи недвижимости возложена на обе стороны, они эквивалентны. Поэтому, этот договор является двусторонним и возмездным.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости является самостоятельным регулятором взаимоотношений продавца и покупателя. Частично это объясняется тем, что в законодательстве фактически отсутствуют специальные нормы, посвященные регулированию именно купли-продажи недвижимости, в частности жилья.

Однако, это не исключает влияния нормативных положений на данный вид правоотношений. Результатом несоблюдения императивных положений законодательства (например, требования к форме купли-продажи недвижимости) является причиной ничтожности сделки или других негативных гражданско-правовых последствий.

Договор купли-продажи недвижимости опосредует производное приобретение права собственности. Данному договору присущи следующие признаки:

- волеизъявление сторон должно соответствовать друг другу и совпадать;
- это совместное действие сторон, направленное на достижение определенных гражданско-правовых последствий: приобретение права собственности покупателем и прекращения права собственности у продавца.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости является источником регулирования отношений между сторонами в отношении недвижимости. Роль договора купли-продажи недвижимости заключается в установлении правил по взаимному согласию сторон, направленных на урегулирование взаимоотношений между ними. Сущность гражданско-правового договора как регулятора гражданских отношений заключается в том, что им создаются и закрепляются правила поведения участников соответствующих отношений.

Как отмечает М.В. Сербин, «в системе гражданского законодательства договор купли-продажи недвижимого имущества является отдельным видом договора купли-продажи, выделяемый по особому предмету продажи - недвижимости. Правовое регулирование данного договора строится по следующей схеме: в приоритетном порядке применяются закрепленные в параграфе 7 главы 30 ГК РФ специальные нормы, регламентирующие заключение договора, форму, действия сторон по его исполнению. Родовая принадлежность договора купли-продажи недвижимости к договору купли-продажи проявляется в применении общих положений о договоре купли-продажи в части, не урегулированной правилами параграфа 7 главы 30 ГК РФ» [37, с. 70].

Нормы, регламентирующие отношения сторон по договору купли-продажи недвижимого имущества, содержатся, прежде всего, в кодифицированном источнике гражданского права - ГК РФ. При этом, основу составляют положения главы 30 ГК РФ – «Купля-продажа». Согласно п. 5 ст. 454 ГК РФ, общие положения о купле-продаже, установленные в

главе 30 ГК РФ, применимы ко всем отношениям, вытекающим из договора купли-продажи недвижимости, если иное не предусмотрено положениями ГК РФ о данном договоре. Также в отношении договора купли-продажи недвижимости надлежит применять и нормы части первой ГК РФ, в том числе – положения об обязательствах (ст. 307 - 419 ГК РФ) и о договоре (ст. 420 - 453 ГК РФ).

Непосредственное детальное регулирование договора купли-продажи недвижимости содержится в положениях ст. 549 - 558 ГК РФ.

Так, как справедливо отмечается исследователями, «ряд специальных правил, касающихся купли-продажи жилых помещений, в том числе, определение понятия жилого помещения, а также объема прав лиц, не являющихся собственниками жилых помещений, но проживающих совместно с собственником, регулируются жилищным законодательством в нормах действующего ЖК РФ. Специфика участия в договоре купли-продажи недвижимого имущества несовершеннолетних граждан, и детей в возрасте до 14 лет, также как и одного из супругов, приобретающего или отчуждающего недвижимое имущество в совместную собственность, регулируются семейным законодательством в нормах действующего СК РФ. Особенности правового регулирования купли-продажи земельных участков как объектов недвижимости установлены в нормах действующего ЗК РФ» [1, с. 147]. При этом, «так как в состав объектов недвижимого имущества, кроме жилых и нежилых помещений, земельных участков, также входят объекты, определяемые в качестве недвижимых в силу закона (в том числе, подлежащие регистрации морские и воздушные суда, а также суда внутреннего плавания), правовой режим купли-продажи данных объектов недвижимости регулируется целым рядом специальных нормативно-правовых актов» [43, с. 64].

Необходимо отметить, что применительно ко всем объектам недвижимости в настоящее время действует Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [23],

принципиально изменяющий соотношение кадастрово-учетных и регистрационно-правовых действий в области недвижимости, оборота, а также регистрации права на нее. Нормами данного Закона предусматривается повышение качества предоставления услуг в области земельно-имущественных отношений, возможность сокращения срока их предоставления, повышение степени эффективности экономического его оборота, включая земельные участки [14, с. 191].

До недавнего времени, самостоятельные функции управления земельными ресурсами состояли из кадастрового государственного учета участков земли и регистрации права на такие участки. Закон о регистрации недвижимости обеспечивает объединение сведений ЕГРП и государственного кадастра недвижимости (ГКН) в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В связи с вступлением в силу с 1 января 2017 г. Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» были внесены поправки в многочисленные законодательные акты.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» создал единую федеральную систему государственной регистрации права на недвижимость, кадастрового учета такого имущества.

К главной особенности данного закона принадлежит объединение функций по учету и регистрации в учетно-регистрационную. Так, Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» в ст. 14 предусматривается «осуществление:

- кадастрового государственного учета и регистрации прав;
- государственной регистрации прав без государственного одновременного кадастрового учета;
- кадастрового государственного учета без государственной одновременной регистрации прав» [23].

Таким образом, нормы, регулирующие отношения из договора купли-продажи недвижимости как вида договора купли-продажи, прежде всего, содержатся в ГК РФ. Система нормативных актов, регулирующих отношения

по данному договору, включает также нормы ЗК РФ, ЖК РФ, СК РФ и ряд специальных отраслевых кодексов. С января 2017 г. в действие вступил Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», внесший принципиальные изменения в систему государственной регистрации недвижимого имущества. Вместе с тем, данный закон породил достаточно много новых проблем в сфере купли-продажи недвижимости и вызвал серьезную дискуссию ученых, исследующих данный вопрос.

Можно сформулировать общий вывод, что критерием выделения договора купли-продажи недвижимости как отдельного вида купли-продажи следует считать объект продажи, предмет договора, а именно – недвижимое имущество. По своим юридическим характеристикам данный договор является двусторонне-обязывающим, консенсуальным, возмездным.

## **1.2 Существенные условия договора купли-продажи недвижимости**

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимого имущества являются предмет данного договора и его цена.

Очевидно, что по отношению к договору купли-продажи недвижимости основным видообразующим выступает такой его элемент, как предмет данного договора, представляющий собой продаваемый объект недвижимого имущества.

Недвижимое имущество является достаточно сложным правовым термином, которое состоит из множества различных предметов, формирующих теоретические концептуальные основы и используемых в соответствии с общим установленным предназначением, оно относится к интересам юридических и физических лиц, играет большую роль по сопоставлению с иными объектами купли и продажи. Предметы, составляющие понятие недвижимого имущества, представляются чрезвычайно ценными для правоотношений между гражданами.

В научной среде используется многообразие терминов: «недвижимость», «недвижимый объект», «недвижимая вещь», «недвижимая собственность» и другое. Как отмечают исследователи, «одной из причин подобного разнообразия является комплексный характер недвижимости, поскольку она охватывает технический, юридический, экологический, социальный характер. Подтверждением этого является то, что законодатель к числу недвижимых объектов причислил воздушные, морские суда и др.» [6, с. 28].

По мнению М.Ш. Мукаевой, «к числу недвижимых объектов следует относить созданные природой объекты материального мира, результаты человеческой деятельности, прочно связанные с землей с учетом невозможности их фактического перемещения» [21, с. 141]. Е.И. Сычкова при определении недвижимости ключевую роль отводит «земле и неразрывно с ней связанными объектами, которые прекращают индивидуализироваться, находясь на земле» [41, с. 116].

Если рассматривать понятие недвижимости с экономической стороны, то под ней следует понимать физический участок земли и выполненные на нем улучшения (постройки, сооружения, замкнутые водоемы и др.), которые невозможно переместить без причинения ущерба их материальной целостности. С правовой точки зрения, недвижимость представляет собой пограничный правовой институт, находящийся в регулировании частного и публичного права [38, с. 329].

Главным критерием, который позволяет отнести тот или иной объект к недвижимому имуществу, является неразрывная связь с землей. Подобный подход существует на протяжении многовековой истории цивилистического законодательства. Так, в законодательстве Российской Империи был императивный подход, закрепивший, что на земельном участке собственника не может находиться недвижимость другого собственника. В советском законодательстве данная конструкция была подвержена изменениям в той части, что собственник недвижимости имел ограниченное вещное право на

земельный участок, на котором располагается недвижимость. Современный законодатель несколько усовершенствовал данный подход, сделав прогрессивный шаг. В соответствии со ст. 271 и 272 ГК РФ, допускается расположение недвижимости на чужом участке. На основании п. 2 ст. 272 ГК РФ, собственник недвижимости, утратив право пользования земельным участком, на котором располагалась его недвижимость, вправе потребовать признания права на приобретение данного земельного участка при условии, что между сторонами не достигнуто соглашение. В данном случае, законодатель отошел от традиционного подхода, согласно которому недвижимость прочно связана с землей не только физическом, но и правовом смысле.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, при отчуждении здания происходит переход права пользования земельным участком, на котором оно расположено, то есть связь с землей.

