

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)

40.04.01 Юриспруденция

---

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право  

---

(направленность (профиль))

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему Проблемы договора купли-продажи недвижимости в Российской Федерации

Студент

М.А. Ведерников

(И.О. Фамилия)

---

(личная подпись)

Научный  
руководитель

канд. полит. наук Д.С. Горелик

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

Тольятти 2022

## Содержание

3	
10	
10	
28	
43	
43	
51	
55	
3	Проблемные аспекты правового регулирования договора купли-продажи недвижимости..... 70
3.1	Проблемы реализации норм договора купли-продажи недвижимости . 70
3.2	Пути совершенствования правового регулирования договора купли- продажи недвижимости..... 79
	Заключение ..... 83
	Список используемой литературы и используемых источников..... 88
	Приложение А Недвижимое имущество и его характеристики..... 94
	Приложение Б Схема государственной регистрации сделок с недвижимостью ..... 98

## Введение

Актуальность темы исследования. Актуальность исследования договора купли-продажи видится в том, что, во-первых, современное общество с развитой экономикой просто не может существовать без договорных отношений. На сегодняшний момент понятие «договор купли-продажи» известно практически каждому. В России договор купли-продажи широко используется и в повседневной жизни, и в предпринимательстве. К договорам купли-продажи прибегают и простые граждане, и предприниматели, и крупные организации. Важность договора купли-продажи в современном обществе обусловлена не только его распространенностью, а в основном именно его значением для экономики любой страны. В рыночных условиях именно договор купли-продажи выступает единственным способом доведения товара до потребителя (покупателя). Развитие производства и потребления в большой степени зависит от договора купли-продажи и его эффективного регулирования договора купли-продажи.

Актуальность исследования договора купли-продажи видится в том, что, во-первых, современное общество с развитой экономикой просто не может существовать без договорных отношений. На сегодняшний момент понятие «договор купли-продажи» известно практически каждому. В России договор купли-продажи широко используется и в повседневной жизни, и в предпринимательстве. К договорам купли-продажи прибегают и простые граждане, и предприниматели, и крупные организации. Важность договора купли-продажи в современном обществе обусловлена не только его распространенностью, а в основном именно его значением для экономики любой страны. В рыночных условиях именно договор купли-продажи выступает единственным способом доведения товара до потребителя (покупателя). Развитие производства и потребления в большой степени

зависит от договора купли-продажи и его эффективного регулирования договора купли-продажи.

Договор купли-продажи недвижимого имущества как правовой институт имеет особую практическую значимость. Так, планируя совершить гражданско-правовую сделку с недвижимостью, гражданину нужно обладать хотя бы базовыми знаниями о порядке заключения и исполнения соответствующего договора купли-продажи.

Поэтому вопросы юридической безопасности договоров купли-продажи недвижимого имущества были и будут постоянно актуальны и злободневны. Недвижимые вещи всегда имели достаточно важное социально-экономическое значение и характеризовались высокой стоимостью.

«Договоры купли-продажи недвижимости составляют одну из массовых категорий сделок в гражданском обороте. Институт недвижимости известен человечеству много тысячелетий. В зависимости от определенных обстоятельств, носящих как объективный, так и субъективный характер, менялся правовой механизм оформления сделок с недвижимостью - договор мены, договор продажи, договор купли-продажи и др. Подобное разнообразие объясняется тем, что до сих пор нет единого подхода в определении того, что считать недвижимым имуществом» [14, С. 51].

В статье 130 Гражданского кодекса РФ установлен перечень недвижимого имущества, исходя из физических особенностей объекта, так и из позиции законодателя, который ряд объектов причислил к недвижимому имуществу императивом закона [19]. Тем не менее на практике возникают споры о признании того или иного объекта недвижимым имуществом, что объясняется динамикой правоотношений, техническим прогрессом во многих сферах жизни человечества, а также увеличением производственной деятельности [38].

Кроме того, с учетом возникающих рисков в наступлении неблагоприятных последствий при заключении сделок, направленных на

отчуждение имущества, обсуждаются и принимаются законопроекты, способные их минимизировать.

«Гражданское законодательство зарубежных стран в аспекте определения недвижимости во многом отличается от нашего понимания, что будет подтверждаться конкретными примерами в работе. Стоит отметить, что некоторые положения закона иностранных государств довольно прогрессивны, отвечают современным потребностям как общества, так и государства в целом» [39].

Следовательно, актуальность выбранной темы обусловлена социальным значением объектов недвижимого имущества, поскольку большую часть составляют жилые помещения.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в процессе заключения, исполнения договора купли-продажи недвижимости, а также отношения, связанные с осуществлением продавцом и покупателем своих прав и обязанностей в рамках заключенного договора.

«Предметом исследования являются положения ранее действовавшего и современного отечественного и зарубежного законодательства, правоприменительная практика, научные работы по проблемам купли-продажи недвижимости» [21].

Целью настоящей работы является исследование проблем, которые возникают при заключении, исполнении и расторжении договоров купли-продажи недвижимости, их правовая оценка и формулирование направлений их решения. В соответствии с обозначенной целью задачами данной работы выступает:

- изучение исторического аспекта становления сделок по отчуждению недвижимого имущества;
- исследование многоаспектности понятия «недвижимость»;
- анализ международного законодательства в этом направлении;
- обобщение судебной практики;
- получение статистических данных;

– анализ и оценка выявленной ситуации.

Рассмотрению проблем договора купли-продажи посвящены работы многих видных научных деятелей и практиков не только современности, но и прошлого: Зенина И.А., Иванкина В.Н., Карапетова А.Г., Свирина Ю.А., Султанова А.А., Юровой К.И. и многих других.

Рассмотрению проблем договора купли-продажи недвижимости посвящены работы многих видных научных деятелей и практиков не только современности, но и прошлого: Зенина И.А., Иванкина В.Н., Карапетова А.Г., Свирина Ю.А., Султанова А.А., Юровой К.И. и многих других. Среди ученых, посвятивших свои труды исследованию указанной проблематике по договору купли – продажи недвижимого имущества, являются Агарков М.М., Васьковский Е.В., Витрянский В.В., Крашениников П.В., Илюшина М.Н., Левушкин А.Н., Долганова И.В., Рудоквас А.Д., Уруков В.Н., Урукова А.В., Егорова М.А., Махмутов Ф., Ленковская Р.Р., Кузнецов А., Липски С.А., Незнамова А.А., Гонгало Б.М., Скловский К.И., Гнищевич Г.В., Брагинский М.И. и другие.

Нормативную базу данной работы составляет Конституция Российской Федерации, международные правовые акты (Всеобщая декларация прав человека 1948 года, Резолюция Совета Европы от 18 февраля 1976 года «О правовой помощи по гражданским, коммерческим и административным делам» (принята на 254-ом заседании Представителей Министров), Гражданский кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Семейный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и другие.

Для сравнительного анализа использовалось ранее действовавшее законодательство СССР.

В целях исследования проблем, возникающих в практической деятельности, приведено большое количество примеров из судебной практики различных регионов.

Методологической основой исследования является общенаучный метод познания и основанные на нем частно-научные методы: системно-структурный, конкретно-социологический, технико-юридический, лингвистический, сравнительный, формально-юридический.

Теоретическая и практическая значимость работы заключается в обобщении существующих знаний и расширении современных представлений о проблемах, которые возникают в процессе заключения, исполнения и расторжения договора купли-продажи недвижимости. Сформулированные предложения по их решению могут способствовать повышению качества правового регулирования указанных сделок и минимизировать риск наступления негативных правовых последствий.

Данная работа состоит из введения, трех глав, которые включают в себя параграфы с учетом особенностей содержания каждого из них, заключения и списка использованной литературы и источников.

На защиту выносятся следующие научные положения и практические рекомендации:

- пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ изложить в следующей редакции: «недвижимое имущество - это 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, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства»;
- в целях устранения двоякого понимания и применения норм о сущности предварительного договора в пункте 3 статьи 429 Гражданского кодекса РФ закрепить следующее: «предварительные

договоры купли-продажи недвижимости не могут обеспечиваться задатком»;

- доказываемся, что государственная регистрация перехода права является производной от договора купли-продажи недвижимого имущества и выступает средством юридического оформления права собственности на приобретенную недвижимость;
- поскольку продавец гарантирует не только «чистоту права» покупателя, но и спокойное владение, то он отвечает за любое нарушение такого владения по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, если покупатель не знал о нём или не должен был знать. Поэтому продавец отвечает перед покупателем за публично-правовое вмешательство во владение или пользование покупателя;
- доказываемся, что в случае изъятия вещи от покупателя целиком и (или) навсегда продавец обязан вернуть покупателю уплаченную денежную сумму не смотря на то, что стоимость вещи уменьшилась, а также разницу между стоимостью на момент предъявления иска об убытках и уплаченной ценой, если стоимость вещи с момента продажи увеличилась;
- обоснована необходимость дополнения ст. 292 ГК РФ текстом следующего содержания: «Отчуждение доли жилого помещения лицам, не проживающим и не имеющим права на проживание в жилом помещении, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семьи собственника данного жилого помещения, может допускаться только при наличии согласия проживающих в жилом помещении лиц, включая законных представителей несовершеннолетних, и с согласия органов опеки и попечительства, если при этом не нарушаются права и законные интересы указанных лиц»;

- обоснована необходимость внесения дополнений в ч.1 ст.37 Земельного Кодекса РФ, изложив ее в следующей редакции: «Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Право собственности на земельный участок переходит на покупателя с момента подписания акта приема-передачи»;
- обоснована необходимость в закреплении в ст. 250 ГК РФ права преимущественной покупки доли при любой форме ее отчуждения, оговорив, что сособственник имеет право приобрести ее по цене, согласованной с собственником доли, а при отсутствии соглашения – по цене, определенной по результатам независимой оценки.

# **1 Исторический процесс становления института договора купли-продажи недвижимости в законодательстве РФ**

## **1.1 Понятие и сущность недвижимости в доктрине юридической науки**

В соответствии с п. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) [29].

Анализируемый договор признается взаимным (двусторонним). Продавец и покупатель, как стороны договора купли-продажи, представлены в договорных правоотношениях одним лицом, иначе речь шла бы о множественности лиц в обязательстве. Рассматриваемый договор влечет возникновение равномерного двухстороннего обязательства, то есть в договорных правоотношениях обе стороны наделены как правами, так и обязанностями. Обязанность продавца и покупателя носят взаимообуславливающий, взаимосвязанный, встречный характер. В связи с этим, можно говорить о том, что договор купли-продажи признается двусторонне-обязывающим, а именно покупатель-должник продавца и напротив продавец-должник покупателя.

Ключевые обязанности продавца и покупателя заключаются в передаче первым определенного товара в собственность покупателя и в его приемке и оплате покупателем, вместе с тем, права и обязанности сторон носят корреспондирующий характер, заключающийся в том, что обязанности покупателя уплатить установленную цену за товар соответствует право продавца требовать установленной цены за товар, соответственно, праву покупателя получить товар соответствует обязанность продавца передать товар покупателю [29].

Если продавцом или покупателем не исполняются или исполняются ненадлежащим образом обязанности по договору купли-продажи, то противоположная сторона, права и законные интересы которой нарушены, имеет право обратиться в суд за защитой своих прав или разрешить спор иным законодательным предусмотренным способом.

В самом названии анализируемого договора раскрывается его взаимный характер, то есть договор включает в себя два элемента – куплю и продажу, а также права и обязанности продавца и покупателя по реализации данных элементов. Однако, применительно к некоторым подвидам договора купли-продажи наименование данных договоров носит иной характер: либо специальная терминология, либо указание только на один элемент.

Как отмечает А.П. Сергеев, рассматриваемый договор изначально раскрывался как специфичный акт «немедленной купли-продажи», а вытекающее из договора обязательство, исчерпывалось и поглощалось вещным актом передачи (*traditio*) [36].

Однако, в процессе становления и развития товарно-денежных отношений произошел переход в пользу анализируемого договора с двумя элементами: вещной и обязательственный. Обязательственная составляющая договора купли-продажи выражалась в возникновении обязательственных правоотношений сторон после заключения анализируемого договора, вещная составляющая – в переходе права собственности на имущество.

В связи с этим, гражданско-правовая модель анализируемого договора, представленная на современном этапе, – результат поэтапного «отделения» в нем обязанности продавца передать покупателю владение товаром от получения покупателем права на товар и противопоставления двух указанных моментов друг другу [32].

Договор купли-продажи является возмездным. Данный признак договора (п. 1 ст. 423 ГК РФ) непосредственно связан с существованием двух встречных предоставлений – товарного (в виде предмета договора) и денежного (в виде покупной цены). А ввиду того, что каждый двусторонний

договор признается возмездным (хотя и не любой возмездный договор является взаимным), возмездность рассматриваемого договора можно анализировать в связи и в продолжение его взаимности [19].

Вышеуказанный признак присущ многим гражданско-правовым договорам, однако, его следует смешивать с идеей эквивалентного обмена. Категория «возмездность» по своим функциям является юридической, договорная цена признается показателем возмездности (ст. 424 ГК РФ). В свою очередь, эквивалентность является экономическим термином, в качестве показателя в данном случае можно выделить общественно необходимые затраты труда, создающие общественную стоимость продукции (вещи), которая оказывает воздействие на ее рыночную стоимость. Данная категория в любом случае подразумевает возмездность, но не любая возмездность говорит об эквивалентности [19].

Ввиду того, что возмездность предполагает плату или в целом другое встречное предоставление, применительно к каждому случаю возмездность может соответствовать/не соответствовать основам эквивалентности.

Вместе с тем, значительная неэквивалентность обмена признается основанием считать, что, на самом деле, анализируемый договор скрывает дарение, а в определенных случаях – основание для его оспаривания.

Договор купли-продажи также выступает консенсуальным: для того, чтобы заключить данный договор следует согласовать его существенные условия [18].

Вышеуказанный договор признается каузальным, он базируется на определенном основании, обуславливающим его действительность и природу (вместе с другими условиями). Как правило, под основанием подразумевается любой юридический факт, который влечет возникновение определенного рода последствий, при этом, тот же договор (сделка), являясь юридическим фактом (основанием появления обязательства), сам характеризуется наличием направленности (специфического основания).

Направленность (основание) любого казуального договора – основная цель, которую пытаются достичь его участники. В качестве отличительных признаков направленности (основания) можно выделить следующие: раскрывает характер договора данного типа и юридическую суть; признается единым для любого договора соответствующего типа и, в связи с этим, объединяет любые договоры указанного типа независимо от существования у них иных особенностей и их видовой дифференциации; в его основе находится предположение, что сторона договора не вступила бы в данные договорные отношения, если бы знала о нереализуемости (недостижимости) направленности (основания) [34].

Направленность (основание) анализируемого договора является производным от объективных экономических законов и связано с товарным оборотом, где одна сторона с помощью приобретения вещи удовлетворяет свою потребность, а другая сторона удовлетворяет свою потребность за счет вырученных с продажи вещи денежных средств. В соответствии с изложенным, можно сделать вывод о том, что основание, как системный признак любого обязательства, вытекающего из договора, представляет собой конечные правовой и экономический результаты, на достижение которых нацелены основные действия сторон, направленность (основание) договора купли-продажи заключается в получении продавцом права на покупную цену вещи (денежные средства) и в получении покупателем права на предмет договора (товар, вещь) [41].

Таким образом, договор купли-продажи нацелен на переход права собственности (другого вещного права) в отношении отчуждаемого имущества и на переход права собственности (другого вещного права) на установленное количество наличных денежных банкнот, а при безналичной оплате – на переход требования () на установленную сумму денежных средств в безналичной форме; его направленность (основание) – безвозвратная (бесповоротная) взаимная смена правообладателей. Продавец, несущий обязанность по передаче вещи и переносу права собственности

(другого вещного права) на покупателя, должен обладать широкими возможностями по распоряжению и предельной свободой. В связи с этим, данной стороной договор купли-продажи, как правило, являются лица, которым принадлежит вещное право в отношении продаваемой вещи.

Кроме направленности (а именно основной и ближайшей юридически значимой цели) в рассматриваемом договоре могут быть и другие цели [35].

Иные цели «вплетены в ткань договора», являются отдельной ее особенностью (признаком) и оказывают воздействие на квалификацию правового отношения. Данные цели в отличие от направленности (основания): характерны не любому договору купли-продажи, а некоторым подвидам данного договора и признаются их видовой спецификой; не признаются едиными для всех анализируемых договоров, так как их преследуют лишь некоторые группы (категории) покупателей и продавцов; являясь юридически значимыми, также покоятся на предположении, что сторона договора не вступила бы в договорные правоотношения, если бы знала, что не будет достигнута специальная юридически значимая цель [35].