Согласно нормам действующего законодательства, к недвижимым вещам можно отнести следующие три группы объектов: природные объекты, такие как земельные участки, в том числе искусственные, и участки недр; рукотворные объекты и объекты, по логике движимые, но отнесенные к недвижимости законом в силу своих особенностей.

Для признания того или иного объекта недвижимостью необходимо, чтобы он отвечал признакам недвижимости, таким, как:

- прочная связь с землей при невозможности перемещения вещи без несоразмерного ущерба ее назначению;
- отнесение законом вещи к недвижимости [42, с. 25].

Эти же критерии являются основанием для классификации объектов недвижимости. Так, объекты, которые не отвечают вышеобозначенным признакам, должны быть признаны движимым имуществом, так как не могут быть отнесены к объектам недвижимости.

На сегодняшний день закон не дает однозначного толкования недвижимости. Очевидно, что «внести в закон перечисление всех объектов,

относящихся к недвижимости, не является возможным, однако, закрепление более четкого понятия «недвижимость» представляется актуальным и необходимым» [7, с. 118]. Кроме того, в качестве рекомендации законодателю представляет актуальным внесение в гражданское законодательство перечня всех отличительных признаков недвижимости, отличающих ее от движимого имущества во избежание возникновения спорных вопросов и упрощения гражданских правоотношений в этой сфере.

Таким образом, понятие термина «недвижимость» является многоаспектным, межотраслевым. Исходя из правового понимания для признания объекта недвижимым необходимо соблюдение двух критериев: неразрывная связь с землей, а также невозможность физического перемещения объекта без причинения ущерба материальной целостности. Иные критерии, являются свойствами недвижимого имущества. Недвижимое имущество – «земля, в том числе находящийся в гражданском обороте поверхностно-почвенный слой, континентальный шельф, недра, а также имущественные объекты, имеющие индивидуально-определенные признаки и неразрывно связанные с землей» [15, с. 84].

Свойственные объекту недвижимого имущества признаки можно считать важнейшей предпосылкой для установления специальных правил, направленных на регулирование действий сторон договора купли-продажи недвижимости, связанных как с передачей продаваемого объекта недвижимого имущества, так и с его принятием покупателем и уплатой установленной цены.

В связи с этим, в каждом конкретном договоре купли-продажи недвижимости должны указываться сведения, позволяющие определенно установить конкретное недвижимое имущество, подлежащее передаче по данному договору, то есть, такие данные, с помощью которых можно точно знать расположение данного объекта недвижимости. При отсутствии таких сведений, в соответствии с нормами ст. 554 ГК РФ, договор купли-продажи недвижимости считается незаключенным, так как условие о недвижимом

имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами.

Согласно п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54, «для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии)» [27]. Можно согласиться с данной позицией суда, она обусловлена тем, что поскольку объект недвижимости имеет кадастровый номер, следовательно, данный объект учтен в Едином государственном реестре недвижимости, в котором имеются характеристики данного объекта, следовательно, данный объект может быть идентифицирован в качестве определенной вещи.

Любая сторона соглашения по операциям с недвижимой собственностью имеет определенную возможность управления объектов, которые вступает в структуру недвижимого имущества не только в полной, но и в частичной форме. Кроме того, как лица, продающие товары и услуги, так и лица, покупающие их, получают возможность устранения из состава недвижимого имущества любого финансового объекта, являющегося ее элементом, по личному усмотрению.

Необходимо отметить, что в 2017 г. ст. 130 ГК РФ была дополнена определенными корректировками: в соответствии с первой главой указанной статьи, понятие «недвижимые вещи» теперь составлено, в частности, из понятия «жилых и нежилых помещений». При этом, термин «жилое помещение» никак не определяется в положениях ГК РФ, его классификация осуществлена в статьях ЖК РФ.

Перечень жилых помещений состоит из жилого дома, его части; квартиры, ее части; комнаты. Определение данных терминов производится в ст. 16 ЖК РФ:

- понятие «жилого помещения» на законодательном уровне непосредственно относится к недвижимому имуществу, характеризующемуся прочной связью с земельным участком, которое не может быть перемещено без нанесения несоразмерного

ущерба его предназначению. Кроме того, в соответствии с законодательством, понятие «жилое помещение» непосредственно связано с понятием «недвижимые вещи» (ст. 130 ГК РФ);

- указанное помещение представляется в форме обособленного и индивидуализированного в пространстве в качестве жилого дома, квартиры, комнаты с выходом на улицу, в коридорное помещение для общего использования или лестничную клетку. Норма, в соответствии с которой часть комнаты интерпретируется в качестве индивидуального объекта отношений жилищного характера, определяется Постановлением Конституционного Суда РФ. При этом, данное положение отсутствует в статьях ЖК РФ
- предназначение жилого помещения состоит в том, чтобы в нем на постоянной основе проживали граждане (в соответствии с п. 2 ст. 288 ГК РФ, ч. 1 ст. 17 ЖК РФ). Таким образом, данное помещение должно быть пригодным для проживания в нем граждан. Признание жилого помещения уполномоченным органом может быть зафиксировано исключительно при полном его удовлетворении требованиям нормативного санитарного, технического и иного характера.

Условие о цене является неотъемлемым элементом заключения рассматриваемого договора. Перед сторонами сделки стоит задача по определению ее цены и указанию полученной суммы в письменном виде. Только так договор может определяться в качестве заключенного (в соответствии с п. 1 ст. 555 ГК РФ).

При этом, отсутствует возможность установления цены, назначаемой в аналогичной ситуации, положение п. 3 ст. 424 ГК РФ к условиям данного договора не используются (п. 1 ст. 555 ГК РФ). Законодательство предусматривает данные условия в качестве необходимых для реализации любых объектов недвижимости. Во всем другом, условия указанного договора являются практически идентичными с условиями обычного

соглашения купли-продажи.

Как отмечают исследователи, «необходимым условием для реализации жилого помещения, при наличии доли несовершеннолетнего члена семьи собственника, либо если интересы несовершеннолетнего лица затрагиваются при совершении сделки, возможно только в случае предварительного разрешения, выданного органом опеки и попечительства, об этом нам свидетельствует п. 4 ст. 292 ГК РФ, в котором указано, что при отчуждении жилого помещения, при условии проживания в нем лиц находящихся под опекой и попечительством возможно только в случае предварительного согласия органа опеки и попечительства. При несоблюдении данного условия, договор считается незаключенным на основании п. 1 ст. 432 ГК РФ» [37, с. 71].

Таким образом, можно сформулировать следующие выводы: в ходе исследования существенных условий были рассмотрены специфические особенности недвижимости как предмета договора купли-продажи. В отношении цены договора продажи недвижимости не применяются нормы п. 3 ст. 424 ГК РФ, то есть цена договора может меняться после его заключения только в случаях, которые были предусмотрены договором, законом либо в установленном законом порядке. Представляется, что эта норма направлена на защиту интересов покупателя как менее защищенной стороны.

## **Глава 2. Содержание и исполнение договора купли-продажи недвижимости**

### **2.1 Права и обязанности сторон по договору купли-продажи недвижимости**

Содержание любого обязательства – это совокупность прав и обязанностей его участников. Согласно легальному определению договора купли-продажи недвижимости, это соглашение формирует взаимные права и обязанности для его сторон.

Основной обязанностью продавца в договоре купли-продажи недвижимого имущества является обязанность по передаче недвижимости покупателю. Данная обязанность общая для всех договоров купли-продажи. В исследуемом обязательстве, направленном на отчуждение, необходимо отличать передачу прав собственности от фактической передачи недвижимости по акту передачи.

Как отмечает В.А. Королева, «основное обязательство продавца по передаче имущества включает в себя необходимость выполнения двух основных действий (обязательств), различающихся по своему характеру: передать имущество другой стороне договора фактически и передать право собственности на это имущество, что выражается в необходимости оформить переход права собственности (продавец выступает заявителем при государственной регистрации). Первое из указанных действий, представляет собой частно-правовой волевой акт обеих сторон, второе – публично-правовой акт, с которым связывается момент перехода права собственности» [13, с. 53].

На стороны договора купли-продажи недвижимости возложена обязанность на обращение в государственный орган, регистрирующий переход права собственности. В случае, когда одна из сторон пытается уклониться от исполнения данной обязанности, суд имеет право по

требованию иной стороны на вынесение решения о государственной регистрации перехода права собственности (п. 3. ст. 551 ГК РФ).

Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Недвижимое имущество может быть обременено рентой, передано в залог, сдано в аренду. Часть обременений (рента, залог, долгосрочный договор найма жилого помещения) отражается в едином государственном реестре недвижимости, и поэтому информацию о них легко получить. Некоторые, например, договор найма жилого помещения, заключенный на срок менее года, регистрации по закону не подлежат, и сведения о них в реестре не отражены. Узнать о них без доброй воли продавца шансов нет. Между тем, договор аренды (найма жилого помещения) не прекращает свое действие в результате смены собственника жилого помещения. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

В отношении прав сторон договора купли-продажи недвижимости можно отметить, что они взаимно корреспондируют с обязанностями сторон.

Так, «обязанность продавца как стороны договора, в данном случае, в силу взаимности данного договора противопоставлена определенной обязанности покупателя – оплатить покупаемое недвижимое имущество. Требования покупателя по передаче недвижимого имущества корреспондируют требованиям продавца в отношении оплаты переданного имущества. Обе стороны данного договора, безусловно, вправе требовать друг от друга соблюдения порядка государственной регистрации перехода права собственности» [21, с. 14].

В силу особенностей предмета данного договора, в случае, если продавец передал объект недвижимости, не отвечающий качественным характеристикам по условиям договора, то в данной ситуации применимы

правила, установленные ст. 475 ГК РФ. Вместе с тем, по договору купли-продажи недвижимости, покупатель не может требовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору, как это установлено ст. 557 ГК РФ. Как отмечают исследователи, «это связано с тем, что сам объект недвижимости может быть идентифицирован определенными признаками, а в таком случае замена товара на аналогичный или даже идентичный будет просто невозможна, и в результате между продавцом и покупателем возникнет очередной спор» [13, с. 55]..

Обязательства покупателя по договору купли-продажи недвижимости заключаются в двух основных действиях: принять недвижимость в собственность и заплатить за нее покупную цену. Выполнение договора купли-продажи недвижимого имущества – это не только обязанность продавца передать продаваемую недвижимую вещь покупателю, но и обязанность покупателя принять имущество, т.е. совершить определенные действия со своей стороны. Какие конкретные действия должен предпринять покупатель, законом не определено. Исходя из буквального толкования ст. 556 ГК РФ передача считается состоявшейся после передачи объекта недвижимости покупателю и подписания передаточного акта. Закон относит передачу как действие к обязательствам продавца, поэтому это действие является односторонним. В связи с определенными особенностями недвижимого имущества передача как таковая (т.е. вручение из рук в руки) не происходит и обязанность покупателя принять товар, исходя из дословного толкования ч. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ, сводится только к подписанию передаточного акта [45, с. 151].

Покупатель обязан не только принять недвижимость, но и оплатить ее. В соответствии со ст. 140 ГК РФ, оплата может производиться наличным и безналичным расчетом. Плата по договору купли-продажи недвижимости должна быть своевременной и полной.

При этом, как отмечает В.А. Королева, «моментом оплаты считается получение продавцом денежных средств по договору продажи

недвижимости. При наличном способе оплаты очень важно задокументировать факт перевода средств продавцу. Особенно это касается сделок купли-продажи недвижимости, так как, как правило, переводятся большие суммы и, в отличие от безналичных расчетов, автоматически зафиксировать расчетную операцию не представляется возможным. Основным способом подтверждения оплаты является выдача продавцом расписки. Безналичные методы предполагают передачу прав требования лица банку; покупатель не переводит средства напрямую. Следовательно, моментом платежа будет момент, когда продавец имеет право потребовать выплаты денежных средств от обслуживающего его банка, то есть фактического поступления денег на счет продавца, если иное не предусмотрено договором» [13, с. 54].

Также, «поскольку закон не устанавливает специальных правил относительно порядка оплаты при покупке и продаже недвижимости, это значит, что оплата по договору должна производиться непосредственно до или после получения товара в соответствии с общими правилами купли-продажи, установленными ст. 486 ГК РФ» [13, с. 55].

В целом, можно сформулировать общий вывод, что содержание договора купли-продажи недвижимости составляют права и обязанности сторон данного договора, которые в общем виде можно представить как взаимно корреспондирующие обязанности – с одной стороны, продавец недвижимого имущества обязан передать в собственность покупателю определенный данным договором объект недвижимого имущества, с другой стороны, покупатель этого недвижимого имущества обязан заплатить за него обусловленную данным соглашением сторон цену.

## **2.2 Исполнение договора купли-продажи недвижимости**

В правоотношениях купли-продажи недвижимости, важным элементом исполнения обязательства является передача имущества.

Исполнение обязательств подчиняется определенным правилам, в своем концентрированном виде выражающимся в принципах исполнения обязательств.

Как отмечает Е.И. Рябова, «анализ действующего гражданского законодательства позволяет выявить два принципа исполнения обязательства. Принцип реального исполнения обязательства заключается в том, что обязательство должно исполняться в натуре. Должник не вправе вопреки воле кредитора заменить передачу вещи, выполнение работ, составляющих объект обязательства выплатой кредитору стоимостного эквивалента в денежной форме. Содержание принципа надлежащего исполнения обязательства состоит в том, что обязательство должно быть исполнено надлежащими субъектами, в надлежащее время, в надлежащем месте, надлежащим предметом, надлежащим способом» [34, с. 72].

Исходя из смысла ст. 307 ГК РФ, исполнение обязательства представляет собой «совершение должником в пользу кредитора или иного управомоченного лица определенного действия, составляющего объект обязательства» [5].

Следует отметить, что договор купли-продажи недвижимого имущества имеет свои особенности в отношении исполнения. Так, Е.И. Рябова в отношениях купли-продажи выделяет также «принцип разделения между обязательственным (на основании которого возникают обязанности сторон поставить товар и уплатить цену) и вещным элементами купли-продажи (переходом права собственности)» [34, с. 73].

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 549 ГК РФ). Исполнение названных обязанностей продавца разделено во времени и осуществляется путем совершения продавцом и покупателем различных действий. Так, «исполнение договора купли-продажи недвижимости заключается в передаче

продавцом покупателю проданной недвижимой вещи, а покупателем продавцу – предусмотренной договором денежной суммы. Передача недвижимости от продавца к покупателю обязательно оформляется документально – стороны подписывают передаточный акт либо иной документ о передаче» [43, с. 65].

Согласно ст. 224 ГК РФ, вещь считается врученной с того момента, когда она фактически поступила во владение покупателя или указанного им лица. Как отмечают исследователи, «зачастую стороны предусматривают в договоре одновременное выполнение обоих действий по подписанию передаточного акта и фактическому вручению недвижимости (то есть, ключей и необходимых принадлежностей, связанных с ней), но нередко это происходит в разные временные промежутки. Например, акт приема-передачи недвижимости подписывается вместе с договором продажи, а вручение (фактическое поступление во владение покупателя) происходит позже - после проведения государственной регистрации перехода права собственности» [16, с. 160]. При этом, моментом оплаты по договору является момент получения продавцом обусловленных данным договором денежных средств.

Как отмечает Н.В. Солодухина, «передаточный акт является не единственной формой фиксации передачи недвижимости. Факт передачи может быть оформлен в самом договоре как отдельное его положение. Однако, форма документального закрепления с юридической точки зрения не меняет сути – необходимости документального оформления передачи, так как, именно документ о передаче подтверждает состоявшееся вручение покупателю недвижимого имущества его продавцом. Например, передача ключей от квартиры не может являться подтверждением исполнения обязательства продавцом» [39, с. 181].

В данном случае, «для сделок с недвижимостью, акт имеет свою особенность, так как недвижимую вещь невозможно передать из рук в руки. Именно поэтому, установлена особая процедура вручения недвижимости.

Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче недвижимой вещи после того, как она была вручена покупателю, и при условии, что обе стороны подписали соответствующий акт о передаче. Таким образом, подписание акта о передаче и является вручением, то есть подтверждает факт перехода имущества в обладание покупателя» [17, с. 398].

Так, «исходя из назначения акта и в силу его содержания, этот документ в рамках современного законодательства рассматривается как доказательство исполнения договора. Поэтому, уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимого имущества рассматривается как отказ от исполнения сделки. Для продавца – это отказ от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – от обязанности принять это имущество. Сам акт не может рассматриваться в качестве некоего договора, так как с его подписанием не происходит перенос вещного права (права собственности) на недвижимость. С моментом подписания акта законодатель не связывает возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей в отношении недвижимого имущества. При этом, передача недвижимой вещи на основании соответствующего акта означает, что покупатель превращается в титульного владельца, хотя еще и не собственника недвижимости» [21, с. 141].

В судебной практике устоялась позиция, согласно которой «акт приема-передачи имущества сам по себе не устанавливает, не изменяет и не прекращает гражданских прав и обязанностей. Он лишь подтверждает исполнение стороной обязательств по сделке» [26].

Помимо заключения договора об отчуждении недвижимости совершаются еще два акта: передача объекта и регистрация, причем только с регистрацией закон связывает возникновение права собственности (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Особый правовой режим объектов недвижимости обуславливает обязательность соблюдения определенных требований, предусмотренных законодательством.

Поскольку правовая природа государственной регистрации состоит не только в признании и подтверждении государством возникновения, ограничения (обременения), прекращения или перехода права собственности, но и может быть рассмотрена как результат деятельности государственного административного процесса, выраженный в форме юридического факта и реализуемый в виде специальной записи в ЕГРН. Государственная регистрация может быть рассмотрена как охранительное правоотношение и как правовой институт.

Существуют специальные предписания относительно порядка заключения, формы выполнения сделок, предмет которых связан с недвижимостью, их государственной регистрации, момента возникновения права собственности или прав.

Специальные требования объясняются специфическим правовым режимом объектов недвижимости. Юридическая ответственность за нарушение гарантий права собственности на землю в - это особая ответственность, где объектом земельных правонарушений является земельный правопорядок, права и законные интересы собственников земли.