Следовательно, иные юридически значимые цели имеют видовое (групповое) значение, а не общее, не оказывают воздействия ни на квалификацию договора как договора анализируемого вида, ни на его действительность, но предрешают групповую принадлежность рассматриваемого договора и применимость определенных специальных правил.

В качестве существенных условий договора выступают: условия о его предмете; условия, обязательные для соответствующего вида договора; условия, которые в законе указаны в качестве существенных; условия, обозначенные в качестве существенных одним из участников договора.

На основании ст. 455 ГК РФ товаром по договору купли-продажи могут признаваться любые вещи с соблюдением правил, установленных [ст. 129](#) ГК РФ [42].

Договор может быть заключен на куплю-продажу товара, который в момент заключения договора имеется в наличии у продавца, а также товара, который будет изготовлен продавцом или приобретен в дальнейшем, если другое не вытекает из характера товара или законодательно не предусмотрено [18].

Товаром (предметом) по рассматриваемому договору могут выступать любые товары, а именно потребляемые вещи (продукты питания, хозяйственные товары, предметы гигиены и др.), непотребляемые вещи (оборудование, мебель, предметы одежды и др.), главная вещь и принадлежность, движимые и недвижимые вещи и др. Однако, все указанные товары должны быть не изъятыми и не ограниченными в обороте [18].

Ю.Ф. Беспалов обращает внимание на то, что нет четкого разделения объекта и предмета договора в международном законодательстве и практике. Так, Решением Коллегии Евразийской экономической комиссии от 05 мая 2015 г. № 46 «О правилах внутреннего документооборота в Евразийской экономической комиссии» для определения названия договора установлены следующие правила: «Наименование международного договора должно быть кратким, содержать указание на объект (предмет) договора и соответствовать объекту (предмету) договора» [9].

Не знает единообразия в данном вопросе и судебная практика. Так, в Определении Верховного Суда РФ от 18 января 2012 г. № 1-В11-9 доля в праве общей долевой собственности именуется «объектом» гражданско-правового договора купли-продажи, а в Определении Верховного Суда РФ от 23 ноября 2017 г. № 309-ЭС17-17469 по делу А07-9294/2016 передача доли в уставном капитале именуется как «предмет» сделки; а в Определении Верховного Суда РФ от 11 ноября 2014 г. № 306-КГ14-2064 по делу № А12-22792/2013 по договору купли-продажи помещений о реализации помещений говорится как о реализации предмета договора [9].

Анализируемый договор может быть заключен как в отношении реального товара, а именно товара, который имеется в наличии у продавца на

момент заключения договора купли-продажи (к примеру, продукт питания, предмет бытовой техники, предмет одежды и др.), так и в отношении товара, который будет изготовлен продавцом или приобретен им в дальнейшем (так именуемый, товар на заказ). В качестве вышеуказанных товаров могут выступать: предметы гигиены, подлежащие изготовлению самим продавцом (к примеру, средства для умывания, натуральное мыло и др.); автомобиль, который продавец обязуется купить у другого продавца и перепродать, предметы одежды, которые продавец обязуется сшить (изготовить).

К предмету договора купли-продажи недвижимости законодатель предъявляет повышенные требования. Обусловлено это значительной стоимостью объектов недвижимости, а также часто совершаемыми незаконными сделками купли-продажи в отношении объектов недвижимости. «В связи с этим, гражданско-правовые нормы предполагают необходимость конкретизации предмета договора купли-продажи недвижимости» [21].

В вышеуказанном договоре предмет должен быть раскрыт настолько ясно и детально, чтобы в отношении него не возникало никаких вопросов. Если предметом договора купли-продажи недвижимости является квартира, то в договоре должно быть указано место расположения квартиры, номер дома, этаж и др. [21]

Предметом договора купли-продажи недвижимости признается жилье (жилое помещение). Понятия «жилье» и «жилое помещение» являются равнозначными. При этом термин «жилье» в законодательстве практически не применяется. К данному заключению можно прийти, изучив содержание ст. 110 ЖК РФ и ст. 293 ГК РФ [21].

Отметим, что в ГК РФ прямая ссылка на иное законодательство не предусмотрена (в рассматриваемом случае, на ЖК РФ, в котором раскрывается описание «составных частей» жилого помещения. По нашему мнению, для устранения данного пробела необходимо внести изменения в ч. 1 ст. 288 ГК РФ, дополнив ее пунктом в следующей редакции: «Собственник

осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. К жилым помещениям относятся изолированные помещения, а именно, жилой дом, квартира (или их части), комнаты» [25].

Таким образом, товаром (предметом) по рассматриваемому договору могут выступать любые товары, а именно потребляемые вещи (продукты питания, хозяйственные товары, предметы гигиены и др.), непотребляемые вещи (оборудование, мебель, предметы одежды и др.), главная вещь и принадлежность, движимые и недвижимые вещи и др. Однако, все указанные товары должны быть не изъятыми и не ограниченными в обороте.

На основании 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 ([ст. 130](#)). Правила, предусмотренные § 7 ч. 2 ГК РФ, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия ([ст. 559 – 566](#)) [31].

Особенностью данного договора является предмет – жилые и нежилые помещения, здания и сооружения.

Согласно ст. 554 ГК РФ, в анализируемом договоре должны быть предусмотрены сведения, которые позволяют конкретно определить тот объект недвижимости, «который подлежит передаче по договору покупателю, включая информацию, предусматривающую местонахождение соответствующего объекта или в составе иной недвижимости, или на определенном земельном участке» [12].

В том случае, если вышеуказанные сведения в договоре не предусмотрены, то договор признается незаключенным, так как в нем не закреплены условия о недвижимом имуществе.

В рассматриваемом договоре также должна быть предусмотрена цена объекта недвижимости. Договор признается незаключенным в случае

отсутствия в нем в письменном виде согласованного участниками условия о цене предмет договора. Вместе с тем, не подлежат применению правила установления цены, закрепленные [п. 3 ст. 424](#) ГК РФ. Цена предмета договора определяется, исходя из цены самого объекта недвижимости и соответствующего земельного участка, если законодательно или условиями договора не установлено иное [14].

В анализируемом договоре цена предмета может устанавливаться с учетом стоимости единицы его площади, расчет окончательной стоимости объекта недвижимости производится, исходя из размера недвижимости и стоимости единицы его площади.

Объект недвижимости подлежит передаче покупателю по соответствующему документу о передаче (передаточному акту), который подписывается обеими сторонами. По результатам передачи вышеуказанного документа, а также фактической передачи объекта недвижимости, договорное обязательство продавца признается исполненным.

В том случае, если продавец или покупатель отказываются от подписания передаточного акта, то речь идет об отказе одной из сторон договора исполнить свое обязательство или по передаче недвижимого имущества в собственность покупателю, или по принятию соответствующего объекта недвижимости покупателем. Принятие покупателем предмета договора, который не соответствует договорным условиям, включая случаи, когда в передаточном акте оговорено данное несоответствие, не признается основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Если продавец передал покупателю предмет договора ненадлежащего качества, подлежат применению нормы [ст. 475](#) ГК РФ, кроме норм о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на соответствующий договору предмет [19].

В соответствии с текстом Постановления № 54 индивидуализация вышеуказанного объекта допускается посредством предусмотрения

сведений, которые позволяют установить конкретный подлежащий передаче объект недвижимости. В качестве данной информации могут быть предусмотрены примерная площадь возводимого объекта недвижимости, его местонахождение, другие признаки. При этом, если возведенный объект недвижимости будет значительно отличаться от заявленного объекта по документации, то данный договор может быть признан незаключенным [9].

Относительно расхождений в площади возведенной недвижимости и заявленной по документации, в правоприменительной практике не сформировано единого подхода. Так, к примеру, одним судебным органом была признана несущественной разница в площади возведенной недвижимости и заявленной по документации, соответственно, суд удовлетворил иски о признании права собственности.

Целевая сущность определений, устанавливаемых нормативно-правовыми актами, состоит в том, чтобы четко определить, каким условиям должен отвечать субъект или объект, каким признакам он должен соответствовать для отнесения к определенной группе или определенному правовому режиму.

Именно гражданское законодательство и его основной источник – Гражданский Кодекс Российской Федерации, устанавливает правовые основы режима недвижимого имущества.

Следовательно, недвижимостью будет считаться только тот объект, который отвечает признакам, установленным в законе, и согласно этому признанный земельным участком или участком недр.

Проблемным же является признание других объектов объектами недвижимости – в целях признания их недвижимым имуществом необходимо установление настолько прочной связи с землей, которая позволяет отрицать возможность перемещения с места на место с тем, чтобы не был нанесен ущерб их целевому назначению [28].

Отметим, какие объекты подлежат государственному кадастровому учету:

- сооружения,
- здания,
- помещения,
- земельные участки,
- незавершенное строительство,
- подземные различные сооружения [28].

Как следует из приведенного выше перечня, земля есть один из основных объектов недвижимого имущества.

При этом основой данного статуса земли как объекта недвижимого имущества следует считать Конституцию Российской Федерации.

В статье 9 Конституции РФ провозглашено, что земля является основой деятельности и жизни народов, которые проживают на той или иной территории. Согласно данной статье, земля находится в государственной, частной, муниципальной, прочей форме собственности.

Такое понятие, как земельный участок, законодательно закреплено в ст. 11.1 Земельного кодекса РФ, согласно которой следует рассматривать земельный участок, в качестве части земной поверхности, определение границ которой производится на основе закона о ГКН. Их образование возможно посредством объединения, раздела, перераспределения участков земли либо выделения из других участков, и из земель, которые находятся в муниципальной, государственной собственности [28].

Представим ниже схематично объекты кадастрового учета, которые подлежат регистрации (рисунок А.2 Приложения А).

Следовательно, можно представить следующие характеристики земельных участков:

- описание местоположения их границ;
- кадастровый их номер, дата внесения в государственный кадастр недвижимости этого номера;
- ранее присвоенный учётный государственный номер;

- площадь;
- категория земли, разрешённый вид использования (РВИ) участков;
- описание их границ, отдельных их частей;
- кадастровый номер прочего объекта такого имущества, причиной образования которого является преобразование недвижимого объекта, если последний выступает недвижимостью, из которой образована другая недвижимость;
- зарегистрированные ограничения (обременения) и вещные права в предусмотренном порядке;
- сведения о его кадастровой стоимости, дата утверждения результата ее определения;
- кадастровый номер сооружений, зданий, незавершённых объектов, которые находятся в пределах участка земли, если в качестве объекта недвижимости выступает участок земли;
- адрес объекта либо при его отсутствии местоположение такого объекта;
- вещные права на недвижимость, обладатели данных прав в объёме сведений, содержащихся в Едином госреестре прав на недвижимость, сделок с ним;
- сведения о водных объектах, лесах, прочих природных объектах, которые расположены в пределах участка земли;
- почтовый адрес, электронная почта, благодаря которым устанавливается связь с собственниками недвижимости либо лицом, которое обладает этим участком на правах наследуемого пожизненного владения либо бессрочного (постоянного) пользования;
- сведения, касающиеся кадастрового инженера, выполнявшего кадастровые работы по данному объекту;

- сведения, касающиеся прекращения существования такого объекта [36].

Земельный участок – это [38]:

1. Разновидность недвижимого имущества.
2. Кроме вещных прав - права собственности, хозяйственного ведения, сервитута, оперативного управления, на этот объект также распространяется право бессрочного (постоянного) пользования, наследуемого пожизненного владения.

Последнее действует при возникновении данного права до того, как вступил в действие Земельный Кодекс РФ [19].

3. Урегулирован, помимо гражданско-правовых норм, еще и земельно-правовыми нормами, состоящими из:

- земельного кодекса РФ;
- закона о государственном кадастре недвижимости;
- лесного Кодекса РФ;
- закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения;
- водного Кодекса РФ и т.п. [19]

Кроме земельных объектов, по кадастровому учету должны также быть проведены обособленные водные объекты, которые находятся в пределах земельного участка [19].

К объектам капитального строительства относятся:

- здания;
- строения;
- сооружения;
- объекты незавершенного строительства (рисунок А.3 Приложения А) [19].

При этом весьма проблемным является то что законодательство РФ не содержит четкого определения, что есть «объект капитального строительства».

Согласно Градостроительному Кодексу Российской Федерации под «строительством» понимается создание зданий, строений, сооружений.

Приведем ниже возможные определения «строительства» и «объектов строительства». При этом могут быть выделены разные виды объектов капитального строительства (рисунок А.4 Приложения А).

Представим схематично в Приложении Б, что относится к жилым зданиям.

Следовательно, можно определить незавершенное строительство как носящее временный характер. Нормы федерального законодательства направлены на введение в имущественный оборот объектов незавершенного строительства как объектов имущественных прав для завершения строительства и достижения цели устойчивого развития территорий.

«Таким образом, перечень объектов недвижимого имущества составляют:

- земельные участки, участки недр;
- сооружения, объекты незавершенного строительства;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, подлежащие государственной регистрации;
- жилые и нежилые помещения» [34];
- «с 1 января 2017 года к недвижимому имуществу относятся части зданий или сооружений (машино-место), необходимые для размещения транспортных средств. Однако в данном случае необходимо соблюдение одного условия: границы таких объектов должны быть отражены в государственном кадастровом учете» [34].

«Однако определенные законодателем признаки недвижимого имущества, а также конкретное указание на объекты, которые следует считать недвижимыми в практической деятельности являются недостаточными и порождают определенные споры как в практической, так и в научной среде» [18].

«Например, в судебной практике долгое время рассматривался вопрос о признании недвижимым имуществом покрытия асфальта на дорожном полотне, поскольку существующая неопределенность препятствовала совершению гражданско-правовых сделок в отношении данного объекта. Верховный Суд Российской Федерации указал на то, что для признания объекта недвижимым имуществом необходимо установить именно то, что он был создан как недвижимость в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Однако нижестоящие инстанции не установили обстоятельства дела, а именно: было ли асфальтовое покрытие элементом благоустройства или создавалось как объект недвижимости» [22].

«Исходя из смысла пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ, а также пункта 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 года №218 «О государственной регистрации недвижимости» критериями недвижимых объектов являются: неразрывность связи с землей, невозможность их перемещения. Однако судебная практика выделяет помимо основных критериев (фундамент, стены), также дополнительные - конструкцию самого объекта и наличие присоединенных коммуникаций. В Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 18.03.2008 года указано, что монолитный фундамент не может являться критерием объекта недвижимого имущества, поскольку может быть использован при возведении временных сооружений. Позиция ФАС Уральского округа в Постановлении от 15.01.2008 года подтверждает наличие дополнительных критериев, а именно: для отнесения объекта к недвижимому имуществу необходимо установить технический критерий - монтаж имущества на специально созданном фундаменте» [25].

По мнению М.А. Дмитриева, «к числу недвижимых объектов следует относить созданные природой объекты материального мира, результаты человеческой деятельности, прочно связанные с землей с учетом невозможности их фактического перемещения» [Приведено по: 60]. Н.Ю. Шеметова «при определении недвижимости ключевую роль отводит земле и

неразрывно с ней связанными объектами, которые прекращают индивидуализироваться, находясь на земле» [Приведено по: 60].

Главным критерием, который позволяет отнести тот или иной объект к недвижимому имуществу, является неразрывная связь с землей. Подобный подход существует многовековую историю цивилистического законодательства. Однако современный законодатель несколько усовершенствовал данный подход, сделав прогрессивный шаг. В соответствии со статьями 271 и 272 Гражданского кодекса РФ допускается расположение недвижимости на чужом участке. «На основании пункта 2 статьи 272 Гражданского кодекса 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» [29].

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.

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

Интересной представляется позиция законодателя при отнесении к недвижимости воздушных, морских, космических судов и др. В данном случае главной задачей было распространить обязательность государственной регистрации. По мнению Б.М. Гонгало, в данном случае

используется правовая фикция, устанавливающая новую форму, противоречащую факту действительности [37].

В связи с производственной необходимостью появляется потребность в регламентации оборота недвижимости. Как раз, государственная регистрация является одним из элементов оформления. «Стоит отметить, что форма сделки и процедура регистрации неравнозначные понятия. Сделка представляет собой действия граждан и юридических лиц, направленных на возникновение, изменения и прекращение отношений. Сделка является основанием для государственной регистрации. Можно предположить, что последняя является дополнением к сделке. Высказывается мнение о том, что государственная регистрация является правовым последствием тех критериев, которые выступают определяющими при отнесении объекта к недвижимому имуществу» [18].

«Характеристиками недвижимого имущества также являются:

- исключительная подсудность дел, связанных с вопросами недвижимости;
- межотраслевое правовое регулирование;
- особый порядок налогообложения» [40].

«В юридической литературе к числу признаков экономического характера относят следующие:

- многократность использования;
- систематическое управление недвижимостью (ремонт, оплата коммунальных услуг, налогов и др.);
- полезность;
- прочность, основательность» [40].

«Под прочностью понимается нахождение объекта в неизменном состоянии в течение длительного времени под воздействием внешних факторов» [40].

Управляемость недвижимым имуществом в его современном виде сложно оспаривать, отметим лишь, что, строго говоря, эта характеристика цивилистической не является, она подразумевает осуществление мер административного характера, поэтому, вероятно, среди других рассмотренных нами источников она более нигде не выделена, хотя применительно к отдельным технологичным объектам со сложной инфраструктурой это свойство учитывается и в гражданском праве (в отношении предприятий как имущественных комплексов, морских судов, космических объектов) [40].

Безусловным критерием отнесения имущества к недвижимому является такое его свойство, как незаменяемость: помимо приведенной нами нормы, в законодательстве есть еще одна норма, конкретизирующая это свойство [21].

Таким образом, понятие термина «недвижимость» является многоаспектным, межотраслевым. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации к недвижимости отнесено предприятие как имущественный комплекс, в состав которого входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, в том числе земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его деятельность. «Однако при регистрации на практике, в том числе при заключении договора купли-продажи, возникали трудности в том, какие объекты недвижимости должны быть зарегистрированы самостоятельно, а какие - в составе предприятия как имущественного комплекса» [21]. В связи с существующими проблемами в 2012 году в Государственную Думу РФ был внесен законопроект, исключающий предприятие из объектов недвижимости. Однако дальнейшее развитие он не получил.

## **1.2 Исторический аспект возникновения института договора купли-продажи недвижимости в законодательстве РФ**

Отношения купли-продажи сопровождают человека повсеместно, на протяжении всей его жизни. Именно в форме отношения купли-продажи осуществляется товарно-денежный обмен, удовлетворяются всевозможные материальные потребности лиц, поэтому в системе товарно-денежных отношений именно отношения купли-продажи занимают ведущую роль. Сфера действия отношений купли-продажи значительно увеличилась с переходом к рыночной экономике, о чем свидетельствует множество разновидностей этих отношений.

Отношения купли-продажи – это отношения, которые возникают по поводу перехода какой-либо вещи от одного субъекта к другому, за определенную плату (денежную сумму).

На сегодня сфера отношений купли-продажи существенно расширена современной действительностью, современными рыночными отношениями и законодательством. Отношения купли-продажи сегодня охватывают большую часть товарных отношений простых граждан, а также финансово-хозяйственную деятельность юридических лиц, и граждан-предпринимателей. Существуют следующие отношения купли-продажи:

- отношения розничной купли-продажи, т.е. отношений которые возникают при заключении розничного договора купли-продажи. Данные отношения самые распространенные, в них могут вступать все дееспособные субъекты, но только в качестве продавца всегда выступают либо коммерческая организация, либо физическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, а в качестве покупателей чаще всего физические лица;
- отношения поставки товаров;
- отношения поставки товаров для государственных нужд – в данные отношения в качестве заказчика могут вступать только субъекты,

которые финансируются за счет бюджетных средств, например, государственные органы, казенные учреждения;

- отношения контрактации – участники в данных отношениях строго ограничены. Так одна сторона всегда является производителем сельскохозяйственной продукции, например колхозы, крестьянско-фермерские хозяйства, а на стороне заготовителя могут выступать государственные либо действующие по поручению государства организации, промышленные предприятия и торговые организации;
- отношения энергоснабжения – в данных отношениях поставщиком всегда является энергоснабжающая организация, а покупателями выступают любые субъекты, как простые физические лица, так и коммерческие организации, и государственные органы и другие;
- отношения продажи недвижимости – в данных отношениях обе стороны могут быть абсолютно любые субъекты. Недвижимость может быть в собственности у государства, различных организациях, граждан. Данный вид отношений стал особо актуален в РФ, так как в СССР частной собственности как таковой не было и физические лица не могли быть субъектами отношений продажи недвижимости;
- отношения продажи предприятия.

Отношения купли-продажи возникают с момента подписания договора и прекращаются после передачи имущества новому собственнику (покупателю). Все отношения купли-продажи должны осуществляться с соблюдением российского законодательства и условий конкретного договора купли-продажи.

Как видно, отношения купли-продажи являются важными и необходимыми в современном обществе. В данных отношениях участвуют в той или иной мере, с разной частотой, все субъекты гражданского правоотношения.

В качестве института рассматриваются не только отдельные гражданско-правовые явления, но и совокупность норм, которые регулируют определенные общественные отношения, а также отдельные виды договорных и внедоговорных обязательств [3].

«По мнению М.И. Брагинского, правовой институт и норма являются структурными элементами системы права, при этом правовой сам институт сформирован именно из норм права. Поэтому является ошибочным отождествление этих двух понятий: «институт» и «норма». Это связано с тем, что нормы формируя институт, не могут являться институтом. Необоснованным также представляется и расширение границ понятия гражданско-правового институт, так как данный термин может означать лишь правовое явление, являющееся структурным элементом системы гражданского права» [3].

Гражданско-правовой институт – это совокупность и общность всех гражданско-правовых норм, которые образуют гражданско-правовой институт.

Гражданско-правовые нормы - это общепринятые, формально закрепленные правила поведения, распространяющиеся на всех участников гражданских правоотношений. Виды гражданско-правовых норм: диспозитивные; императивные; регулятивные; охранительные; обязывающие; управомачивающие. Если норма гражданского права содержит в себе правило, которое участники гражданского оборота не могут изменять по своему усмотрению, то данная норма является императивной. Если же норма гражданского права содержит в себе правило, которое участники гражданского оборота могут менять по своему усмотрению, то такая норма является диспозитивной.

Гражданско-правовой институт купли-продажи основан на определенных принципах. Принципы – это основные начала договора купли-продажи, которые выражаются в праве в виде общих норм и (или) совокупности отдельных конкретных норм, определяющих характер норм

договора купли-продажи и содержание, которые отражают важнейшие закономерности, регулирующие правом отношений договора купли-продажи.

Основные принципы гражданско-правового института:

а) «свобода договора, которая имеет следующие выражения:

- стороны свободны решать самостоятельно заключать или не заключать договор, то есть не допускается никакого понуждения, за исключением только случаев, когда обязанность заключить договор установлена законодательством или принятыми обязательствами;
- стороны свободны в выборе партнера;
- стороны свободны в выборе вида договора, то есть могут заключить договор, как предусмотренный законодательством, так и не предусмотренный, могут заключить договор, который будет содержать элементы нескольких видов договоров (смешанный договор);
- стороны свободны при определении условий договора, кроме случаев, когда законодательно предписано содержание соответствующего условия» [21].

б) принцип стабильности договора, который представляет собой руководящее начало гражданского права, соответствующее основным положениям гражданского законодательства и практике его применения;

в) принцип надлежащего исполнения договора, которые выражается, прежде всего, в неизбежности ответственности, которая возникает при заключении договора.

Система института права представляет собой сложное, структурированное динамическое образование, в котором четко выделяются следующие четыре ступени:

- структура отдельного нормативного предписания;
- структура правового института;
- структура правовой отрасли;

– структура права в целом.

Все эти уровни являются скоординированными, логическими и функционально предполагают существование друг друга.

Как видно, гражданско-правовой институт купли-продажи и отношения купли-продажи являются важными, необходимым и, на самом деле, самыми распространенным в современном обществе. В отношении купли-продажи ежедневно вступают простые граждане, которые участвуют в большинстве видов таких отношений, а также различные юридические лица и в некоторых случаях даже государство. Их существование тесно связано с соблюдением действующего законодательства и условий конкретного договора-купли продажи.

«В процессе осуществления экономической деятельности недвижимость является неотъемлемым ее элементом, выполняющим различные функции:

- операционно-пространственной основы;
- средства производства, например, в сельском хозяйстве;
- части природного комплекса;
- источника налогов и сборов» [26].

«В связи с зарождением товарно-денежных отношений появляется договор купли-продажи» [21].

«Римскому праву известны правила заключения консенсального контракта - соглашение, в рамках которого одна сторона, именуемая «Продавец», обязуется передать другой стороне, именуемой «Покупатель», вещь» [16].

«В римском праве договор купли-продажи применялся при продаже будущего урожая. Данный договор заключался под отлагательным условием. Оно включало в себя не только земельные участки, недра земли, но и все, что было создано на земле собственника другими лицами. В соответствии с Законом XII таблиц был установлен различный срок приобретательной давности для движимого и недвижимого имущества» [19].

«Для недвижимости он был в два раза больше. Как в своих научных трудах отметил И.А. Покровский, в римском праве существовало крайне мало различий между движимым и недвижимым имуществом» [24].

«В России договор купли-продажи прошел длительный процесс своего становления, который можно разделить на три периода» [16].

«Дореволюционный период становления договора купли-продажи связан с тем, что по данному виду договора можно было приобрести лишь движимое имущество. Впервые в истории России понятие «недвижимости» ввел Петр I Указом от 23 марта 1714 года, установив ограничение в его обороте лишь наследованием. Приобретение недвижимого имущества не было отнесено к сделкам, рассматривалось как «ввод во владение»» [18].

«В действующем ранее законодательстве, а также в судебной практике было принято следующее: лицо, которое имело право передавать имущество, должно было предоставить акт укрепления. При рассмотрении дела по существу суд устанавливал все обстоятельства дела: выполнен ли акт по всем правилам и предписаниям, имеются ли запреты на передачу данного объекта и др.). Сам договор купли-продажи недвижимости представлял собой односторонне обязательство покупателя» [31].

По мнению В.В. Витрянского, «использование понятия «купля-продажа» не соответствовало тому времени. Ныне существующий договор купли-продажи именовался как договор продажи» [29].

Советский период способствовал развитию правовой науки. В общем движении новый импульс получил договор купли-продажи. В отличие от дореволюционного периода предмет данного договора стал более расширенным. Сделки могли совершаться не только в отношении движимого имущества, но и недвижимого. Однако имущественные права по-прежнему не могли выступать предметом договора, поскольку считалось, что передача вещи не происходит [36].

«Принятие Гражданского кодекса РФ ознаменовало наступление нового периода в развитии договора купли-продажи недвижимости, под

которым понимается обязанность продавца передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Однако, например, среди данных договоров недвижимого имущества российское законодательство не дает четкого определения договора купли-продажи жилого помещения» [38].

Источниками правового регулирования договорных отношений, помимо договора, подписанного сторонами, являются: Гражданский Кодекс РФ; Законы РФ; в отдельных случаях указы Президента РФ; постановления Правительства РФ и обычаи делового. Основная роль в регулировании гражданско-правовых соглашений отводится ГК РФ.

Большинство норм ГК РФ определяют отношения между сторонами договора в случае, если иное не установлено сторонами в договоре.

По мнению М.И. Брагинского и В.В. Ветрянского [3], входивших в состав рабочей группы по подготовке проекта ГК РФ, «Кодекс исходит из того, что закон не может и не должен регламентировать каждый шаг продавцов и покупателей. Условия продажи, по общему правилу, могут быть ими определены полностью самостоятельно. Ясно, однако, что миллионы продаж совершаются в расчете на обычные для всех правила. Именно таковые предусмотрены в Кодексе на случай, если стороны не посчитают нужным установить для себя иные условия продажи.» [10]

Основные положения ГК РФ, регулирующие правоотношения, возникающие из договоров купли – продажи, входят в Главу 9 Подраздела 4 Первой Части ГК РФ – «Сделки и Представительство» «Сделки»; Подраздел 2 Раздел III Первой Части ГК РФ – «Общие положения о договоре»; Раздел III Первой Части ГК РФ - «Общая часть обязательственного права»; Главу 30, IV Раздела Второй Части ГК РФ – «Отдельные виды обязательств» «Купля – Продажа»; Главу 68, VI Раздела Второй Части ГК РФ – «Международное Частное Право» «Право, подлежащее применению к имущественным отношениям и личным неимущественным отношениям». При этом, многие другие разделы ГК РФ имеют решающее значение при урегулировании тех

или иных вопросов договорных отношений – например, возмещение вреда, страхование, отдельные виды договоров купли – продажи и т.д. Нормы Гражданского Кодекса, в частности, второй части ГК РФ, замещают многие устаревшие положения о договорах купли – продажи, установленные в СССР и не отвечающие требованиям современной предпринимательской деятельности.

«Эти акты бывшего СССР, закреплявшие жесткое регулирование отношений по поставкам и контрактации, устанавливавшие особенности плановых договоров, утратили свое действие с вступлением в силу ГК». [14]

Методология описания норм, применимых к договорам купли – продажи, в целом, совпадает в различных разделах ГК РФ. Законодатель указывает общие принципы правового регулирования той или иной области, с последующим определением конкретных условий договора купли – продажи при условии, что иное не согласовано сторонами в договоре. Например, в Главе 30, IV Раздела Второй Части ГК РФ – «Отдельные виды обязательств» «Купля – Продажа», в след за общим определением договора купли – продажи, последовательно описываются такие условия договора купли – продажи как: ассортимент товара, качество товара, гарантии качества товара, срок годности товара, комплектность товара, тара и упаковка и многие другие.

Описание норм ГК РФ, регулирующий договорные отношения и, в частности, договора купли – продажи, целесообразно начать с Главы 9 Подраздела 4 Первой Части ГК РФ – «Сделки», где законодатель устанавливает общие требования к форме заключения сделок, указывает условия признания сделки оспоримой, ничтожной и задает ряд принципиальных параметров, распространяющихся и на такие виды сделок как договора купли – продажи.

Многие правовые акты, регулирующие правоотношения, возникающие из договоров купли – продажи за пределами ГК РФ, оказывают значительное

воздействие на договорные отношения, но они должны рассматриваться в рамках специального исследования.

Правовые положения 30-й главы ГК РФ, посвященной договорам купли – продажи, оказывают основополагающее воздействие на правовое регулирование договорных отношений. Большинство норм ГК РФ, посвященных обязательствам купли – продажи имеют диспозитивный характер и действуют, если иное не предусматривается договором или специальным законом, посвященным данному виду товаров, обязательств. Структура 30-й главы ГК РФ, методология, порядок и терминология, используемая законодателем, стали основой для большинства договоров купли – продажи, построенных по аналогии с нормами ГК РФ. Порядок изложения, определения обстоятельств и параметров купли – продажи заимствуются участниками договора даже в тех случаях, когда в конкретном соглашении предусматриваются условия, частично отличающиеся от диспозитивных норм ГК РФ.

Определение и свойства отдельных видов договоров купли – продажи выходит за рамки рассмотрения, однако большинство общих положений о купле – продаже распространяются на специальные договора купли – продажи (розничная купля-продажа, поставка, поставка для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости и продажа предприятия).

«Отношения купли-продажи разнообразны. Они бывают обычными, не осложненными иными нормообразующими свойствами. В то же время купля-продажа может характеризоваться дополнительными особенностями, требующими законодательного закрепления. Несмотря на то, что регламентация каждого вида купли-продажи, выделенного законодателем, обладает спецификой, обусловленной тем или иным вторичным системным фактором, все они имеют единую основу правового регулирования, предопределенную общими признаками купли-продажи» [21].

«В 1 гл. 30 ГК выделены общие положения о купле-продаже, которые в силу своего унифицированного значения применимы не только к простейшей купле-продаже, но и к отдельным ее видам. Согласно п. 5 ст. 454 ГК общие положения о купле-продаже применяются к отдельным видам купли-продажи, выделенным по вторичным системным признакам (розничная купля-продажа, поставка, поставка для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости и продажа предприятия), если иное не предусмотрено правилами об этих видах договоров» [6]. Кроме того, в нормах, посвященных конкретным видам купли-продажи, содержатся многочисленные отсылки к общим положениям» 30-й главы ГК РФ определяет понятие договора купли – продажи (Статья 454 ГК РФ), товар как предмет договора купли – продажи (Статья 455 ГК РФ) и конкретные условия договора:

- передача и приемка товара (Статьи 456, 457, 458, 463, 464, 484 ГК РФ).
- риск случайной гибели товара (Статья 459 ГК РФ).
- страхование товара (Статья 490 ГК РФ).
- права третьих лиц и возможное изъятие товара (Статьи 460, 461, 462 ГК РФ).
- количество товара (Статьи 465 и 466 ГК РФ).
- комплектность товара (Статьи 478, 479, 480 ГК РФ).
- ассортимент товара (Статьи 467 и 468 ГК РФ).
- качество товара, гарантии, срок годности (Статьи 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477 ГК РФ).
- тара и упаковка (Статьи 481 и 482 ГК РФ).
- цена и оплата товара (Статьи 485, 486, 487, 488, 489 ГК РФ).
- право собственности на товар (Статья 491 ГК РФ).

Разделение разнообразных норм и условий, относящихся к договорам купли-продажи произведено условно, исключительно для удобства анализа норм, описывающих аналогичные параметры договора.