Заключение договоров на отчуждение недвижимости подавляюще связано с такими действиями сторон, среди которых наиболее типичными являются:

- достижение согласия сторон по всем существенным условиям договора;
- получение справки-характеристики из государственного реестра прав на недвижимое имущество;
- получение справки об отсутствии запрета на отчуждение недвижимости его владельцем;
- получение нотариально удостоверенного согласия второго супруга на отчуждение жилой недвижимости;

- получение нотариально удостоверенном заявления участника долевой собственности об отказе от права преимущественной покупки;
- получение согласия из органа опеки и попечительства о том, что при отчуждении не нарушаются права несовершеннолетних детей на жилье;
- предоставление договора письменной формы;
- государственная регистрация перехода права собственности на жилую недвижимость государственными регистратор прав на недвижимое имущество соответствующих регистрационных служб как специальными субъектами, на которых возлагаются функции государственного регистратора прав.

Роль государства заключается в установлении границ, в рамках которых может осуществляться право собственности на землю, для того, чтобы это не противоречило социальным, экономическим и государственным интересам.

Государственный кадастровый учет в России обеспечивает признание государством факта существования или прекращения существования объекта учета, то есть исполняет систематизирующую, идентификационную, и так же производную из нее фискальную функцию, а государственная регистрация прав – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода или прекращения прав, которые сами по себе без объекта существовать не могут. Объединение этих двух систем позволяет получить следующие преимущества:

- сокращение сроков и упрощение процедур оформления недвижимости;
- сокращение бюджетных расходов на содержание одного информационного ресурса, вместо двух.

В свою очередь, эти преимущества влекут за собой повышение востребованности и полноты предоставляемых сведений о недвижимости,

дают возможность введения механизма мониторинга оборота недвижимостью, облегчают переход к эффективному, рациональному управлению рынком недвижимости.

С 1 февраля 2019 г. вступили в силу отдельные положения законодательства, согласно которым нотариус обязан незамедлительно предоставить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав с прилагаемыми документами при отсутствии возражения сторон сделки или лиц, у которых право собственности возникает по иным основаниям. Этим фактически реализуется принцип «одного окна», освобождающий участников сделки обращаться в другие инстанции.

Обращение к нотариусу на сегодняшний день – самый быстрый способ оформления недвижимости в собственность, при котором обеспечивается оперативность государственной регистрации перехода прав собственности по нотариальным документам, исключается необходимость самостоятельного обращения в МФЦ для подачи документов.

Основная ценность такого правового механизма, как нотариальное удостоверение – это гарантия действительности сделки, которая облегчает заинтересованной стороне доказывание своего права при возникновении споров, поскольку ее содержание, время и место ее совершения, действительные намерения сторон сделки и другие обстоятельства проверяются нотариусом при ее совершении и презюмируются как достоверные. Это, в свою очередь, сказывается на повышении доверия граждан и бизнес-сообщества друг к другу, к государству в целом, и способствует улучшению экономической ситуации в стране.

Нотариальное удостоверение сделки в сочетании с государственной регистрацией права способно наилучшим образом обеспечить законность заключаемой сделки и защитить интересы сторон.

Новым законом вводится проведение единой процедуры государственного кадастрового учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на этот объект недвижимости.

Одновременный учет и регистрация производится в строго определенных случаях: при создании (когда не требуется разрешение на ввод в эксплуатацию), образовании или прекращении существования объекта недвижимости, а так же при государственной регистрации ограничений или обременений.

Еще одним существенным нововведением нового закона является экстерриториальный принцип – это возможность обращаться за регистрацией прав в регистрирующий орган независимо от места расположения объекта недвижимости. При этом, учетно-регистрационные действия по экстерриториальному принципу проводятся в те же сроки, что и при обычном способе подачи документов.

Государственный кадастр на всех этапах развития общества является основным средством реализации политики государства.

Однако, эффективное действие закона о регистрации в значительной степени зависит от качества и проработанности подзаконных актов, регулирующих обеспечение межведомственного взаимодействия органа регистрации прав и других органов исполнительной власти, функционирование электронного документооборота, разработки различных электронных сервисов, обеспечивающих взаимодействие с профессиональными участниками в сфере оборота недвижимости.

Система Государственного кадастра, построенная с использованием современных информационных технологий, позволяет за счет пользования сведениями об объектах кадастра, отражённых на цифровой картографической основе, оперативно получать необходимую информацию о недвижимости, земле и земельных участках на всей территории Российской Федерации.

Ключевым звеном, влияющим на повышение эффективности законодательного регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество, считаем результат количественной и качественной оценки работы органов Росреестра. Наличие показателей (информации),

которые адекватно и полно характеризуют деятельность территориальных подразделений указанного федерального органа исполнительной власти, позволяет наладить обратную связь для своевременного принятия надлежащих санкций, которые направлены на пресечение негативных и стимулирование позитивных тенденций.

В настоящее время существует организационная и правовая основа по учету показателей, которые характеризуют деятельность территориальных подразделений Росреестра.

С помощью существующих методик оценивается работа каждого подразделения, устанавливаются классы (ранги) для каждого показателя деятельности. Затем ранги отдельных показателей суммируются, а полученная сумма ранжируется и определяется общий ранг деятельности подразделения.

Обобщение действующей системы сбора первичной информации и вытекающих из нее методов обработки показывает, что:

- получаемая из статистических отчетов первичная информация территориальных органов Росреестра показывает количественную характеристику их деятельности;
- исходные данные для оценки работы территориальных органов Росреестра не отражают ее качественную сторону, в т.ч. не отражают интенсивность деятельности Росреестра;
- действующий метод ранговой оценки не учитывает особенностей регионов, где приходится осуществлять свою деятельность территориальным органам Росреестра. Совершенно очевидно, что условия работы территориальных органов Росреестра в Европейской России отличаются от работы в Сибири, и на Дальнем Востоке. При этом сказывается различный уровень экономического развития регионов, плотность населения и иные показатели.

В настоящее время система государственной регистрации сделок существенно пересмотрена. Перечень сделок с недвижимостью, подлежащих

государственной регистрации, предусмотрен законом и является исчерпывающим. На наш взгляд, регистрация сделок необходима в отдельных случаях, когда требуется осуществить государственный контроль совершаемой сделки, то есть провести правовую экспертизу на предмет законности условий, на которых отчуждается или передается в пользование то или иное недвижимое имущество.

Четкое определение момента исполнения продавцом обязанности по передаче вещи покупателю имеет важное практическое значение. Именно с этим моментом, если иное не предусмотрено договором купли - продажи, ГК РФ связывает переход риска случайной гибели или случайного повреждения имущества на покупателя (п. 1 ст. 459 ГК РФ).

Как отмечает М.Ш. Мукаева, «риск случайной гибели вещи означает опасность (угрозу) наступления неблагоприятных последствий для вещи, будь то утрата, повреждение в результате действий третьих лиц или природных факторов, а также естественных внутренних свойств вещи. Практически же это означает, что, получив вещь, покупатель, еще не став собственником, будет терпеть убытки при наступлении утраты или повреждения, то есть, произойдет умаление его собственной хозяйственной сферы. В случае, если риск несет продавец, то он лишается права требовать оплаты вещи, либо будет обязан вернуть платеж» [21, с. 141].

Следует согласиться с позицией, согласно которой, «случайной гибелью является гибель, наступившая при отсутствии вины субъектов правоотношения. Поскольку гибель имела случайный характер, то ни одна из сторон не обязана возмещать другой стороне убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства» [34, с. 74]. Если в силу указанных обстоятельств наступила невозможность исполнения, то обязательство прекращается (ст. 416 ГК РФ).

Особое значение уделяется передаче еще и потому, что важен не только момент передачи, но и процедура ее совершения.

Согласно общему правилу п. 1 ст. 223 ГК РФ, право собственности

переходит к приобретателю по договору в момент передачи. К договору продажи недвижимости не применяется общее правило о том, что право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законодательством или договором (п. 2 ст. 223 ГК РФ), то есть, отсутствует связь между передачей владения и переходом права собственности.

В связи с этим, «характер правовых последствий передачи недвижимости неоднозначен, и отношения между сторонами после передачи недвижимости по договору купли-продажи могут развиваться по двум сценариям, первый из которых предусматривает нормальное развитие правоотношений как в процессе совершения сделки, так и впоследствии. Второе направление предполагает наличие конфликтных ситуаций, возникающих в ходе самой сделки либо после ее завершения» [39, с. 181].

Так, в первом случае, «покупатель после передачи ему недвижимого имущества становится фактическим его обладателем, то есть титульным владельцем. При этом, право собственности ему еще не передано. Для регистрации перехода права собственности он может обратиться в регистрирующий орган. После регистрации, при условии выполнения своих обязательств перед продавцом, сделка является завершённой. В результате, покупатель получил то, на что рассчитывал при получении сделки. Продавец после передачи имущества утратил фактическое обладание им. Право собственности продавца прекращается после регистрации перехода права собственности. Для него желаемый по сделке результат достигается после оплаты» [39, с. 182].