Договор купли-продажи определяется в статье 454 ГК РФ как договор, где «одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)». Предметом договора купли – продажи могут быть любые вещи и имущественные права, (если характер имущественных прав не определяет иное). Согласно п.2 статьи 455 договор купли – продажи может быть заключен не только в отношении товара, имеющегося в наличии у продавца, но и в отношении товара, который будет создан или приобретен продавцом.

Определенные ограничения на предмет договора могут налагаться законами и правилами, устанавливающими особый порядок оборота отдельных объектов гражданских прав. Например, указ Президента Российской Федерации № 179 от 22 февраля 1992го года (в ред. распоряжения Президента РФ от 30.11.1992 N 743-рп; Указов Президента РФ от 15.07.1998 N 840, от 30.12.2000 N 2111) устанавливает ограничения на оборот следующих видов товаров (вещей):

- драгоценные и редкоземельные металлы и изделия из них;
- драгоценные камни и изделия из них;
- стратегические материалы;
- вооружение, боеприпасы к нему, военная техника, запасные части, комплектующие изделия и приборы к ним, взрывчатые вещества, средства взрывания, пороха, все виды ракетного топлива, а также специальные материалы и специальное оборудование для их производства, специальное снаряжение личного состава военизированных организаций и нормативно - техническая продукция на их производство и эксплуатацию;

- ракетно-космические комплексы, системы связи и управления военного назначения и нормативно - техническая документация на их производство и эксплуатацию;
- боевые отравляющие вещества, средства защиты от них и нормативно - техническая документация на их производство и использование;
- уран, другие делящиеся материалы и изделия из них;
- рентгеновское оборудование, приборы и оборудование с использованием радиоактивных веществ и изотопов;
- результаты научно-исследовательских и проектных работ, а также фундаментальных поисковых исследований по созданию вооружения и военной техники;
- шифровальная техника, и нормативно - техническая документация на ее производство и использование;
- яды, наркотические средства и психотропные вещества;
- спирт этиловый;
- отходы радиоактивных материалов;
- отходы взрывчатых веществ;
- отходы, содержащие драгоценные и редкоземельные металлы и драгоценные камни;
- лекарственные средства, за исключением лекарственных трав;
- лекарственное сырье, получаемое от северного оленеводства (панты и эндокринное сырье).

Специальные и иные технические средства, предназначенные (разработанные, приспособленные, запрограммированные) для негласного получения информации, нормативно - техническая документация на их производство и использование.

Законодательно определены ограничения и особые правила купли – продажи и обращения с ценными бумагами и валютой. ГК РФ прямо

указывает на приоритет законов, устанавливающих правила их купли – продажи над диспозитивными нормами, установленными ГК РФ для договоров купли – продажи. Отнесение имущественных прав к возможному предмету договора купли – продажи позволяет субсидарно применять правила купли – продажи к купле-продаже имущественных прав, результатов интеллектуальной деятельности, фирменных наименований, товарных знаков, знаков обслуживания и иных средств индивидуализации гражданина или юридического лица, выполняемых ими работ или услуг, если иное не вытекает из содержания или характера. Растущее значение объектов исключительных прав (товарных знаков, средств индивидуализации и др.) в современной предпринимательской деятельности требует точного понимания и правильного применения норм ГК РФ при составлении договоров купли – продажи, предметом которых являются различные имущественные права.

Точное определение предмета договора - наименования и количества товара является обязательным условием любого договора купли – продажи, в противном случае, согласно ч3 статьи 455 ГК РФ, условие договора считается не согласованным сторонами.

Таким образом, договор купли-продажи является одним из самых распространенных договоров в современном обществе. Начало договора было положено в незапамятные времена, когда только начали появляться деньги. Тогда, как и сейчас, отличительной особенностью договора купли-продажи являлся переход материальных благ «из рук в руки», т.е. в собственность, а оплата за этот переход производилась деньгами.

Актуальность данной темы обуславливается множеством причин, среди которых, наиболее важной, является значимость договорных отношений в современном мире в целом, и важности договора купли-продажи, в частности.

«В современных условиях, роль договора купли-продажи еще больше возрастает, что связано с процессами глобализации и интеграции мировой экономики. Глобализация принесла стирание границ между государствами в

связи с чем, потоки товаров значительно увеличиваются с каждым годом, соответственно и растет количество заключаемых договоров купли-продажи товаров» [6].

Как заключение, так и прекращение договора купли – продажи, а также последствия его прекращения имеют определенную специфику правового регулирования. В связи с чем, обращение к проблеме договора купли-продажи позволяет выделить общее и особенное в договоре купли-продажи.

Договор купли-продажи один из самых распространенных в наше время. Он играет важную роль в сфере внешней и внутренней торговли. Каждый день многие граждане заключает договор купли-продажи в своей повседневной жизни, не задумываясь о правовых аспектах профессионального продавца и простого покупателя.

Распространенность данного типа договора связана с тем, что он предусматривает защиту «слабой стороны», т.е. не связанной с предпринимательством, ГК РФ и другими законодательными нормами. Так же актуальность договора купли-продажи выражается в его гибкости, широте сферы применения, что подтверждает большое количество его разновидностей (разновидности договора купли-продажи не исчерпываются, указанными в ГК РФ).

Основное различие между договором купли-продажи и другими гражданско-правовыми договорами заключается в разнице предметов, указанных договоров и в разграничении особенностей их законодательного урегулирования, а не в схеме регулирования связей между сторонами договора.

Договор купли-продажи это сделка двух (или нескольких) сторон на основании их волеизъявления, договор купли-продажи – результат консенсуса сторон.

У сторон договора купли-продажи есть как и права, так и договорные обязательства.

Итак, договор купли-продажи считается заключенным, когда стороны достигли согласия по всем пунктам договора. За исключением, когда требуется государственная регистрация договора.

Предметом договора может выступать любое имущество продавца.

Цена является договорной, определяется продавцом и покупателем. Она может быть выражена как и в российских рублях, так и в иностранной валюте, но платеж в Российской Федерации всегда осуществляется в российских рублях. Цена на некоторые товары (энергоресурсы) устанавливается государством. Если цена отсутствует в договоре купли-продажи, значит, что платеж осуществляется по цене, которая распространяется на аналогичные товары.

Необходимо умение правильно составлять договор купли-продажи, исходя из практики, стоит заметить, что тщательная формулировка договорных условий является одним из надежных средств избежать возникновения недоразумений в последующем.

Договор купли-продажи недвижимости имеет многовековую историю.

Подводя итог первой главе исследования, сформулируем следующие выводы: правовой институт «купи-продажи» в гражданском праве и гражданском законодательстве признается одним из самых значительных правовых институтов; в гражданском законодательстве одним из основных договорных типов выступает договор купли-продажи. Каждый день люди вступают в соответствующие договорные отношения, совершая огромное число покупок; по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму; анализируемый договор признается: консенсуальным, взаимным, возмездным; отличительным признаком данного договора признается его направленность на обеспечение перехода права собственности на имущество от продавца к покупателю.

## **2 Гражданско-правовая характеристика договора купли-продажи недвижимости**

### **2.1 Договор купли-продажи недвижимости: понятие и виды**

Договор купли-продажи является соглашением, которым на одну сторону (продавца) возлагается обязанность по передаче вещи (товара) в собственность покупателю (другой стороне), который берет на себя обязанность по принятию данного товара и уплате за него определенной денежной суммы (цены). Существует возмездный; консенсуальный; двусторонний договор купли-продажи [23].

Продавец должен являться собственником реализуемого товара, но допускается заключение договора по реализации товара, созданного либо приобретенного продавцом в перспективе.

В качестве покупателя могут выступать любые дееспособные лица.

Если говорить о форме договора имеют место единые правила о форме заключаемых сделок (устная или простая письменная), в отношении некоторых типов купли-продажи – специфические отличия.

В качестве предмета договора купли-продажи выступает соответствующее количество того или иного товара (оборотоспособные вещи) [27].

Следует считать договор заключенным в случае определения сторонами наименования и количества продаваемой продукции. Предусматривается установление ассортимента, качества и комплектности товара сторонами договора.

В случае не определения договором комплектности, предусматривается ее определение на основе обычаев делового оборота либо прочими предъявляемыми зачастую требованиями. В договоре иногда предусматривается предоставление продавцами гарантии качества данного товара.

Предусматривается установление сторонами цены товара (порядка ее определения). В том случае, если не установленной является цена в рамках договора, осуществляется ее определение на основе общих правил, она равна цене товара, взимаемой в рамках аналогичных обстоятельств за такие же товары [26].

Следует признать договор заключенным при условии передачи товаров к определенному сроку в случае, если из данного договора вытекает утрата покупателем при нарушении данного срока интереса к договору. Продавцу предоставляется право на исполнение такого договора до наступления либо после истечения соответствующего срока лишь при наличии согласия покупателя [6]. С точки зрения общего правила срок оплаты наступает до либо после передачи соответствующего товара. В результате отступления сторонами от данного правила существуют разные виды оплаты, состоящие из: предварительной (полной или частичной); оплаты через соответствующее время после передачи покупателю (продажи в кредит); оплаты в рассрочку, что является разновидностью реализации в кредит.

Существуют такие виды договоров купли-продажи:

- договоры розничной купли-продажи. На продавца возлагается обязанность по передаче покупателю товара, предназначенного для семейного, личного, домашнего, прочего использования, не затрагивающего предпринимательскую деятельность (ст. 492 ГК РФ) [29];
- «договоры поставки. На поставщика-продавца возлагается обязанность по передаче в соответствующий срок закупаемые или производимые товары» [29]. Имеет место поставка продукции для муниципальных или государственных нужд. В основе осуществления заложен государственный либо муниципальный контракт на ее поставку для муниципальных или государственных нужд, и заключаемые согласно данному контракту договоры поставки продукции для таких нужд;

- «договоры контрактации. На производителя сельскохозяйственной продукции возлагается обязанность по передаче выращенной (произведенной) сельскохозяйственной продукции заготовителю — т. е. лицу, которое осуществляет ее закупки для продажи или переработки» [29];
- договоры энергоснабжения. «На энергоснабжающую организацию возлагается обязанность по подаче потребителю (абоненту) через присоединенную сеть энергии, а на абонента возлагается обязанность по оплате энергии, соблюдению предусмотренного договором режима ее потребления, обеспечению безопасности эксплуатации энергетических сетей, которые находятся в его ведении, исправности применяемого оборудования и приборов, которые связаны с потреблением энергии» [29];
- договоры купли-продажи недвижимости (договоры ее продажи). На продавца возлагается обязанность по передаче в собственность покупателя земельного участка, сооружения, здания, квартир, прочей недвижимости;
- договоры продажи компании. На продавца возлагается обязанность по передаче в собственность покупателя компании как имущественного комплекса [29];

Осветив общие характеристики договора купли-продажи, сосредоточимся на договоре купли-продажи недвижимого имущества, что и составляет тему дипломной работы.

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

«Указанное различие заключается в предмете - недвижимое имущество, перечень которого указан в статье 130 Гражданского кодекса РФ,

в том числе отнесенное в силу закона: воздушные и космические суда, суда внутреннего плавания и другие» [17].

«По юридической природе договор купли-продажи недвижимости является:

- консенсуальным;
- возмездным;
- двусторонним;
- синаллагматическим» [22].

«Консенсуальный характер означает то, что взаимные права и обязанности появляются с момента достижения соглашения между сторонами» [21]. «Двусторонний характер договора купли-продажи недвижимости свидетельствует о наличии обязанностей у обеих сторон. Синаллагматический характер означает то, что каждое обязательство сторон является взаимообусловленными, встречными по отношению друг к другу» [22].

«Одним из подвидов договор купли-продажи недвижимости является продажа земельных участков. Правовое регулирование отношений по продаже указанных объектов осуществляется не только гражданским законодательством, но и нормами земельного права. Объектом сделки могут выступать земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учет» [22]. «В рамках договора купли-продажи продавец обязан сообщить покупателю информацию о наличии обременений в отношении данного земельного участка, ограничения в его эксплуатации, разрешенное использование, качественные свойства земли, которые могут повлиять на использование данного участка в тех целях, в которых он приобретает покупателем» [28]. «Немаловажным условием является стоимость земельного участка, а также любые иные сведения, которые могут повлиять волеизъявление покупателя заключить договор. В случае сообщения продавцом заведомо ложной информации, то покупатель имеет право требовать снизить покупную цену объекта или расторгнуть договор купли -

продажи недвижимости и потребовать возмещение причиненных убытков» [19].

«Включение в договор условия о возможности обратного выкупа продавцом ранее отчужденного земельного участка является недействительным в соответствии с пунктом 2 статья 37 Земельного кодекса РФ» [19]. «Не допускается установление скрытых обременений права собственности, а обратное право выкупа не подлежит внесению в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кроме того, в случае, если покупатель создаст постройку на приобретенном земельном участке, то продавец при условии обратного выкупа имел бы право потребовать и передачу строения, расположенного на данном земельном участке. Это исходит из принципа единства судьбы земельного участка и строения на нем» [21].

«В соответствии ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» содержатся ограничения на покупку земель сельскохозяйственного назначения для иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, в также юридических лиц, имеющих долю в своем уставном капитале долю иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства более 50 %» [19]. «Также не допускается осуществлять сделки купли-продажи в случае, если образуются новые земельные участки, местонахождение и площади которых не соответствуют закону. Минимальные и максимальные размеры устанавливаются законами субъектов РФ. В соответствии со статьей 4 указанного Закона данные субъекты могут лишь арендовать земли сельскохозяйственного назначения» [19].

При несоблюдении преимущественного права покупки субъект, право которого нарушено, имеет в судебном порядке требовать перевода на него прав собственника [19].

Среди договоров купли-продажи недвижимости одним из наиболее распространенных является продажа жилых помещений. На него

распространяются общие нормы, регулирующие куплю-продажу недвижимости с определенными исключениями и дополнениями.

«Существенным условием при продаже жилых помещений является перечень лиц с указанием их прав на пользование жилым помещением, которое продается» [24]. Такими субъектами могут быть:

- на основании договора социального найма жилого помещения наниматель и члены его семьи;
- на основании договора коммерческого найма наниматель и постоянно проживающие с ним граждане;
- на основании договора социального или коммерческого в пределах срока его действия [24];
- «временные жильцы, которым предоставлено право безвозмездного проживания сроком до шести месяцев» [24].
- «граждане, имеющие право пожизненного пользования жилым помещением в порядке завещательного отказа» [24].
- «на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением» [24].

Стоит отметить, что указанные перечень не является исчерпывающим. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, может быть дополнен иными субъектами.

В судебной практике имеется много дел, в рамках которых рассматриваются иски о признании договора купли-продажи жилого помещения незаключенным. Так, в Арбитражный суд Московского округа поступило дело по спору между двумя компаниями о признании незаключенным между ними договора купли-продажи квартиры. Истец указывал на то, что при покупке квартиры ответчик не указал перечень лиц, за которыми сохраняется право пользования указанной квартирой. После оформления сделки выяснилось, что в домовой книге содержится запись о пяти физических лицах, имеющих такие права. По результатам рассмотрения иски были удовлетворены.

При продаже жилого помещения, помимо названных особенностей, существуют и иные. Так, в соответствии с пунктом 4 статьи 292 Гражданского кодекса РФ в случае, если члены семьи собственника, проживающие в данном жилом помещении, являются несовершеннолетними или остались без родительского попечения, продажа жилого помещения осуществляется исключительно с согласия органов опеки и попечительства. В соответствии с пунктом 6 статьи 42 Жилищного кодекса РФ при продаже комнаты в коммунальной квартире иные собственники имеют преимущественное право покупки [31].

«В соответствии со статьей 38 Жилищного кодекса РФ при приобретении квартиры в многоквартирном доме к покупателю также доля в праве общей собственности на общее имущество, которое в себя включает: лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, содержащие инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование и другое» [31]. Соответственно, при приобретении комнаты в коммунальной квартире у покупателя также возникает право на общее имущество. Причем оно зависит от площади комнаты в квартире. При включении в договор условий о запрете иметь долю в общем имуществе считаются ничтожными.

Договор продажи предприятия является одним из подвидов договора продажи недвижимости. Для гражданского законодательства Российской Федерации данный институт является определенно новым, хотя некоторые элементы и упоминания о нем существовали еще в постреволюционное время. Наряду с государственной собственностью, собственностью кооперативов существовала собственность предприятий. Однако в наше правовое регулирование предприятия осуществляется нормами Гражданского кодекса РФ. «В соответствии со статьей 559 указанного Кодекса под договором продажи предприятия понимается соглашение между сторонами, в соответствии с которым продавец обязуется передать

покупателю предприятие как имущественный комплекс, кроме тех прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам. Указанный договор является консенсуальным, двусторонним, возмездным. В отношении договора продажи предприятия применяются общие положения договора купли-продажи с особенностями для данного вида» [41].

Предметом договора является предприятие в целом как имущественный комплекс. Правовое определение и практические проблемы были указаны выше. Сторонами в договоре являются продавец и покупатель. Специфика субъектного состава заключается в том, что и с одной стороны, и с другой выступают предприниматели. Это обусловлено целью деятельности - осуществление предпринимательства.

«Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа. Необходимыми приложениями к нему являются:

- акт инвентаризации;
- бухгалтерский баланс;
- заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;
- указание на имеющиеся долги, информация о кредиторах» [24].

«При несоблюдении требуемой законом формы договора он будет признан недействительным. Отсутствие точного указания на предмет, а также цену договор будет считаться незаключенным» [24].

Передача предприятия осуществляется продавцом покупателю по передаточному акту, который содержит в себе всю необходимую информацию. При выявлении покупателем недостатков при приеме предприятия имеет права, предусмотренные общими положениями о договоре купли-продажи.

«В последнее время в гражданском обороте встречается большое количество договоров купли-продажи объектов незавершенного

строительства. Данные соглашения также имеют свою специфику заключения» [36].

«В действующем до настоящего момента времени постановлении ВАС РФ от 11.07.2011 года №54 указано, что договор купли-продажи может заключаться в отношении будущей недвижимости» [23]. «Однако для этого необходимо максимально точно определить индивидуально-определенные характеристики, которыми могут быть:

- местонахождение;
- площадь;
- иные критерии, определенные проектной документацией» [32].

## **2.2 Особенности правового статуса субъектов договора купли-продажи недвижимости**

«В договоре купли-продажи недвижимого имущества сторонами являются продавец и покупатель. По общему правилу ими могут быть как физические, так и юридические лица. Однако законом, устав юридического лица могут быть предусмотрены ограничения по реализации права указанных субъектов» [21]. «Принятие решения о продаже недвижимости акционерным обществом должно приниматься на общем собрании, поскольку это является крупной сделкой» [36]. «Федерального бюджетное учреждение также не вправе самостоятельно принимать решение об отчуждении недвижимого имущества, поскольку обладает им на праве оперативного управления» [34]. «Следовательно, для совершения сделки, направленной на отчуждение, имущества необходимо получить согласие собственника в лице уполномоченного органа исполнительной власти» [19].

Унитарные предприятия, за которыми имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляют в соответствии с условиями, установленными для них действующим

законодательством РФ, а также в пределах своей специальной правосубъектности. В случае отчуждения имущества, используемого в своей производственной деятельности унитарным предприятием, приведет к ограничению возможностей по осуществлению уставной деятельности, данную сделку можно признать недействительной в судебном порядке. В данном случае не имеет значение, было на согласие собственника имущества на совершение сделки по отчуждению [19].

Продавцом в договоре купли-продажи является собственник объекта. В ряде случаев может быть предусмотрено, что собственник уполномочивает тот или иной орган на совершение сделки. Если собственником недвижимости является Российская Федерация, то уполномоченным органом может являться Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).

Что касается покупателей, то законодательство Российской Федерации не устанавливает каких-либо общих ограничений по субъектному составу. В отраслевом законодательстве можно найти процедурные особенности заключения подобного рода договоров. «Например, в соответствии с пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ, при совершении сделки, права по которой подлежат государственной регистрации, сделки, требующей обязательную нотариальную форму, или сделки, подлежащей государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное нотариальное соглашение другого супруга. При заключении указанной сделки в отсутствие нотариально удостоверенного соглашения можно требовать признать ее недействительной» [37].

«Одной из главных обязанностей продавца в указанном договоре является передача покупателю объекта недвижимости в соответствии с оговоренными условиями» [37].

В случае отказа покупателя от исполнения договора продавец вправе по своему выбору:

- потребовать оплаты товара;

- отказаться от исполнения договора [37].

При нарушении покупателем сроков оплаты покупаемой недвижимости в соответствии с пунктом 3 статьи 486 Гражданского кодекса РФ продавец вправе потребовать оплаты за нее, а также уплаты процентов на основании статьи 395 Гражданского кодекса РФ.

Со стороны продавца могут быть нарушения сроков, касающиеся передачи объекта при наличии предварительной оплаты. В соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса РФ на уплаченную сумму и полученную продавцом начисляются проценты. Так, в 2012 году между ООО «СП ВИС-МОС» и ОГАУ «Управление спортивными сооружениями» заключен договор купли-продажи недвижимости - незавершенное строительство здания универсального спортивно-развлекательного комплекса. Стоимость объекта составила 113 217 224 рубля 14 копеек. На основании акта приема-передачи указанное имущество было передано покупателю. Однако последний внес оплаты не в полном объеме - 49 600 000 рублей. В последствии продавец обратился в Арбитражный суд Ульяновской области с исковым заявлением о взыскании задолженности, взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.01.2015 по 08.04.2015 (включительно) в размере 1 428 736 руб. 83 коп. Решением Арбитражного суда Ульяновской области исковые требования были удовлетворены в полном объеме.

«В соответствии со статьей 557 Гражданского кодекса РФ при передаче продавцом объекта, не отвечающего условиям договора, применяются нормы статьи 475 Гражданского кодекса РФ» [39]. «На основании статьи 475 Гражданского кодекса РФ покупатель вправе требовать:

- соразмерного уменьшения покупной цены;
- безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. В случае обнаружения существенных недостатков покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи» [28].

«Что касается сроков обнаружения недостатков в переданном по договору недвижимом имуществе, то статьи 475 и 557 Гражданского кодекса РФ их не определяют. В связи с этим в ряде случаев применяются нормы статьи 477 Гражданского кодекса РФ - в пределах двух лет с момента передачи товара покупателю либо в более поздний срок, предусмотренный законом или договором» [19]. «Так, в Определении ранее существующего ВАС РФ от 24.02.2010 года указано, что «...ООО «Камтрансес» не представило доказательства того, что ранее, до истечения двухлетнего срока, им были обнаружены недостатки приобретенного имущества. При приемке объекта по акту приема-передачи от 01.12.2006 претензий к качеству встроенных помещений со стороны покупателя не выражено. Судом также учтено, что общество с 2004 года является арендатором спорного помещения, проводило в нем работы по обустройству.» [19]

«Доводы заявителя сводятся к переоценке выводов суда о фактических обстоятельствах, имеющих значение для правильного рассмотрения спора, и не являются основанием для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра принятых по нему судебных актов в порядке надзора...» [19].

В ряде случаев нормы статьи 557 Гражданского кодекса РФ не применяются, что подтверждается Постановлением ФАС Западно-Сибирского округа от 18.05.2006 № Ф04-2757/2006(22533-А70-12) по гражданскому делу о рассмотрении искового заявления ООО «Юридическая фирма «Юстина» к ООО «Калинов мост» об уменьшении покупной цены недвижимого имущества, приобретенного истцом по договорам купли-продажи от 09.07.2003, соразмерно стоимости его недостатков. Истец, руководствуясь статьей 475 Гражданского кодекса РФ, указал на наличие в приобретенном объекте недостатков, которые не были оговорены продавцом. Это подтверждается двумя проведенными строительно-техническими экспертизами. Суд установил, что приобретенное истцом по вышеупомянутым договорам купли-продажи недвижимое имущество имеет

недостатки. Для их устранения необходимо 132 653 рубля 37 копеек. Разрешая спор, суд сослался на пункт 5 статьи 454 Гражданского кодекса РФ, указывающий на то, что к продаже недвижимости применяются общие положения о договоре купли-продажи, если не предусмотрено иное Гражданским кодексом РФ об этом виде договора [28]. Получается, что к договору применяются нормы, регулирующие продажу недвижимости. Суд сделал обоснованный вывод о том, что необходимым и достаточным условием реализации прав покупателя недвижимости на соразмерное уменьшение покупной цены является не только получение товара с недостатками, но и факт отклонения товара от условия о его качестве, которое содержится в договоре. Из материалов дела следует, что в договорах купли-продажи и передаточных актах отсутствуют условия о качестве передаваемого недвижимого имущества. Следовательно, заявленные иски требования не подлежат удовлетворению» [28].

Таким образом, права и обязанности продавца и покупателя предусмотрены нормами действующего гражданского законодательства. В случае невыполнения обязательств одной из сторон у другой стороны появляется право воздействовать на сторону с целью побуждения к выполнению условий договора.

### **2.3 Особенности заключения, исполнения, расторжения договора купли-продажи недвижимости**

Стремление к присвоению вещей, обладанию ими заложено в самой сущности человека и является главным побудительным мотивом его активной деятельности. Следует причислить обладание жизненными благами, вещами, ресурсами к неотъемлемым свойствам человеческой природы, которые обусловлены наличием необходимости удовлетворить в первую очередь естественные материальные жизненные потребности. Это выступает в качестве объективно существующей действительности,

связанной с формированием условий, которые необходимы для поддержки жизни человека.

Обладание, присвоение, осознание своей власти над благом, вещью, ресурсом вне зависимости от других – данные свойства природы человека являлись причиной появления в древние времена такого понятия, как собственность, т. е. принадлежность предмета одному индивиду. Общепринятой является точка зрения, что в качестве предпосылок благополучия, социального статуса, власти, безопасности выступает все, определяемое термином "собственность". Право собственности означает обладание. Данное слово тянется корнями от латинского proprius - "собственный", "свой". Причины возникновения прав собственности состоят из мотивов человеческого поведения, имеющих материальную основу, обусловленных человеческой сущностью [34].

Причиной возникновения прав собственности является наличие соответствующих объективных условий.

Во-первых, предусматривается наличие ресурса, объекта, рассматриваемого человеком в качестве блага, то есть, наличие объективной потребности человека в использовании данного объекта.

Во-вторых, потенциальному объекту присвоения должны быть характерны определенные свойства. Предусматривается наличие возможности его обособления, физического обладания им, а также индивидуализации [48].

В-третьих, правом собственности регулируются взаимоотношения людей, возникающие в связи с недостатком ресурсов, благ, которые им необходимы для потреблений. В случае, если определенные ресурсы, блага в избытке, отсутствует необходимость регулирования процесса их потребления и присвоения (мы говорим, к примеру, об атмосферных осадках, атмосферном воздухе, в форме дождя и снега, солнечном свете, морских водах и т.д.). Заметим, что данный пример имеет прямое отношение и ко второму условию [48].

Функцией права собственности является распределение материальных благ. Правовая доктрина собственности прямо связана с распределением материальных ресурсов. Теория прав собственности представляет собой попытку нормативного закрепления распределения этих прав особым способом. Именно эта теория дает ответ на вопрос взаимосвязи человеческих интересов с распределением права собственности. Такие интересы состоят из человеческой автономии, самореализации, благосостояния или же совокупности данных интересов. Наряду с этим, благодаря теории права собственности появляется возможность выявления содержания прав собственности, к примеру, права на исключение возможности владения имуществом другими лицами, т. е. имуществом, которое принадлежит собственнику [22].

Отметим соотношение собственности и права собственности друг к другу как содержания и формы единого явления.

Отношения собственности являются общественными отношениями между людьми в рамках собственного имущества, а также отношением собственника к имуществу, которое ему принадлежит, как к своему собственному, и отношением окружающих к данному имуществу.

Объектом права собственности являются вещи, имущество [22].

Основываясь на изложенном, следует сделать вывод, что право собственности является совокупностью норм права, которые регламентируют общественные отношения в области присвоения имущества для последующего наиболее полного, абсолютного, исключительного, экономически-хозяйственного бессрочного господства посредством распоряжения, использования, владения, осуществления прочих действий в отношении других лиц по поводу данного имущества, к данному имуществу, которые не запрещены законом, не нарушают охраняемые законом права и интересы других, по собственному усмотрению, в своем интересе с исполнением обязанностей, касающихся содержания собственного

имущества с обеспечением неприкосновенности собственности, защиты субъективных правомочий, которые вытекают из прав собственности.

Законодатель устанавливает три формы права собственности: государственной, муниципальной и частной.

В соответствии с п.1 ст. 214 ГК РФ государственной собственностью в РФ выступает:

- имущество, которое принадлежит на праве собственности РФ (федеральная собственность);
- имущество, которое принадлежит на праве собственности субъектам РФ [17].

«Право государственной и муниципальной собственности в Российской Федерации разграничивается и регламентируется:

- ГК РФ;
- постановлением ВС РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 О разграничении госсобственности в РФ на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, областей, краев, автономных округов, автономной области, городов Санкт-Петербурга и Москвы и муниципальную собственность и иными нормативными правовыми актами» [24].

Муниципальная собственность как элемент экономической основы закреплена в ст. 8 Конституции РФ и является одним из важнейших институтов, с помощью которого формируется компетенция в системе местного самоуправления, а также осуществляется управление территорией.

В советское время период существования РФ право частной собственности не предусматривалось Конституцией СССР и иными законами.

В РФ частная собственность в качестве правовой категории возродилась посредством тех средств производства и иных материальных объектов, которые раньше находились в социалистической собственности, за счет их разгосударствления и приватизации

Согласно Конституции РФ в РФ защищаются и признаются равным образом государственная, частная, муниципальная и другие формы собственности (ч.1 ст.8). Данная конституционная норма отражается и в ГК РФ (п. 1 ст. 212). Право частной собственности как одна из форм собственности в РФ предусматривается нормами ст. 8 Конституции РФ и ст. 213 ГК РФ [41].

Право частной собственности является одно из форм собственности, означающая защищенное, абсолютное законом право собственника на осуществление правомочий собственника по отношению к конкретному имуществу, включая средства производства.

Право собственности является абсолютным и исключительным правом, позволяющим собственнику исключить влияние третьих лиц в отношении своего имущества на сферу экономического господства, закрепленного за ним с применением защитных мер.

Конституция РФ в ст. 8 гласит: «в РФ Государственная, частная, муниципальная и другие формы собственности признаются и охраняются в равной степени». Данное условие оговорено в статьях 35 и 36, которые устанавливают полномочия собственника: право частной собственности охраняет закон. Каждый обладает правом владеть имуществом, владеть, распоряжаться и пользоваться им самостоятельно, и вместе с иными лицами [35].

Конституцией РФ закрепляются имущественные правоотношения как вид, и регулируется их Гражданское право. Триадой полномочий собственника отражается фактическое содержание права собственности, а также имеющиеся методы его применения.

«Действующее законодательство не требует регистрации гражданина в качестве собственника в случаях, когда:

- гражданин действует в качестве работника;

- гражданин действует как лицо, осуществляющее хозяйственную деятельность, не направленную на систематическое получение прибыли» [23].

При этом имущество, подлежащее специальной регистрации (например, недвижимость), может принадлежать гражданину. Он также может сделать предметом регистрации сделки (например, приватизировать занимаемые жилые помещения). Более того, это может быть его ферма. Так, в бытовой книге местного самоуправления зарегистрировано подсобное хозяйство гражданина, который проживает в сельской местности. Но во всех данных случаях термин регистрации имеет иное значение, и оно относится либо к имуществу, принадлежащему гражданину, либо к совершенным им сделкам, но не к его деятельности как собственника, а к деятельности как таковой. В указанных случаях собственником соответственного имущества остается гражданином и любое удвоение субъекта права не происходит.

«Государственная регистрация гражданина в качестве предпринимателя осуществляется в целях установления контроля за его предпринимательской деятельностью и обеспечения поступления налогов в казну» [24].

В первых двух случаях, как и в тех, где регистрация не требуется, нет удвоения субъекта собственности. «Но когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью с образованием юридического лица, собственником имущества, выделенного юридическому лицу, становится само юридическое лицо» [23]. Гражданин имеет против собственности обязательственный закон (п. 2 ст. 48 Гражданского кодекса). Вот именно удвоение субъекта права, и это может интересовать сам гражданин, который не отвечает по обязательствам юридического лица, учрежденного им и при финансовом крахе рискует потерять только то имущество, которое он вложил в это юридическое лицо [23].

Имеется определенная дифференциация субъектов собственности в зависимости от того, выступает ли физическое лицо гражданином

Российской Федерации, лицом без гражданства либо зарубежным гражданином.

Также способность владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом и размер имущественной ответственности зависит от дееспособности гражданина.

Таким образом, субъектами собственности граждан являются граждане, которые могут действовать в различных правовых качествах: физическое лицо, индивидуальный предприниматель.

Производные способы приобретения прав собственности состоят, в первую очередь, из передачи. Основания приобретения таких прав включают перечень договоров об отчуждении вещи, т. е. мена, договор купли-продажи, дарение, наследование имущества, приватизация, правопреемство в процессе реорганизации юридических лиц.

Согласно п. 1 ст. 223 ГК РФ время появления права собственности у приобретателя в рамках договора определяется, моментом передачи вещи [20].