Во втором случае, «отсутствие связи между передачей владения и переходом права собственности порождает проблемы в правоприменении. Одной из таких проблем является передача при приобретении от неуправомоченного отчуждателя. Речь идет о механизме, который состоит в том, что продавец обязывается передать в собственность покупателю вещь, не имея на нее права. Это обязательство возникает, но собственность не

переходит к покупателю именно по причине отсутствия права собственности на стороне продавца. Суть данной проблемы заключается в отсутствии четких критериев, которые бы обеспечивали справедливый и разумный баланс интересов утратившего вещь собственника и интересов добросовестного приобретателя вещи. В силу объективных причин найти такие критерии вряд ли возможно, поскольку приоритет прав и интересов добросовестного приобретателя вещи автоматически умаляет права и интересы утратившего вещь собственника и наоборот. Причины возникновения такой нечеткости правового статуса отчуждателя могут быть связаны как с ошибками на этапе проверки наличия титула, так и выявлением факта неуправомоченности уже после совершения сделки» [34, с. 74].

Можно сформулировать общий вывод, что важнейшей особенностью договора купли-продажи недвижимости можно назвать порядок исполнения данного договора, а именно, осуществляемая по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче обязанность по передаче и принятию недвижимого имущества соответствующей стороной договора. При этом, если одна из сторон договора купли-продажи недвижимости уклоняется от подписания акта о передаче согласно условиям договора, то факт такого уклонения будет расцениваться как отказ от исполнения обязанности передать или принять недвижимое имущество.

## **Глава 3 Проблемы ответственности за нарушение сторонами обязательств по договору купли-продажи недвижимости**

### **3.1 Ответственность за нарушение обязательств по договору купли-продажи недвижимости продавцом**

Исходя из существа правоотношения по отчуждению недвижимого имущества, можно говорить о надлежащем и ненадлежащем исполнении обязательств по договору. В данной связи, в первую очередь, представляется важным и актуальным вопрос об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение продавцом договора купли-продажи недвижимости.

Как отмечают исследователи, «в связи с высокой стоимостной ценностью объекта данных правоотношений, актуальным остается вопрос о последствиях заключения продавцом повторного, а порой и нескольких договоров купли-продажи недвижимости. Собственник, совершая распоряжение своим имуществом, при повторной продаже недвижимого имущества злоупотребляет принадлежащим ему правом, тем самым причиняя вред правам и интересам третьего лица (второму покупателю)» [18, с. 419].

При этом, «наличие в законе или договоре специальных санкций на случай ущемления прав одной из сторон в договоре исключает применение нормы п. 2 ст. 10 ГК РФ, так как, положения п. 2 ст. 10 ГК РФ определяют правовые последствия при злоупотреблении правом, которые могут выражаться в оставлении без удовлетворения притязаний продавца или отклонении его возражений, сделанных в процессе рассмотрения гражданского дела. В данном случае, нарушенное право третьего лица, защищается различными способами, предусмотренными законом» [19, с. 44].

Правовые последствия заключения договора повторно, но до государственной регистрации права, «можно рассматривать в двух

ситуациях:

- во-первых, в случае, когда собственник повторно заключил договор, но уже передал имущество по первому договору купли-продажи. В этом случае второй покупатель не может предъявить иск об отобрании индивидуально-определенной вещи на основании ст. 398 ГК РФ в силу того, что данное требование имеет только кредитор должника, а между ними отсутствует правовая связь. Также покупатель не может предъявить и виндикационный иск в силу ст. 305 ГК РФ, так как, субъектом виндикации является собственник либо лицо, владеющее имуществом на основании, установленном законом или договором. Второй покупатель является лицом, который может заявить требования к продавцу в силу договорного обязательства;
- во второй ситуации, когда договор купли-продажи заключен с невладеющим собственником, и в данной случае второй покупатель в силу ст. 179 ГК РФ, может заявить требование о признании сделки недействительной, как совершенной под влиянием обмана, и в этом случае покупатель вправе на возврат уплаченной суммы и процентов по ней, а также взыскание реального ущерба, что не в полной мере отвечает интересам покупателя» [20, с. 73].

В другом случае, «возможно применение последствий неисполнения обязательств по договору, что в свою очередь позволит требовать возмещения убытков в полном объеме, а также и упущенной выгоды, и применить иные санкции, установленные в договоре на случай его неисполнения» [22, с. 149].

В соответствии со ст. 398 ГК РФ, «если при заключении нескольких сделок недвижимое имущество еще не будет никому передано, то приоритет при предъявлении требования об отобрании вещи у продавца (должника), будет иметь тот кредитор (покупатель), в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить (например, при

заключении нескольких договоров в один день), тогда тот, кто раньше предъявил иск» [5].

Статьей 398 ГК РФ определено, что «право требования передачи недвижимого имущества отпадает, если оно уже передано лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления» [5]. При этом, согласно ст. 305 ГК РФ, «сам факт передачи недвижимого имущества на основании договора третьему лицу, порождает у него право законного владельца, и несмотря на то, что отсутствует государственная регистрация права собственности, имущество у него не может быть истребовано другим приобретателем, в том числе и тем, который зарегистрировал переход право собственности» [5].

Судебная практика при рассмотрении споров делает акцент прежде всего «на законной передаче индивидуально-определенной вещи третьему лицу, а не на оформлении вещного права на эту вещь (права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления), что является разумным» [31].

Как отмечают исследователи, «если невладеющий покупатель на основании действующего договора купли-продажи недвижимости регистрирует право собственности на недвижимое имущество, находящееся в законном владении другого (третьего) лица, то на основе действующих норм гражданского законодательства разрешить данную коллизию интересов очень затруднительно. В данном случае, возникло два права, право собственности и право владения, возникшее из обязательства передачи имущества по договору, и данное право есть законное право владения, т.к. лицо владеет им на основании соглашения с собственником недвижимости на момент исполнения договора. При этом, приобретатель является не только владельцем, но и добросовестным владельцем, так как при заключении сделки по данным выписки из ЕГРН продавец значился собственником. Данный покупатель может защитить свои права в соответствии со ст. 301 - 305 ГК РФ» [36, с. 154].

К основным обязанностям продавца по договору купли-продажи недвижимости, в соответствии со ст. 460 ГК РФ, относится передача недвижимого имущества, свободного от прав третьих лиц. При этом, «положения ст. 460 ГК РФ различают права третьих лиц (п. 1) и притязания третьих лиц (п. 2). Права третьих лиц на продаваемое имущество могут носить как вещный характер, как например сервитут, так и обязательственный характер, как обязательства из договора аренды. Относительно долевой собственности ст. 168 ГК РФ устанавливает, что если участник долевой собственности совершит продажу без согласия других, то данный договор является ничтожным, так как, в силу п. 1 ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, принадлежащим на праве общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников» [40, с. 85].

Права третьих лиц, указанные в ст. 460 ГК РФ, «представляют собой обременение права собственности, они не лишают покупателя права собственности, а только ограничивают возможность владения, пользования, распоряжения имуществом. В соответствии со ст. 131 ГК РФ, ограничения вещных прав подлежат государственной регистрации. В случае передачи имущества, обремененного правами третьих лиц, покупатель может требовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора купли-продажи. Покупатель лишается этого права если продавец докажет, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц» [20, с. 74].

Также, в соответствии с п. 2 ст. 460 ГК РФ, «применяются такие же последствия, в случае, если продавцу к моменту передачи имущества покупателю было известно о притязаниях третьих лиц, и они были впоследствии признаны правомерными. Так, по иску третьих лиц, чьи права имеются в отношении продаваемого имущества, оно может быть изъято у покупателя. При отчуждении недвижимого имущества у покупателя третьими лицами, применяются также положения ст. 461 и ст. 462 ГК РФ, которые устанавливают специальные правила как для продавца, так и для

покупателя, и правовые последствия их нарушения» [19, с. 46].

Положения п. 1 ст. 461 ГК РФ устанавливают ответственность продавца в случае изъятия имущества у покупателя в виде возмещения убытков, а также содержит указание на основание освобождения продавца от ответственности за изъятие.

Также, «положения абз. 1 ст. 462 ГК РФ содержат специальные правила в случае предъявления третьим лицом иска к покупателю об изъятии имущества. Так, покупатель обязан привлечь продавца к участию в деле, а продавец обязан вступить в дело на стороне покупателя. Но если продавец был привлечен, но не принял в нем участия, то он лишается права доказывать неправильность ведения дела с покупателем» [19, с. 47].

Одним из последствий за нарушение обязательств по договору купли-продажи недвижимости продавцом выступает эвикция. В современном российском гражданском праве Российской Федерации, в европейском законодательстве основанием эвикции считается заключенный договор купли-продажи. Однако, российские цивилисты связывают возникновение эвикции с ничтожной сделкой, несмотря на то, что ст. 174.1 ГК РФ ставит под сомнение существующую точку зрения. Согласно ст. 461 ГК РФ, при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований. Следовательно, можно выделить следующие особенности:

- ответственность за эвикцию возникает из договорно-правовых отношений;
- собственник (третье лицо) в судебном порядке претендует на приобретенную покупателем вещь, проданную и переданную ему продавцом, который не имел права ее отчуждать: ст. 461 ГК РФ говорит в принципе об изъятии товара всяким третьим лицом.

В юридической литературе существует несколько точек зрения о

природе эвикции. Некоторые исследователи считают, что институт эвикции представляет собой нарушение правопорядка. Ответственность продавца при ее наличии не стоит связывать с гражданско-правовыми отношениями, в том числе возникающие из договора купли-продажи недвижимости [25, с. 90]. Другая точка зрения полностью противоречит содержанию первой и заключается в том, что продажа чужой вещи свидетельствует о возникновении обязательств между сторонами. Поэтому, оно непосредственно возникает из гражданско-правового договора [44, с. 52]. Представители третьей точки зрения занимают нейтральную позицию, учитывая приведенные аргументы и первой, и второй. Так, ряд исследователей не отрицает сложившейся в юридической науке взгляд на продажу чужого как недействительную сделку по основаниям ничтожности. В связи с этим, в ответственности за эвикцию необходимо видеть последствия недействительных сделок, а именно: реституцию, компенсацию причиненных убытков в результате заключения такой сделки. Стоит отметить, что в данном случае, происходит сочетание самостоятельной ответственности с договорной [24, с. 97].

По мнению других исследователей, действующее законодательство, а также сложившаяся практика приводят к существованию следующей проблемы: в соответствии с теорией виндикационного иска продавец не своей вещи обязан компенсировать покупателю убытки в случае изъятия у него указанной вещи третьими лицами. Однако недействительность сделки по основаниям ее ничтожности не предполагает наступление юридической ответственности [25, с. 91].

Подход к продаже чужого имущества с точки зрения ничтожной сделки является спорным. В соответствии с п. 2 ст. 218 ГК РФ, законодателем указано на возможность приобретения имущества на основании и договора купли-продажи. На основании ст. 223 ГК РФ, право собственности в отношении движимых вещей возникает на основании их фактической передачи. Для перехода права собственности на недвижимость

необходимо осуществить государственную регистрацию. Кроме того, исходя из содержания ст. 398 ГК РФ, возможно, что продавец договорился с несколькими покупателями о продаже того или иного объекта. Однако те, кто поучит вещи во владение, имеет преимущественное право. Другие контрагенты имеют право требовать возмещение понесенных убытков. Получается, что договор купли-продажи не является итоговым актом, свидетельствующим о переходе права собственности, поскольку дополнительно необходимо осуществить факт передачи либо государственную регистрацию. Следовательно, о действительности договора продажи чужого имущества указывается содержанием норм об ответственности за эвикцию. Объективно они не могли бы существовать, если договор изначально был бы ничтожным.

В соответствии со ст. 305 ГК РФ лицо, владеющее вещью на основании, предусмотренном законом или договором, получает защиту против собственника и иных третьих лиц. Однако в случае признания купли-продажи чужого ничтожной сделкой ничего не дает собственнику, не приносит ему никакой пользы с точки зрения права. Если договор купли-продажи имущества считается действительной сделкой, то приобретатель, получивший владение от неуправомоченного отчуждателя, не имеет защиты против собственника на основании ст. 305 ГК РФ. Он может защититься на основании п. 2 ст. 234 ГК РФ как давностный владлец против третьих лиц при условии, что соответствует критериям для давностного владельца. Конечно, как и всякий владлец вообще, он должен также защищаться от внесудебного изъятия вещи любым лицом.

Во французском гражданском законодательстве, эвикция рассматривается в широком и узком подходе. Когда продавец обязуется передать вещь, свободную от прав третьих лиц, речь идет о широком толковании. Если устанавливается в договоре гарантия, неограниченная во времени, от собственных действий, то эвикция в данном случае рассматривается в узком смысле. По гражданскому кодексу Франции

продавец чужой вещи не может предъявить иск к покупателю о признании недействительной сделки по основаниям ничтожности. Запрещается применять виндикационный иск в случае приобретения законного основания на данную вещь, например, по наследованию. В случае наступления эвикции при продаже предприятия продавцу запрещается создавать новое, которое смогла бы составить конкуренцию покупателю. Законодательство Франции не ограничивает стороны расширить перечень гарантий ответственности продавца. По взаимному соглашению сторон в договор продажи может быть внесено условие о том, что в случае истребования предприятия у покупателя третьими лицами, продавцу может быть установлен запрет на осуществление любой коммерческой деятельности. Стоит отметить, что многие законодательные положения Франции расширяют гарантии ответственности продавца в случае наступления эвикции, поскольку не все перечисленные меры допустимо устанавливать в договоре, заключаемом в соответствии с российским правом.

Ряд исследователей отмечают проблемы, возникающие в защите покупателя при таком подходе, что договор купли-продажи имущества чужой вещи является ничтожной сделкой. Покупатель находится вдвойне невыгодном положении в связи с тем, что на основании ст. 167 ГК РФ продавец может требовать обратного возврата переданной вещи либо ее стоимости. При этом, не исключается подача собственником вещи виндикационного иска. В случае возникновения указанной ситуации суды применяли правила односторонней реституции, то есть покупателю вещи возвращалась уплаченная денежная сумма без истребования вещи, поскольку она уже изъята действительным собственником [25, с. 90].

Если исходить из положения об изначальной ничтожности договора купли-продажи, то на каком основании покупатель требует возврата уплаченной денежной суммы? Правила об эвикции в данном случае не применяются.

В последние годы, судебные инстанции применяли правила реституции, зачастую они приводили к неблагоприятным последствиям для покупателя.

Верховный Суд РФ внес коррективы в применение положений действующего законодательства РФ в отношении ответственности продавца в случае изъятия товара у покупателя. Ключевым моментом является то, что судебная инстанция подняла на обсуждение вопрос, который ранее не находил ответа в правоприменительной практике, а именно: возможность взыскания убытков на основании ст. 461 ГК РФ при наличии эвикции, но без изъятия товара. Поводом для поиска ответа на поставленный вопрос стало гражданское дело по иску покупателя земельного участка к продавцу о взыскании задолженности, поскольку после совершенной сделки спустя несколько лет приобретенный участок у гражданина был изъят органами местного самоуправления.

Как было установлено, законным собственником проданного участка являлся не продавец, а орган местного самоуправления. Гражданин, выступивший продавцом, в свое время осуществил противоправные действия с несколькими земельными участками, в результате чего был признан виновным в совершении уголовного преступления.

При рассмотрении дела по иску органа местного самоуправления к покупателю об изъятии земельного участка было заключено мировое соглашение, согласно которому гражданин обязался уплатить стоимость земельного участка в пользу истца.

После этого покупатель, исполнивший условия мирового соглашения, обратился в суд с иском к бывшему продавцу земельного участка с требованием о возмещении разницы в цене договора купли-продажи и суммы, выплаченной органу местного самоуправления в рамках мирового соглашения. Заявленные исковые требования судом первой инстанции были удовлетворены, поскольку ответчик не имел законных оснований на отчуждение земельного участка по договору купли-продажи. Данное

действие привело к нарушению обязанности продавца о передаче объекта свободного от прав третьих лиц.

Однако с данным выводом суда первой инстанции не согласился вышестоящий суд – апелляция. Отменяя решение, суд указал на то, что изъятие земельного участка не произошло, поэтому нормы, содержащиеся в ст. 461 ГК РФ не могут быть применимы. Кроме того, договор купли-продажи между продавцом и покупателем не был расторгнут, мировое соглашение было заключено между покупателем и органом местного самоуправления в отсутствие ответчика – бывшего покупателя.

Данный спор дошел до Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ, которая установила допущенные нарушения материального права нижестоящими инстанциями, а именно: в соответствии с п. 2 ст. 401 ГК РФ отсутствие вины должно доказывать лицо, которое допустило нарушение обязательств.

Кроме того, отсутствие продавца при заключении мирового соглашения не влияет на наступление ответственности, если не будет доказано, что в отсутствие данного соглашения он бы предотвратил изъятие товара.

Исходя из принятого определения, можно сделать вывод о том, что, по мнению судей Верховного Суда РФ, в данном случае применение мирового соглашения является одним из способов предотвращения эвикции. Можно предположить, что предложенный подход в скором времени внесет коррективы в сложившуюся правоприменительную практику, а также будет способствовать новому поиску способов предотвращения эвикции. При регулировании гражданских правоотношений применяется принцип диспозитивности. В случае отсутствия необходимой нормы в законодательстве РФ по урегулированию той или иной ситуации следует применять аналогию закона.

Как отмечают исследователи, «последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения договора купли-продажи недвижимости

отличаются от последствий нарушения договоров купли-продажи иных объектов только при передаче недвижимого имущества ненадлежащего качества. В случае, если требования к качеству имущества определены договором, тогда передаваемый объект должен соответствовать тем условиям качества по договору – п. 1 ст. 469 ГК РФ. Но, если условия о качестве не установлены договором, тогда передаваемая вещь должна соответствовать и быть пригодной для тех целей, для которых обычно используются такого рода вещи. При этом, если продавец был извещен о целях покупателя по использованию, то в этом случае передаваемый товар должен отвечать этим целям. В соответствии со ст. 475 ГК РФ, в случае передачи недвижимого имущества ненадлежащего качества, покупатель вправе предъявить претензии продавцу и потребовать от продавца удовлетворить претензию одним из способов, указанных в ст. 475 ГК РФ, кроме замены имущества (ст. 557 ГК РФ). Данное исключение объясняется спецификой недвижимого имущества, это индивидуально-определенная вещь, и обладает рядом свойств и характеристик присущих только ему, а также в силу того, что это имущество выступает предметом именно этого договора и покупатель осуществил свое право выбора при заключении договора. В случае, если у продавца есть иной объект недвижимости со схожими характеристиками, то сторонам необходимо заключить новое соглашение по купле-продаже и определить новый предмет договора» [3, с. 58].