Договор купли-продажи является одним из типов договоров, которые регулируют обязательства по передаче имущества. Истоки отношений по купле-продаже следует искать в договоре мены, который независимо появился до экономико-правовой формулы «товар - деньги – товар». В связи с появлением денежного эквивалента можно связывать появление самого договора купли-продажи. Указанный договор относится к числу традиционных обязательств, содержащихся в гражданском праве, которые имеют длительную историю развития. Уже в римском праве начинают складываться правила заключения консенсуального контракта *emptioetvenditio*, под которым понимался договор, посредством которого одна сторона - продавец (*venditor*) обязуется предоставить другой стороне - покупателю (*emptor*) вещь (*merx*), а покупатель обязуется уплатить продавцу за эту вещь определенную денежную цену (*premium*). Условия о товаре и его

цене признавались существенными элементами для договора купли-продажи [51].

Римскому праву были известны договоры о продаже будущего урожая. В таких случаях применялся договор о продаже вещи будущей или ожидаемой (*meifuturaesivesperatae*), а продажа считалась совершенной под отлагательным условием. Договор купли-продажи мог иметь своим предметом также бестелесную вещь (*res incorporalis*), т.е. имущественное право (право требования, право осуществления usufrukta и т.п.) [51]. Закон XII таблиц предусматривал продажу товаров в так называемый кредит. В Институциях Юстиниана формула договора купли-продажи приобретает черты консенсуального контракта, который дошел до наших дней практически в неизменном виде.

О.С. Иоффе выделял три составляющие предмета договора купли-продажи:

- материальный объект, под которым понимается продаваемое имущество;
- юридический объект, рассматриваемый как действия сторон по передаче имущества и уплаты денег;
- волевой объект, т.е. индивидуальная воля продавца и покупателя [37, с. 211].

Для формы сделок с недвижимостью (купля-продажа, мена, дарение) в статье 550 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) установлено специальное требование — они совершаются в письменном виде — нотариальной либо простой, переход права собственности на недвижимое имущество подлежит госрегистрации [52].

Согласно Основам законодательства РФ о нотариате (ст. 54-56) нотариус должен разъяснить сторонам значение и смысл ими представленного проекта сделки, а также проверить соответствие его содержания намерениям сторон, отсутствие противоречий законодательным требованиям.

В процессе удостоверения сделок, которые направлены на отчуждение либо залог имущества, права на которое подлежат госрегистрации (ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ), нотариусом проверяется принадлежность такого имущества лицу, которое его отчуждает либо закладывает, помимо случаев, когда согласно сделке во время ее совершения такое имущество еще не принадлежит данному лицу [52].

Договор в рамках возведения жилого дома на данном земельном участке удостоверяет нотариус по месту предоставления участка.

Удостоверение договоров в рамках отчуждения квартиры, жилого дома, садового дома, дачи, гаража, и земельного участка производится по месту нахождения данного имущества.

«В случае передачи покупателю недвижимости, не соответствующей договорным условиям, предусматривается использование правил ст.475 ГК РФ, не учитывая положения о принадлежащем покупателю праве на востребование замены продукции плохого качества на продукцию, которая соответствует договору» [47].

В рамках договора продажи здания, сооружения либо иного недвижимого имущества покупателю вместе с передачей права собственности на данное недвижимое имущество передаются права на участок земли, который занят данным недвижимым имуществом, а также нужен для его применения.

Особо остановимся на соблюдении прав несовершеннолетних при их участии в подобных видах сделок.

При участии несовершеннолетнего собственника в преамбуле договора купли-продажи жилых помещений подробно прописывают личные данные его законных представителей, а если возраст собственника старше 14 лет, то и его личные данные.

При участии несовершеннолетнего собственника в преамбуле договора купли-продажи жилых помещений подробно прописывают личные данные

его законных представителей, а если возраст собственника старше 14 лет, то и его личные данные [25].

Таким образом, материальный элемент условия о предмете договора купли-продажи недвижимости (объект недвижимости) определяет как специфику правового регулирования отношений сторон договора на стадии заключения договора и исполнения договорного обязательства, так и особенности изменения и расторжения такого договора [25].

Приведем также пример из судебной практики.

Болотов ФИО16 обратился с иском в суд о признании добросовестным приобретателем, а также снятии ареста с имущества, в обосновании иска указал, что ДД.ММ.ГГГГ. Костраева ФИО17. и Болтовой ФИО18 заключили договор купли-продажи <данные изъяты> этажного жилого дома, общей площадью <данные изъяты>.м., инв.№ и земельного участка под <данные изъяты>этажный бревенчатый жилой дом с теплым пристроем, общей площадью <данные изъяты> кв.м. по адресу: <адрес>. В процессе совершения сделки Костаревой ФИО19. и Болтового ФИО20 в договоре купли-продажи указали, что продаваемые земельный участок и жилой дом каких-либо обременений либо ограничений права не имеют. Договор купли-продажи, и переход права собственности на приобретаемые Болотовым ФИО21. земельный участок и жилой дом являлись зарегистрированными в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Пермскому краю. В таком случае, право собственности на земельный участок и жилой дом возникло у Болотова ФИО22. ДД.ММ.ГГГГ., т.е. после госрегистрации договора, а также перехода права собственности. Полагает, что он выступает в качестве добросовестного приобретателя земельного участка и жилого дома, которые расположены по адресу: <адрес>. поскольку в процессе заключения сделки Болотов ФИО23 не мог знать об обязательствах продавца перед 3-ми лицами в рамках отчуждаемого имущества, так как о данных обязательствах продавец ему не сообщал, а информация, которая находится в Едином государственном реестре прав на

недвижимость и сделок с ним не содержала сведений о присутствии каких-либо обременений. 02.12.2011г. на основе постановления Ленинского районного суда г. Перми на земельный участок и жилой дом, которые расположены по адресу: <адрес>.<адрес> наложили арест, о чем <данные изъяты>. в Едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ним сделали запись. ДД.ММ.ГГГГ. ст. следователь по ОВД СЧ СУ Управления МВД России по г. Перми составил протокол наложения ареста на имущество, которое находится по адресу: <адрес>. В итоге наложения ареста на земельный участок и жилой дом, Болотова ФИО24.. в качестве собственника, лишили права отчуждать данное имущество в собственность иным лицам, отдавать имущество в залог, а также обременять его иными методами, и распоряжаться другим образом. Полагает, что ограничение права собственности на земельный участок и жилой дом, которые расположены по адресу: <адрес>, выступает неправомерным, так как Болотов ФИО25. выступает в качестве добросовестного приобретателя этого имущества, во время его приобретения не располагал информацией о присутствии правопритязаний ограничений или со стороны 3-х лиц [26].

Истец Болотов АФИО26 в судебное заседание не явился, однако был извещен.

Представитель истца Мухачеев ФИО27 действующий на основе доверенности, в судебном заседании иск поддержал в полном размере, подтвердил доводы, которые изложены в исковом заявлении.

Ответчица Виноградова ФИО28 в судебное заседание не явилась, но была извещена [26].

Представитель Виноградовой ФИО29 - Мамедова Т. В., которая действует на основе ордера, в судебном заседании против удовлетворения иска не возражала.

Костарева ФИО30 А. в судебное заседание не явилась, но была извещена, представила заявление в рамках рассмотрения дела в ее

отсутствие, в котором указала, что с требованиями Болотова АФИО31 согласна.

Третье лицо Беляева (Никонова) ФИО32 в судебном заседании возражала против снятия ареста, пояснив, что арест на имущество было наложено по ее заявлению. Дом построен на ее деньги. В ДД.ММ.ГГГГ. Болотов продал ей данный дом, они заключили договор купли - продажи, но право собственности за ней является не зарегистрированным, так как на домовладение наложен арест. Признает, что Болотов выступает добросовестным приобретателем [24].

Выслушав лиц, которые участвуют в деле, а также исследовав материалы дела, суд полагает, что иск подлежит удовлетворению.

Суд установил, что ДД.ММ.ГГГГ Болотовой ФИО34. и Костарева ФИО33. заключили договор купли-продажи жилого дома с земельным участком по адресу: <адрес>. Данный договор зарегистрирован в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии. 01ДД.ММ.ГГГГ., истицу выдали свидетельство о государственной регистрации права на <данные изъяты> этажный жилой дом ( лит Б) по адресу: <адрес>. Имеющиеся ограничения (обременении) права не зарегистрировано (л.д.8) [22].

Согласно п. 1 ст. 302 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в случае, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не обладало правом его отчуждать, о чем не знал и не мог знать приобретатель (добросовестный приобретатель), то собственник может истребовать данное имущество от приобретателя в случае, когда имущество собственником утеряно либо лицом, которому имущество передали собственником во владение, или похитили у того либо иного, или выбыло из их владения другим путем помимо их воли.

ДД.ММ.ГГГГ. постановлением Ленинского районного суда г. Перми разрешено наложение ареста, на имущество, которое принадлежит на праве

собственности Костаревой ФИО35 земельный участок и жилой дом по адресу: <адрес>( л.д.19).

Протоколом о наложении ареста от 5.12.2011г. старшим следователем по ОВД СЧ СУ Управления МВД России по г. Перми наложен арест на земельный участок и жилой дом по адресу: <адрес> которые принадлежат ФИО2 [17].

Арест на спорный земельный участок и жилой дом, как свидетельствует постановление о наложении ареста, наложен на земельный участок и жилой дом по <адрес> собственником которого указана Костарева. Но на момент наложения ареста на данное имущество ДД.ММ.ГГГГ г. собственником спорного домовладения, а также земельного участка Костарева не выступала, собственником этого имущества был Болотов на основе договора купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ. и регистрации права собственности в едином государственном реестре от ДД.ММ.ГГГГ.

Во время заключения договора купли-продажи, а также проведения государственной регистрации права по отношению к спорному объекту недвижимости обременения зарегистрированы не были, имущество под арестом не было, Болотов ФИО37 не мог знать об обязательствах продавца перед 3-ми лицами, в результате чего суд полагает, что Болотов ФИО36 выступает в качестве добросовестного приобретателя. Другого судом не установлено, споры по этим обстоятельствам отсутствуют [45].

Согласно ч.1 ст. 209 ГК РФ собственник обладает правом владения, распоряжения и пользования собственным имуществом.

Истец указал, что нарушаются его права собственника, так как в итоге наложения ареста на земельный участок и жилой дом, он, в качестве собственника не обладает правом отчуждать данное имущество в собственность иным лицам, отдавать в залог имущество, а также обременять его иными собственниками, а также распоряжаться другим образом, в результате чего просит снять арест с данного имущества.

В п. 60 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 указано, что вслед за передачей владения недвижимостью покупателю, покупатель выступает в качестве законного владельца данного имущества и обладает правом на защиту собственного владения на основе ст. 305 ГК РФ.

По смыслу указанных норм, иск в рамках освобождения имущества от ареста может предъявляться собственником данного имущества либо другим лицом, которое владеет имуществом по основаниям, которые предусмотрены договором либо законом. Таким образом, обращаясь с иском в суд об освобождении от ареста имущества (исключения из описи), заявитель обязан доказать присутствие у него вещного права на данное имущество [49].

Также установлено, что продавец и покупатель собственные обязанности в рамках договора купли-продажи дома с земельным участком от ДД.ММ.ГГГГ выполнили; спорный дом перешел в пользование Болотова ФИО42 последний несет затраты в рамках содержания домовладения. При учете, сторонами договора выполнена, финансовые средства в объеме, который предусмотрен договором продавцу переданы, а земельный участок и домовладение покупателю, суд считает требования истца в части освобождения земельного участка и домовладения от обременений в форме запрета регистрационных действий и действий в рамках исключения из госреестра обоснованы и подлежат удовлетворению [32].

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд признал Болотова ФИО43 добросовестным приобретателем 3-х этажного жилого дома лит. Б по адресу: <адрес>, а также земельного участка под одноэтажный жилой дом по адресу: <адрес>.

Снять арест с 3-х этажного жилого дома лит. Б по адресу: <адрес> и земельного участка под одноэтажный жилой дом по адресу: <адрес> [32].

Приведенный пример из судебной практики говорит о том, что вопросы обременения собственности являются достаточно спорными и требуют судебного разрешения.

### **3 Проблемные аспекты правового регулирования договора купли-продажи недвижимости**

#### **3.1 Проблемы реализации норм договора купли-продажи недвижимости**

В соответствии со статьей 550 Гражданского кодекса РФ договоры купли-продажи недвижимости заключаются в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого обеими сторонами сделки. «Если договор заключался до 1 марта 2013 года, то он подлежал государственной регистрации. После указанной даты государственная регистрация указанных договоров отменена. Переход права собственности, основанием которого является договор купли-продажи, подлежит государственной регистрации» [28]. «Исходя из этого, для того, чтобы стать полноправным собственником недвижимости, необходимо наличие юридического состава:

- заключение договора продажи недвижимости;
- проведение государственной регистрации перехода права» [32].

«Стоит отметить, что по юридической природе договор продажи недвижимости является консенсуальным. В связи с этим считается заключенным с момента достижения соглашения между сторонами» [28]. «Если после заключения договора недвижимость фактически будет передана покупателю, но при этом не будет осуществлена государственная регистрация, продавец не вправе заключать иные сделки с третьими лицами в отношении указанной недвижимости, поскольку будут считаться недействительными» [31].

В случае заключения продавцом нескольких договоров о продаже одного и того же имущества, то при рассмотрении дел будет удовлетворен иск о государственной регистрации покупателя, который приобрел объект на основании статьи 398 Гражданского кодекса РФ. При этом другие

покупатели сохраняют право требования причиненных убытков, вызванных неисполнением договора со стороны продавца. Подтверждением этого является Определение Верховного Суда РФ от 10.03.2015 № 5-КГ14-173 по иску об обязанности заключить договор купли-продажи квартиры, принять вексель в качестве оплаты квартиры, подписать передаточный акт. Ранее между сторонами заключен предварительный договор купли-продажи, по которому покупатель исполнил в части оплаты свои обязательства, а продавец отказался передать объект недвижимости. Верховный Суд РФ отказал в удовлетворении заявленных требования, указав, если на объект недвижимости претендует несколько лиц, имея на это право, то помещение передается тому, кому указанный объект передан во владение [40].

В сфере недвижимости договоры продажи не всегда заключаются собственником недвижимого имущества. Иногда стороной в сделке может выступать управомоченное собственником лицо, действующее на основании доверенности. В соответствии с пунктом 1 статьи 185 Гражданского кодекса РФ под ней понимается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому в целях представления его интересов в гражданских правоотношениях. Представитель имеет только те права, которые прописаны в выданной доверенности, удостоверенной надлежащим образом. Одна на практике встречаются неординарные случаи, связанные с заключением сделок в отношении недвижимости представителем по доверенности. Одним из таких может быть, что на момент совершения сделки лицо, выдавшее доверенность, скончалось. Представитель продолжает принимать участие в гражданском обороте от лица умершего [40]. В 2010 году в Перми женщина, желая приобрести помещение под офис, обратилась в агентство недвижимости. При проверке чистоты объекта выяснилось, что за последние два месяца данное помещение сменило трех собственников. Кроме того, один из этих собственников был зарегистрирован по адресу, по которому находился потенциальный объект продажи. Как выяснилось в последующем, офисное помещение изначально было жилым. Совсем недавно представитель

по доверенности после смерти первоначального собственника перевел объект их жилой категории в нежилую. Следовательно, сделки по продаже данного объекта после смерти собственника являются ничтожными. Наследники имеют право обратиться с иском о признании ранее заключенных сделок недействительными, и требовать включения данного объекта в наследственную массу [33].

В связи с тем, что подобные случаи не являлись единичными, на законодательном уровне было принято решение о введении нового механизма, способного побороть складывающуюся порочную практику. С января 2014 года появился реестр отмененных доверенностей, который обязана вести Федеральная нотариальная палата. В реестре указывается информация о нотариусе, который удостоверял доверенность, дату и место выдачи, реестровый номер, дату отмены доверенности.

Собственник может подписать договор продажи самостоятельно, а представителя уполномочить на передачу документов в регистрирующий орган. Интересной бывает ситуация, когда представитель подписывает договор купли-продажи недвижимости и занимается дальнейшей государственной регистрацией права собственности, а собственник в данный момент отзывает доверенность. В подобной ситуации регистрирующий орган обязан отказать в совершении юридически значимых действий представителю, поскольку у него отсутствуют доверенность. Покупатель недвижимости при таком положении дел находится в рискованной ситуации, потому что, передав деньги за объект, он не получит его [33].

Единственным выходом из сложившейся ситуации может быть подача искового заявления в суд о признании права собственности на данную недвижимость. Судебное разбирательство, как правило, растягивается на длительный период времени. Пока суд будет устанавливать все обстоятельства дела, недвижимость может быть перепродана или отчуждена иным способом. Целесообразно, попросить суд наложить обеспечительные меры в виде ареста на данный объект. «В 2015 году Арбитражный суд

Московского округа признал сделку, заключенную неуполномоченным лицом, ничтожной в силу ст. 168 ГК РФ как не соответствующую требованиям ст. ст. 53, 153, 160 ГК РФ и нарушающую права истца как законного собственника объекта недвижимости» [25].