Последствия передачи продавцом покупателю недвижимости ненадлежащего качества достаточно часто вызывают споры в правоприменительной практике. Так, например, «Кольцов С.С. обратился с иском в Железнодорожный районный суд г. Красноярска к ООО. Между Кольцовым С.С. и ООО подписан акт приема-передачи квартиры. В процессе эксплуатации квартиры были выявлены недостатки строительного характера. В соответствии с заключением специалиста в квартире имеются дефекты, нарушения требований действующей нормативной документации. В ходе

рассмотрения дела в связи с наличием между сторонами спора относительно факта и объемов недостатков и работ по их устранению, выявленных в спорной квартире, на основании определения Железнодорожного районного суда была назначена и проведена строительно-техническая экспертиза. Выслушав участвующих в судебном заседании лиц, допросив эксперта, исследовав материалы дела в их совокупности и взаимосвязи, суд решил взыскать с ООО в пользу Кольцова С.С. расходы на устранение недостатков в жилом помещении» [30].

Но возможны и другие решения. Например, М.Н.Р. обратилась в Пронский районный суд Рязанской области с иском к Л.Е.В. о возмещении расходов на устранение недостатков жилого дома. В обоснование иска истец указала на то, что по договору купли-продажи она приобрела в собственность у ответчика земельный участок и расположенный на нем жилой дом. При принятии у ответчика жилого дома и визуальном его осмотре каких-либо недостатков обнаружено не было. Исходя из объема, характера и степени выраженности имеющихся у спорного жилого помещения конструктивных недостатков и дефектов, на которые указывает истец, она, осматривая и принимая недвижимое имущество от продавца до заключения договора не могла не знать о существовании таковых, поскольку данные недостатки могли быть установлены ею с достаточной степенью очевидности. При таких обстоятельствах, суд полагает необходимым в иске М.Н.Р. отказать [33].

Как показывает судебная практика, определение стоимости также является проблемным моментом договора купли-продажи недвижимости. Так, «производственный кооператив (истец) обратился в арбитражный суд с иском к Мэрии города Новосибирска, в котором указал, что является арендатором муниципального имущества и имеет право на приватизацию этих помещений. После рассмотрения всех материалов дела Арбитражный суд Новосибирской области решил признать недостоверной выкупную стоимость нежилого помещения и обязать Мэрию города Новосибирска

заключить с производственным кооперативом договор купли-продажи нежилого помещения» [29].

В соответствии со ст. 552 ГК РФ при продаже зданий, объектов незавершенного строительства, сооружений или другой недвижимости с передачей права собственности на нее, новый собственник приобретает соответствующие права на земельный участок. Причем по усмотрению сторон решается, какой из видов прав на данный участок земли передается покупателю. Как показывает судебная практика, данная статья ГК РФ вызывает наибольшее количество споров. Так, например, «ООО обратилось в арбитражный суд Костромской области с заявлением о признании незаконным решения Управления имущественных и земельных отношений администрации города Костромы об отказе в предоставлении ООО в собственность земельного участка и обязанности устранить допущенные нарушения путем возложения обязанности предоставить ООО проект договора купли-продажи земельного участка, предусматривающего передачу ООО в собственность за плату земельного участка. По результатам рассмотрения дела, суд решил в удовлетворении требований ООО отказать» [28].

Как отмечают исследователи, «гражданское законодательство устанавливает последствия передачи имущества ненадлежащего качества в зависимости от характера недостатков и выделяет существенные и несущественные недостатки. Недостатки выражаются в несоответствии договорному качеству товара или уменьшении пригодности имущества для определенного целевого использования» [25, с. 91].

Существенными недостатками, в соответствии с п. 2 ст. 475 ГК РФ, являются те, «которые неустранимы, или не могут быть устранены без соразмерных расходов и затрат времени, а также если они выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения» [5].

К категории существенных недостатков продаваемых жилых помещений могут быть отнесены: «затененность, отсутствие достаточного

обогрева помещения, излишняя влажность, наличие источников вредных для здоровья человека веществ (например, в результате использования при строительстве определенных отделочных материалов), негерметичность швов (соединений) стеновых панелей и др.» [7, с. 168].

В случае существенных недостатков предусмотрены правовые последствия: покупатель может отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной суммы.

В случае обнаружения несущественных недостатков, предусмотрены варианты решения по выбору покупателя: «уменьшение покупной цены соразмерно степени нарушения условия о качестве имущества; безвозмездное устранение недостатков в разумный срок; возмещение своих расходов на устранение недостатков» [7, с. 169].

Статьей 477 ГК РФ определены сроки обнаружения недостатков проданного недвижимого имущества. Так, «если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, то требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю, либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи» [4].

### **3.2 Ответственность за нарушение обязательств по договору купли-продажи недвижимости покупателем**

Во исполнение договора купли-продажи недвижимости обязанности покупателя определяются принятием недвижимого имущества и оплатой цены по договору.

Так, «исполнение обязательства по принятию имущества заключается в фактическом принятии имущества и в подтверждении данного факта, подписании акта сдачи-приемки или иного документа о передаче. Данные

действия связаны между собой и отказ от одного из этих действий говорит о ненадлежащем исполнении обязательства по договору» [34, с. 74].

Продавец, в свою очередь, может защитить свои интересы. Так, в силу положения абз. 3 п. 1 ст. 556 и п. 3 ст. 484 ГК РФ, он вправе потребовать от покупателя принять имущество или отказаться от договора.

Как отмечают исследователи, «в случае не оформленного принятия имущества покупателем продавец не имеет возможности принудить покупателя подписать акт приемки. В данном случае, даже если все остальные обязанности покупателем выполнены, продавец вправе отказаться от исполнения договора. В соответствии с п. 3 ст. 551 ГК РФ, продавец может подать исковое требование о регистрации перехода права собственности, при этом необходим факт владения покупателем, т.е., доказательства фактической передачи вещи. В случае отказа покупателя от подписания акта передачи продавец заинтересован в расторжении договора. Будучи законным собственником (до государственной регистрации права), но не обладая имуществом фактически, он несет бремя содержания, включая налоги и коммунальные платежи» [43, с. 69].

Второй важной обязанностью покупателя по договору купли-продажи имущества является своевременная оплата, что определяет возникновение денежного обязательства.

Так, «неоплата или просрочка оплаты по договору купли-продажи свидетельствует о бездействии покупателя, нарушающем субъективные права продавца, и порождает возникновение охранительного правоотношения. В рамках последнего покупатель несет ответственность за пользование чужими денежными средствами, под которым следует понимать фактическое обладание чужими денежными средствами, позволяющее (дающее возможность) их реально использовать. Чужими денежные средства являются тогда, когда они принадлежат другим лицам или предназначены контрагенту в соответствии с условиями договора» [9, с. 86].

Покупатель считается нарушившим денежное обязательство, если при

наступлении срока платежа по договору денежные средства продавцу не поступили.

В случае отказа покупателем принять и оплатить, продавец вправе требовать от него оплаты или отказаться от исполнения договора, правовые последствия данного нарушения определены в положениях п. 3 ст. 486, п. 3, 4 ст. 488, п. 2, 3 ст. 489 ГК РФ. Согласно ст. 395 ГК РФ, «за неисполнение денежного обязательства устанавливается ответственность в виде уплаты процентов с суммы денежных средств, неправомерно удержанных покупателем или просроченных в оплате или неосновательно полученных (сбереженных) за счет другого лица» [5]. Суды при рассмотрении подобного рода дел признают, что «неоплата покупателем по денежному обязательству, в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ, является существенным нарушением, и расторгают договор даже в том случае, если произошла государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество» [32]. В параграфе 7 главы 30 ГК РФ, не предусмотрены специальные последствия при нарушении покупателем обязанности по оплате переданного недвижимого имущества, а применяются общие положения п. 3 ст. 486 ГК РФ, которые предусматривают лишь право продавца требовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

В итоге, исследователями высказывается необходимость «ввести в параграф 7 главы 30 ГК РФ новую норму, закрепляющую право продавца требовать оплаты недвижимости и уплаты процентов либо отказаться от исполнения договора и требовать возврата имущества, если покупатель своевременно не оплачивает переданное в соответствии с договором купли-продажи недвижимое имущество. Это, в свою очередь, даст право продавцу на односторонний отказ от договора купли-продажи при нарушении покупателем обязанности по оплате переданной недвижимости, что значительно усилит защиту прав продавца и будет предпочтительнее судебного порядка» [9, с. 87].

## Заключение

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование позволяет сформулировать следующие выводы и предложения по совершенствованию законодательства в данной сфере:

В отношении недвижимости как предмета договора купли-продажи предложено следующее определение: недвижимое имущество - это земля, в том числе находящийся в гражданском обороте поверхностно-почвенный слой, континентальный шельф, недра, а также объекты, имеющие индивидуально-определенные признаки и неразрывно связанные с землей.