Еще одним риском при заключении договора продажи недвижимости с представителем по доверенности является то, что сторона не может проверить при каких обстоятельствах была выдана указанная доверенность. Заинтересованное лицо может обратиться в суд о признании сделки, заключенной на основании такой доверенности, недействительной.

В цивилистической науке долгое время обсуждается вопрос о том, может ли быть заключен договор купли-продажи недвижимости путем совершения конклюдентных действий? Последние заключаются в открыто выраженной воли лица в его поведении заключить сделку. Преобладающей позицией является то, что указанные действия могут быть применимы для сделок, заключаемых в устной форме. Однако В.Н. Уруков, А.В. Урукова не согласны с данным мнением и считают, что исходя из анализа пункта 2 статьи 158, статьи 160, статьи 432, статьи 433, статьи 438 Гражданского кодекса РФ, с помощью конклюдентных действий могут заключаться не только устные сделки, но и сделки с недвижимостью. Общепринятым требованием является составление одного документа, подписанного обеими сторонами и осуществление государственной регистрации перехода права собственности [25].

На наш взгляд, с данным предложением нельзя согласиться, поскольку заключение договора продажи недвижимости посредством совершения конклюдентных действий невозможно, поскольку ставит под угрозу существующий гражданский оборот. Введение подобного механизма приведет к злоупотреблению рядом субъектов сделок.

В соответствии с пунктом 1 статьи 452 Гражданского кодекса РФ в случае расторжения договора предусмотрена та же форма, что и при заключении. «Если договор между сторонами был заключен путем

составления одного документа, подписанного сторонами, то и соглашение о расторжении указанного договора будет составляться в письменной форме. Если договор подлежал нотариальному удостоверению, то и соглашение о его расторжении также будет заверяться у нотариуса. Основанием осуществления государственной регистрации для перехода права является соглашение о расторжении договора» [33].

«При наличии существенных нарушений условий договора одной из сторон другая может обратиться в суд с требованием о расторжении указанного соглашения. В данном случае основанием для государственной регистрации будет являться вступившее в законную силу решение суда» [33].

«В случае одностороннего отказа от исполнения договора продажи недвижимости также необходимо осуществление государственной регистрации о переходе права» [24]. Но в какой форме должен быть выражен данный отказ? «Односторонний отказ должен быть оформлен в виде письменного документа, в котором отражена воля лица о расторжении заключенного ранее договора» [24]. Отказ лица должен быть мотивирован. Одним из аргументов принятия данного решения может являться пункт 3 статьи 484 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с абзацем 1 пункта 2 статьи 328 Гражданского кодекса РФ односторонний отказ от исполнения договора возможен в случае нарушения встречного обязательства, то есть исполнение обязательства в ответ на выполнение обязательство другой стороны. При нарушении указанных условий одной из сторон либо при наличии препятствующих обстоятельств другая наделяется правом отказаться от договора.

В практической деятельности регистрирующий орган не принимает документ, свидетельствующий об одностороннем отказе от исполнения договора. Для оформления юридически значимых действий ему необходимо судебное решение.

Стоит отметить, что возможность расторжения договора купли-продажи недвижимости посредством одностороннего отказа от него из-за

нарушений условий о качестве товара, его ассортименте, о комплектности не применяется.

По мнению А.Г. Карапетовой, при анализе действующего законодательства можно убедиться в том, что право на отказ от договора установлено не всегда напрямую, а путем указание на возникновение у кредитора возможности потребовать возврата того, что он передал должнику до нарушений условий договора. Применение реституционных мер предполагает расторжение договора [41].

Наиболее важным представляется вопрос об определении возможности расторжения договора в случае невнесения оплаты покупателем. Так, в соответствии с пунктом 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случае государственной регистрации перехода права собственности на имущество, но при неоплате стоимости этого объекта со стороны покупателя, продавец на основании пункта 3 статьи 486 Гражданского кодекса РФ вправе требовать оплаты и уплаты процентов на эту сумму. В случае, если от покупателя поступит отказ от оплаты, то продавец вправе потребовать возврата ранее проданной недвижимости [41].

Возникают ситуации, когда подписывается договор продажи имущества обеими сторонами и передаточный акт, однако оплату по факту покупателем не проводится. В течение долгого времени продавец ее так и не получает. При этом покупатель начинает злоупотреблять своим правом и ссылаться на текст договора, в котором указано, что оплата осуществлена. Судебные инстанции, как правило, требуют представление дополнительных письменных доказательств.

Некоторые продавцы недвижимого имущества умышленно уклоняются от получения оплаты со стороны покупателя. В последующем это используют для того, чтобы расторгнуть договор, вернуть недвижимость

или получить проценты за невыплаченные в срок денежные средства. Красноярским краевым судом в 2014 году было рассмотрено дело о признании договора купли-продажи исполненным, поскольку продавец уклоняется от получения денег. Исковые требования были удовлетворены. Суд указал, что обе стороны фактически исполнили условия договора: недвижимость передана. Что касается оплаты, то покупатель имел действительное намерение оплатить обусловленную сумму, предпринимала меры по оплате [26].

Интересным был подход в практике Высшего Арбитражного Суда РФ по определению существенных нарушений условий договора как основание для расторжения. В первую очередь необходимо обращать внимание на объект недвижимости, который может быть представлен не только единичными вещами, но и имущественным комплексом - предприятие. Особенно это касается дел, связанных с конкурсным производством в делах о банкротстве. «В качестве примера можно назвать дело, суть которого заключалась в следующем: истец обратился в суд с требованием о расторжении договора купли-продажи предприятия, поскольку предприниматель, который приобрел указанный объект на торгах, не оплатил предприятие, что является существенным нарушением договора» [33].

Поскольку реализация недвижимого имущества, в отношении которого было введено внешнее управление, была направлена на удовлетворение требований кредиторов, Законом о банкротстве предусмотрен срок уплаты покупателем денежных средств за реализованное ему на торгах имущество должника.

«В заключенном договоре имелось условие об оплате имущества в течение срока, соответствующему законодательству о банкротстве. Невыполнение покупателем финансовых обязательств в части оплаты приобретенного предприятия, находящегося на стадии банкротства, в срок, установленный заключенным между ними договором купли-продажи и Законом о банкротстве, являлась существенным нарушением договорного

обязательства, суд кассационной инстанции неправомерно отказал в удовлетворении требования продавца о расторжении этого договора» [33].

Заключение договоров купли-продажи земельных участков в большинстве случаев затрагивает права других собственников. В первую очередь, это связано с нахождением на данной территории зданий, сооружений и иных строений. В случае продажи земельного участка одному из собственников жилых и нежилых строений. Так, акционерное общество приобрело в собственность земельный участок, на территории которого расположены объекты недвижимого имущества общества с ограниченной ответственностью. В связи с покупкой указанного земельного участка арендные правоотношения в части пользования этим объектом прекращены. Объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения) впоследствии частично были проданы другим субъектам [26]. Это способствовало тому, что появились разногласия по поводу использования земельного участка у новых собственников. При наличии между собственниками недвижимости спора о площадях и границах вновь образуемых земельных участков суд вправе применительно к положениям статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации назначить проведение кадастровых работ. Разногласия сторон, относящиеся к характеристикам участков, в подобных ситуациях разрешаются судом на основании результатов проведенных по его определению кадастровых работ исходя из сформировавшегося порядка пользования земельным участком, требований земельного и градостроительного законодательства, поведения сторон, а также имеющихся между ними соглашений, соображений разумности и справедливости (пункт 7 статьи 36 ЗК РФ)...» [33].

В правовой науке довольно интересным представляется проведенное исследование Е.А. Папченковой на предмет ретроспективной и перспективной модели расторжения гражданско-правового договора, в том числе продажи недвижимости. Сравнительный анализ проводится между российским и германским гражданским законодательством. С точки зрения

российского права расторжение договора имеет перспективный эффект, поскольку это может происходить только в будущем. Именно это отличает указанный институт от оспаривания сделки, признавая ее недействительной с момента совершения в соответствии с пунктом 1 статьи 167 Гражданского кодекса РФ. В законодательстве нашей страны значительно больше указано о воздействии расторжения договора на обязательства сторон. В соответствии с пунктом 2 статьи 453 Гражданского кодекса РФ «при расторжении договора обязательства прекращаются». По общему правилу стороны не могут требовать того, что было ими исполнено до момента расторжения договора [26].

В Германии ретроспективное действие расторжения договора признавалось на протяжении длительного времени - до середины XX века.

Однако с возникшей необходимостью проведения реформ в гражданском праве перед законодателем стал выбор о дальнейшем развитии господствующей мысли в отношении модели расторжения договора. Основными идеями были следующие:

- расторжение договора как резолютивно-отменительное условие по модели, имеющее ретроактивное действие;
- расторжение договора по модели отлагательного условия, имеющего перспективное действие;
- договорной по своей природе иск о возврате исполненного с целью восстановления сторон в прежнем положении [41].

Ключевым моментов в выборе явилось становление теории трансформации, автором которой является Х. Штоля. Основным содержанием является то, что расторжение договора не прекращает его действие, происходит определенная модернизация. Возникают обязательства сторон по возврату исполненного. На основании данной теории в современной правовой литературе Германии указывается на то, что обязанность по возврату всего исполненного имеет строго

обязательственную, но не вещную природу. От прежнего подхода о ретроспективности расторжения договора доктрина отказалась [41].

Таким образом, в договорном праве не только важно определить предмет соглашения, но и немаловажной составляющей является процедура заключения, исполнения и расторжения договора. В практической деятельности, в судебной практике встречается много неординарных ситуаций, связанных с заключением договора. Многие из них способны привести к наступлению негативных правовых последствий как для продавца, так и для покупателя недвижимости. При расторжении договора также возникают определенные сложности, поскольку не всегда действия сторон по несоблюдению условий договора способны привести к расторжению соглашения. Определение существенности нарушения, его критерий является основополагающим решением при расторжении договора купли-продажи недвижимости.

### **3.2 Пути совершенствования правового регулирования договора купли-продажи недвижимости**

В условиях рыночной экономики происходит влияние на правовое регулирование сделок, что, в свою очередь, порождает определенные риски при обороте недвижимости. В связи с этим возникает необходимость в создании новых механизмов, направленных на минимизацию как уже существующих рисков, так и неблагоприятных последствий в будущем [24].

«Выше были исследованы проблемы, возникающие и существа недействительности сделок. Данный институт нуждается в усовершенствовании. Одними из последних изменений были в пункте 2 статьи 170 Гражданского кодекса РФ, касающиеся регулирования притворных сделок. На протяжении длительного времени указанная проблема не могла найти ответа. Однако внесении изменений в Гражданский

кодекс РФ, а также в Налоговый кодекс РФ в той части, что налог на доходы физического лица будут исчислять вне зависимости от цены договора из кадастровой стоимости объекта с применением понижающего коэффициента 0,7» [24].

«На законодательном уровне повышается риск сторона в наступлении правовых последствий при совершении притворных сделок на иных условиях. Однако при таком подходе наблюдается определенное неравенство в последствиях, поскольку при признании недействительной сделки с самого начала, покупатель может лишиться как имущества, поскольку не предполагается перехода прав собственности, так и уплаченных денежных средств по договору (их возможно вернуть лишь в судебном порядке). Впрочем, следует признать, что это положение покупателя является следствием его недобросовестного поведения, умышленно скрывающего, например, реальную цену с целью ухода от оплаты налогов. Последствием недействительности притворной сделки является применение к отношениям сторон не правил о реституции, а правил той сделки, которую они имели в виду. Правила о реституции могут быть применимы, когда сделка, которая была скрыта притворной, также признана недействительной» [29].

«Другим изменение в правовом регулировании сделок при продаже недвижимости является возможность признания недействительной сделкой, если имелось заблуждение в отношении своего контрагента. Изменения внесены в подпункт 4 пункта 2 статья 178 Гражданского кодекса РФ. Ранее существующая судебная практика данную возможность отрицала, хотя в юридической науке довольно давно на данное обстоятельство обращалось внимание» [29].

«Правовое регулирование сделок с недвижимостью по основанию заблуждения в личности контрагента также предполагает и его неплатежеспособность. При таком условии в случае неисполнения контрагентом условия договора об уплате покупаемого недвижимого

имущества используется не только возмещение убытков, но признаются недействительной сделка» [29].

«Что касается жилых помещений, то на сегодняшний день особо остро стоит вопрос о продаже таких объект с зарегистрированными лицами в нем. Но важно в контексте статьи 178 Гражданского кодекса РФ отметить, что если покупатель заблуждается в отношении правового статуса лиц, остающихся проживать в покупаемой квартире или сохраняющих право на нее, то имеет место заблуждение в отношении лиц, связанных со сделкой» [29].

«В законодательстве РФ появились новые меры, которые направлены на установление защиты прав сторон при заключении договора купли-продажи ряда объектов недвижимости. Одними из таких мер является обязательное удостоверение у нотариуса некоторых договоров:

- соглашение о разделе общего имущества, которое нажито в период брака супругами;
- продажа земельных участков, находящихся в долевой собственности;
- распоряжение недвижимостью на условиях доверительного управления;
- распоряжение недвижимостью при наличии опеки;
- в случае отчуждения имущества, принадлежащему несовершеннолетнему;
- отчуждение имущества гражданина, являющегося ограниченно дееспособным» [26].

«Существенные изменения произошли и в применении процедуры преимущественного права покупки. В целях соблюдения указанного права продавцу до внесения изменений в законодательство необходимо было приложить необходимые документы, подтверждающие, что продавец известил других участников долевой собственности о намерении продать свою долю. В настоящее время установлен императив. Продавец должен

известить в письменной форме остальных участников долевой собственности. Кроме того, для данных сделок необходимо обязательное нотариальное удостоверение. Законом установлен срок на возможность совершения указанных сделок - не ранее месяца со дня извещения участников долевой собственности» [44].

Таким образом, законодательство РФ в части совершенствовании правового регулирования договоров купли - продажи недвижимости движется вперед. В первую очередь, это связано с социальным ориентиром, поскольку негативные правовые последствия от совершенных сделок в нарушение требований действующего законодательства РФ стоят обычные граждане, в ряде случаев - из социально незащищенных слоев населения [44]. Столкнувшись с указанными проблемами, на протяжении нескольких лет они вынуждены защищать свои права в судах. Известны случаи, когда в отсутствие недостаточного правового регулирования того или иного вопроса так и не удавалось защитить себя. В связи с этим, учитывая прогрессивный рост недвижимости в больших городах, риски в процессе заключения сделок с недвижимостью будут только возрастать, что, в свою очередь, нуждается в создании механизма, способного им противостоять.

## Заключение

Обращение к проблеме договора купли-продажи недвижимости явилось не случайным, так как в последнее время существует множество проблем, особенно касающихся исполнения обязательств по договору купли-продажи недвижимости и несения ответственности сторон.

На протяжении исторического развития нашего государства претерпевал изменения. В отдельные периоды времени в связи с отсутствием частной собственности в условиях господства государственной собственности останавливался в своем развитии, механизм правового регулирования сделок по отчуждению имуществом практически не функционировал. Учитывая данное обстоятельство, в развитии и в сущностном понимании недвижимого имущества произошла стагнация, которая просуществовала до конца 80-х годов прошлого столетия.

Однако в период перехода России к рыночной экономике по мере развития социальных процессов, изменения политических и правовых установок начинается возрождение когда-то существовавшего института. Но ранее действующие механизмы уже невозможно применить к действительным отношениям, поскольку последние вышли на новый этап своего развития.

«В связи с этим в целях повышения эффективности правового регулирования договоров купли-продажи начинается научный подъем в данном направлении. Для полного и всестороннего изучения вопроса необходимо обращаться как к накопленному опыту своего государства, так и к существующей практике зарубежных стран. В ныне действующий Гражданский кодекс РФ были введены нормы, регулирующие отчуждение недвижимости, определены объекты, которые отнесены к недвижимым вещам» [24].

Правовой анализ норм российского законодательства продемонстрировал, что купля-продажа не была полностью

обязательственной ни в досоветский, ни в советский период. Договор и отчуждение недвижимости оставались единым целым впоследствии, в рамках советского периода.

В современный период времени к отношениям по договору купли-продажи недвижимости применяется достаточно обширный блок законов, к основным из которых относятся ГК РФ, ЖК РФ, ЗК РФ, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иные правовые акты.

Кроме того, правовое регламентирование анализируемого договора осуществляется на основе Постановлений Правительства РФ, Указов Президента РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти. Кроме того, важное значение в правоприменительной практике в сфере купли-продажи недвижимости имеют акты судебных органов, и, прежде всего, высших судебных органов.

В правовой литературе нет единого мнения относительно видов договора купли-продажи недвижимости. Представляется, что этот договор нужно разграничивать по предмету, ведь именно он определяет специфику каждого договора купли-продажи недвижимости. В частности, можно выделить договор купли-продажи предприятия, договор купли-продажи жилого помещения, договор купли-продажи нежилого помещения, договор купли-продажи земельных участков, договор купли-продажи объектов, не имеющих прочной связи с землей, другие договора купли-продажи недвижимости.

Как было выяснено, квалифицирующим признаком договора купли-продажи недвижимости является его предмет - недвижимое имущество, т.е. вещи, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также иное имущество, признаваемое законом недвижимым имуществом.

Существенными условиями договора продажи недвижимости являются условия о предмете договора и о цене. Основная обязанность продавца –

передать имущество свободным от прав третьих лиц, а основной обязанностью покупателя выступает оплатить по цене, указанной в договоре.

При совершении купли-продажи недвижимости ГК РФ (ст.550) устанавливает требование простой письменной формы и прохождение государственной регистрации. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется на всей территории Российской Федерации по учрежденной действующим законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. именно день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним является и датой государственной регистрации прав. Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.

Расторжение договора купли-продажи недвижимости достаточно сложный и далеко не всегда нереализуемый процесс. Это обусловлено спецификой данного договора, связанной, в свою очередь, с особенностью его предмета.

Следует признать, что в настоящее время наблюдается тенденция к увеличению количества споров о признании договоров купли-продажи недвижимости недействительными и применении последствий недействительности ничтожной сделки.

В исследовании были также выявлены отдельные проблемные аспекты, связанные с куплей-продажей недвижимости.

В частности, было установлено, что очень часто продажа доли недвижимости маскируется договором дарения. Такие нарушения крайне трудно выявить. Но, между тем, последствия бывают очень негативные, например, в квартиру вселяются посторонние люди. Это нарушает уклад живущих там лиц и, прежде всего, может весьма негативно отразиться на несовершеннолетних детях.

Также была рассмотрена проблема определения правового положения покупателя земельного участка в период с момента передачи ему недвижимой вещи и до регистрации перехода права собственности на нее.

Анализ правового положения покупателя и продавца позволяет утверждать, что образуется разрыв материи права собственности на земельный участок. Тем самым с момента передачи недвижимой вещи и до момента регистрации перехода права собственности средство внешнего выражения и фиксации последнего (форма) сохраняется за продавцом, в то время как элементы, его наполняющие, реальное юридическое содержание права собственности (содержание) переходят покупателю.

В целях решения этой проблемы необходимо закрепить право покупателя на земельный участок в период с момента подписания акта приема-передачи.

Для этого необходимо ч.1 ст.37 Земельного Кодекса РФ изложить в следующей редакции:

Результатом исследования являются положения, выносимые на защиту, в которых содержатся варианты предлагаемых решений. Так, необходимо применять меры, законодательного, правоприменительного характера, а именно: внести изменения в Гражданский кодекс РФ в соответствии с тем содержанием, которое указано в положениях, выносимых на защиту. Кроме того, некоторые вопросы, освещенные в диссертации, носят исключительно научный характер. В связи с этим доказана истинность некоторых положений. Например, государственная регистрация перехода права является производной от договора купли-продажи недвижимого имущества и выступает средством юридического оформления права собственности на приобретенную недвижимость, а не правовым последствием сделки.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ (с изм. от 28.05.2017 г. № 101-ФЗ)//СЗ РФ. 2002.№ 30.Ст. 3012; 2017. № 22.Ст. 3070.
2. Бернье Франсуа. История последних политических потрясений в государстве Великого Могола / пер. с фр. Б. Жуховицкого, М. Томара и Ю. Муравьева; вступительная статья и редакция Ю. Семенова. М.: Государственная публичная библиотека России, 2008.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2. М.: Статут, 2000.
4. Васькин В.В. Правовые риски при совершении сделок с недвижимостью//Жилищное право. №3.2019.
5. Всеобщая декларация прав человека 1948 года: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г.// Российская газета.1998.11 нояб.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // СЗ РФ.2002. № 46.Ст. 4532; 2016. №52. Ст.7487.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ //СЗ РФ.2005 г. № 1(часть1). Ст.16; 2017. №27. Ст. 3932.
8. Дождев Д.В. Указ.соч. С. 585 - 587. Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И.Б. Новицкого, проф. И.С. Перетерского. С. 476 (автор раздела - И.Б. Новицкий).
9. Дегтярева Н.С. Понятие и отличительные особенности недвижимого имущества. Требования к сделкам с недвижимостью. Признание договора купли-продажи недвижимости недействительным. Доступ из Справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Димитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2018. №5.

11. Егоров А.В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права // Вестник гражданского права. 2017. № 4. Т. 7.
12. Егорова М.А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости// Законы России: опыт, анализ, практика. № 2. 2019 г.
13. Ем В.С. Договор продажи недвижимости (научно-практический комментарий действующего законодательства)//Законодательство. № 10. 2017.
14. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ//СЗ РФ. 2005.№ 1 (часть 1). Ст. 14; 2017. № 27.Ст. 3946.
15. Жужжалов М.Б. Природа ответственности за эвикцию. Доступ из Справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
16. Жюллиоде лаМорандьер Л. Гражданское право Франции. М., 1961. Т. 3.
17. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ//СЗ РФ. 2001.№ 44. Ст. 4147; 2017. № 27.Ст. 3940.
18. Ильиных Е.В. Истоки договора купли-продажи жилых помещений//История государства и права.2017. №15.
19. Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975.
20. Илюшина М.Н. Комментарий к ст. 170 ГК РФ // Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6 - 12 / под ред. д.ю.н., проф. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2019.
21. Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости».
22. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // СЗ РФ. 2014. № 30. Ст. 4202.

23. Ленковская Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2019. № 1.
24. Липски С.А. Развитие понятия «недвижимость» в отечественном законодательстве // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1.
25. Махмутов Ф. Вопросы расторжения договора купли-продажи жилого помещения в связи с нарушением обязательств по оплате. Доступ из Справ.правовой системы «КонсультантПлюс».
26. Налоговый кодекс Российской Федерации от 05 августа 2000 г. № 117-ФЗ // СЗ РФ.2000. № 32.Ст. 3340; 2016. №17. Ст. 2479.
27. Неволин К.А. История российских гражданских законов. Часть третья. Книга вторая об имуществах. Раздел третий о правах на действия лиц и раздел четвертый о наследстве. М.: Статут, 2006.
28. Незнамова А.А. Особенности договора купли-продажи объекта незавершенного строительства// Юридический мир. 2018. № 11.
29. Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2018. № 5.
30. Оськина И., Лупу А. Недвижимое имущество в зарубежном законодательстве // ЭЖ-Юрист. 2019. № 35.
31. О собственности в РСФСР: Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 24 декабря 1990 года № 443-1 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР. 1990.№ 3. Ст. 416.
32. Определение Верховного Суда РФ от 22.07.2008 N 53-В08-5//Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009.№ 1
33. Определение ВАС РФ от 24.02.2010 № ВАС-1827/10 по делу № А50-11262/2007
34. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 4-В12-1
35. Определение Верховного Суда РФ от 17.03.2015 N 306-ЭС14-929 по делу № А55-11662/2013

36. Папченкова Е.А. Возврат исполненного по расторгнутому нарушенному договору: сравнительный анализ российского и немецкого права//Статут.2017.

37. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 18.05.2006 № Ф04-2757/2006(22533-А70-12) по делу № А70-7766/32-2004. Доступ из Справ. правовой системы «КонсультантПлюс»

38. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.01.2008 по делу N А11-5927/2006-К1-1/148

39. Постановление Президиума ВАС РФ от 15 апреля 2008 г. № 16732/07. Доступ из Справ. правовой системы «КонсультантПлюс»

40. Постановление ФАС Уральского округа от 07.04.2010 N Ф09-2179/10-С6 по делу № А76-26142/2009-1-822

41. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»//Бюллетень Верховного Суда РФ. № 7. 2010.

42. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»

43. Постановление ФАС Московского округа от 06.03.2014 N Ф05-781/2014 по делу N А40-40253/13. Доступ из Справ. правовой системы «КонсультантПлюс»

44. Постановление ФАС СЗО от 02.12.2013 по делу № А56-2214/2013

45. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.08.2015 № Ф05-10714/2015 по делу № А40-19922/2014

46. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19.11.2015 № Ф06-2287/2015 по делу № А72-721/2015. Доступ из Справ. правовой системы «КонсультантПлюс»

47. Рекомендация № R (93) 1 Комитета Министров Совета Европы государствам - членам от 8 января 1993 г. «Об эффективном доступе к праву и правосудию малообеспеченных слоев населения» (принята на 484-ом заседании представителей министров). Доступ из Справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

48. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // СЗ РФ.1996. № 1. Ст. 16; 2017. № 18.Ст. 2671.

49. Свирин Ю.А.К вопросу о предмете и объекте договора купли-продажи. Доступ из Справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

50. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2018.

51. Советское гражданское право / Под ред. проф. С.Н. Братуся. М.: Гос. изд-во юрид. лит., 1951. Т. II. С. 15 (автор главы - З.И. Шкундин).

52. Учебник «Римское частное право» (под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского) включен в информационный банк согласно публикации - Юристь, 2017.

53. Уруков В.Н., Урукова А.В. О возможности заключения договора продажи недвижимости путем совершения конклюдентных действий // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 1.

54. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»// СЗ РФ. 2002.№ 30. Ст. 3018; 2016. № 27 (часть 11). Ст. 4294.

55. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»//СЗ РФ. 2002.№43. Ст. 4190; 2015. № 29 (часть 1). Ст. 4341.

56. Церковников М.А. Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя. М.: Статут, 2019.

57. Чайковская С.А., Смирнская Е.В. Понятие объекта незавершенного строительства // Актуальные вопросы юриспруденции:

Материалы международной заочной научно-практической конференции. 16 января 2013 г. Новосибирск.

58. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. Т. 2.

59. Шабанов А. Новые тренды в обязательственном праве // ЭЖ-Юрист. 2016. № 40.

60. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 7.

## Приложение А

### Недвижимое имущество и его характеристики

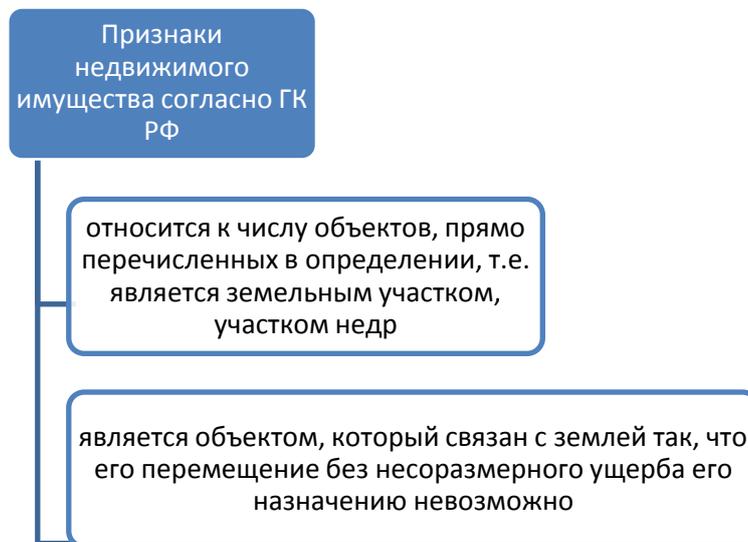


Рисунок А.1 – Признаки объекта недвижимого имущества



Рисунок А.2 – Объекты кадастрового учета

## Продолжение Приложения А



Рисунок А.3 – Возможные определения объектов капитального строительства

## Продолжение Приложения А

<p>Ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»</p>	<p>Здание – это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.</p>
<p>Здания делятся на 2 вида: жилые и нежилые, характеризующиеся разными правовыми режимами использования. Основание для такого деления - функциональное назначение объекта.</p>	<p>«Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов».</p>
<p>Законодательных определений понятий «строения» и «объекты незавершенного строительства» нет.</p>	<p>Землеустройство - мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального их использования и охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для сельскохозяйственного производства, в том числе территорий, используемых общинами и представителями коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство). Объектами землеустройства выступают территории субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон.</p>
<p>Объекты незавершенного строительства - объекты, строительство которых приостановлено, в основном, из-за отсутствия финансовых средств и материально-технического обеспечения. Указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение поэтапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта. В отличие от зданий, строений или сооружений объекты незавершенного строительства не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию.</p>	

Рисунок А.4 – Виды объектов незавершенного строительства

## Продолжения Приложения А

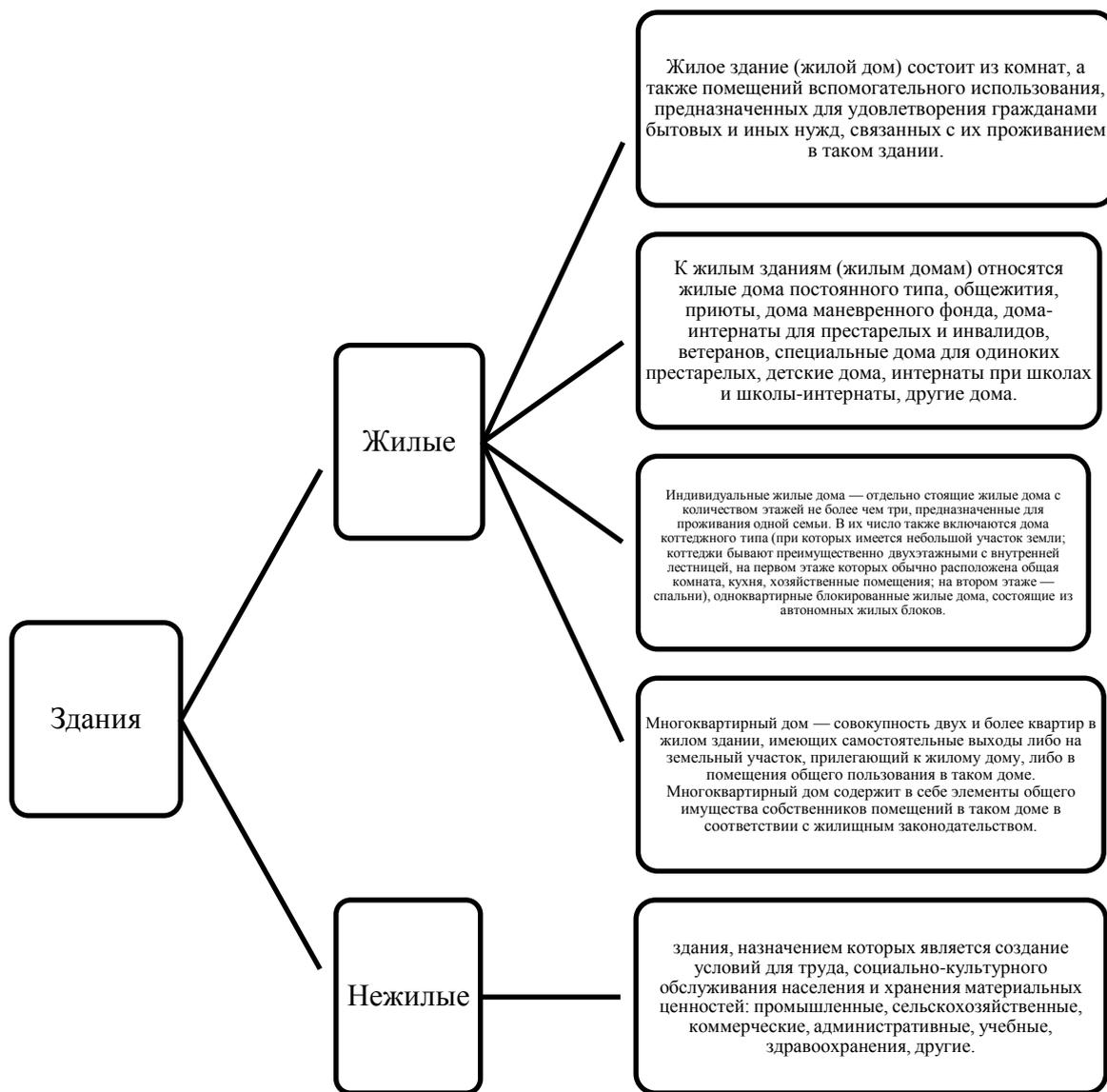


Рисунок А.5 – Виды зданий

Приложение Б  
**Схема государственной регистрации сделок с недвижимостью**



Рисунок Б.1 – Схема государственной регистрации сделок с недвижимостью