В отношении цены договора продажи недвижимости не применяются нормы п. 3 ст. 424 ГК РФ, то есть цена договора может меняться после его заключения только в случаях, которые были предусмотрены договором, законом либо в установленном законом порядке. Представляется, что эта норма направлена на защиту интересов покупателя как менее защищенной стороны.

Содержание договора купли-продажи недвижимости составляют права и обязанности сторон данного договора, которые в общем виде можно представить как взаимно корреспондирующие обязанности – с одной стороны, продавец недвижимого имущества обязан передать в собственность покупателю определенный данным договором объект недвижимого имущества, с другой стороны, покупатель этого недвижимого имущества обязан заплатить за него обусловленную данным соглашением сторон цену.

Важнейшей особенностью содержания договора купли-продажи недвижимости можно назвать порядок исполнения данного договора, а именно, осуществляемая по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче обязанность по передаче и принятию недвижимого имущества соответствующей стороной договора. При этом, если одна из сторон договора купли-продажи недвижимости уклоняется от подписания акта о передаче согласно условиям договора, то факт такого

уклонения будет расцениваться как отказ от исполнения обязанности передать или принять недвижимое имущество.

Как показало исследование, действующее законодательство достаточно полно регулирует отношения, возникающие договора купли-продажи недвижимости. Вместе с тем, был выделен ряд нерешенных, а также дискуссионных вопросов как в науке, так и в практике правоприменения:

Так, несмотря на подробное описание процесса купли-продажи недвижимости, в судебной практике продолжает оставаться значительное количество споров в сфере государственной регистрации данного договора. Для решения выявленных проблем рекомендуется следующее:

- дополнить ч. 1 ст. 551 ГК РФ нормой, которая бы устанавливала, что «государственной регистрации перехода права собственности по договору продажи недвижимости должен предшествовать акт отчуждения продаваемого объекта, оформляемый документом о его передаче в собственность покупателя, подписываемый обеими сторонами договора и являющийся его неотъемлемой частью»;
- дополнить п. 1 ст. 556 ГК РФ следующей фразой: «Если иное не установлено договором, государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость осуществляется после передачи имущества покупателю»;
- дополнить ст. 556 ГК РФ п. 3: «До государственной регистрации перехода права собственности на переданное имущество продавец не вправе распоряжаться проданной недвижимой вещью».

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Агафонова А.А. Порядок заключения договора купли-продажи недвижимости // Фундаментальные и прикладные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей Международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 147 - 151.
2. Бондаренко А.А. Корни консенсуальных и реальных договоров // Актуальные вопросы развития юридической науки: вопросы теории и практики. Сборник научных трудов. – М., 2019. С. 85 - 91.
3. Бухвалов А.В. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Экономика и право: анализ тенденций и перспектив развития. Сборник научных трудов. – М., 2019. С. 57 - 61.
4. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 21.12.2021) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
5. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
6. Грешнов Д.А., Ситдикова Л.Б. Особенности договора купли-продажи недвижимости в Российской Федерации // Актуальные проблемы современного российского законодательства: сборник статей. – Саратов, 2016. С. 26 - 31.
7. Григорьева О.Г. Сделки с недвижимостью: монография. – М., 2019.
8. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 14
9. Жимилова Д.В. Особенности договора купли-продажи недвижимости // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. № 6. С. 79 - 87.
10. Журавский Е.Е. Договор купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации // Актуальные проблемы корпоративного права. Вестник магистратуры. – Саратов, 2016. С. 55 - 61.

11. Земельный кодекс РФ от 02.11.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ. 2001. №44. Ст. 4147
12. Конституция РФ от 12.12.1993 (с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. 1993. 25 декабря.
13. Королева В.А. Обязанности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Актуальные проблемы частного и публичного права: сборник научных статей. – М., 2019. С. 52 - 56.
14. Курильная М.А. Договор купли-продажи недвижимости: общие положения // Актуальные вопросы современного права. Мир науки: сборник научных трудов конференции. – М., 2017. С. 189 - 196.
15. Куропятникова К.С. Основные проблемы купли-продажи жилой недвижимости // Актуальные проблемы российской правовой политики. Сборник докладов научно-практической конференции. – М., 2016. С. 83 - 85.
16. Ли Т.Н. Правовое регулирование сделок с недвижимостью // Право и правопорядок: вопросы теории и практики. Сборник научных трудов. - Хабаровск, 2018. С. 159 - 162.
17. Мадатов Э.И. Понятие «договор купли-продажи недвижимости» // Приоритетные направления развития образования и науки. Сборник материалов Международной научно-практической конференции. – М., 2017. С. 397 - 399.
18. Малиновская А.В. Понятие и виды сделок с недвижимостью // Инновационный потенциал развития общества: сборник научных статей Всероссийской научной конференции. - Курск, 2020. С. 417 - 420.
19. Марков С.М. Определение ответственности сторон договора купли-продажи недвижимости // Современные проблемы теории и практики права: материалы Всероссийской научно-практической конференции. – М., 2019. С. 43 - 47.
20. Михайлов К.А. Особенности и проблемы правового регулирования купли-продажи недвижимости // Актуальные проблемы правовых,

экономических и гуманитарных наук. Материалы Международной научно-практической конференции. – М., 2021. С. 73 - 74.

21. Мукаева М.Ш. Специфика сделок по покупке и продаже недвижимости в гражданском праве России // Вестник современных исследований. 2018. № 8. С. 141 - 142.

22. Налимова В.С. Понятие недвижимости: проблемы теории и практики // Закон. Право. Государство. 2019. № 2. С. 148 - 150.

23. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

24. Овчинникова А.Ю. Понятие и особенности эвикции // Юридическая наука и практика в XXI веке: материалы международной научно-практической конференции. – Омск, 2021. С. 96 - 99.

25. Осадченко Э.О. Применение правил об эвикции в отечественном гражданском праве // Правовая парадигма. 2020. № 2. С. 89 - 96.

26. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27 октября 2019 г. № Ф04-7343/2019 // СПС Консультант Плюс

27. Постановление Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // СПС Консультант Плюс

28. Решение Арбитражного суда Костромской области от 18 апреля 2020 г. по делу № А31-12013/2020 // СПС Консультант Плюс

29. Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 18 апреля 2020 г. по делу № А45-18517/2020 // СПС Консультант Плюс

30. Решение Железнодорожного районного суда г. Красноярска от 12 мая 2021 г. по делу № 2-211/2021 // СПС Консультант Плюс

31. Решение Индустриального районного суда г. Ижевска (Удмуртская Республика) от 28 февраля 2020 г. по делу № 2-4044/2019 // СПС Консультант Плюс

32. Решение Калининского районного суда г. Чебоксары (Чувашская Республика) от 28 февраля 2020 г. по делу № 2-2036/2019 // СПС Консультант Плюс

33. Решение Пронского районного суда Рязанской области от 5 апреля 2020 г. по делу № 2-482/2020 // СПС Консультант Плюс

34. Рябова Е.И. Проблемные аспекты исполнения договора купли-продажи недвижимости // Закон. Право. Государство. 2019. № 3. С. 72 - 74.

35. Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 1996. №1. Ст. 16

36. Семенова Е.Г. Сделки с недвижимостью // Общество и право. 2019. № 4. С. 152 - 156.

37. Сербин М.В. Существенные условия и элементы договора купли-продажи недвижимости // Актуальные вопросы юриспруденции. Сборник научных трудов. – Пенза, 2020. С. 69 - 73.

38. Собчак О.А. К вопросу о понятии недвижимости и ее объектах // Молодой ученый. 2020. № 18. С. 328 - 331.

39. Солодухина Н.В. Проблемы исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества // Эволюция государственно-правовых систем. Сборник научных трудов. – М., 2020. С. 181 - 186.

40. Стародумова С.Ю., Ленковская, Р.Р. Субъекты договора купли-продажи недвижимости // Теоретические и практические проблемы нормативного регулирования частного права и процесса. Сборник статей по итогам научно–практического семинара. – М., 2017. С. 81 - 87.

41. Сычкова Е.И. Недвижимость как предмет договора купли-продажи: история и современность // Интеллектуальный потенциал XXI века. Материалы Международной научно–практической конференции. – М., 2016. С. 116 - 124.

42. Тацкая А.В. Понятие и особенности недвижимости как объекта гражданских прав по гражданскому кодексу РФ // Вестник современных исследований. 2020. № 7. С. 23 - 28.

43. Фассалов В.Р. Правовое регулирование купли-продажи недвижимости // Молодой исследователь: вызовы и перспективы. Сборник научных трудов. - М., 2017. С. 64 - 69.

44. Шубин А.Ю. Основание ответственности продавца в случае эвикции в российском праве // Юридические науки, правовое государство и современное законодательство: сборник статей Международной научно-практической конференции. – Пенза, 2020. С. 51 - 54.

45. Эркенов Х.А. Особенности купли-продажи недвижимости в гражданском праве Российской Федерации // Молодой исследователь: вызовы и перспективы. Сборник статей по материалам международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 150 - 152.