

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра Гражданское право и процесс

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Договор купли-продажи недвижимости

Обучающийся

Е.В. Солуянова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд.юрид.наук, О.С. Лапшина

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

## Аннотация

Данная тема является актуальной, так как экономические отношения, которые взаимосвязаны с оборотом материальных благ, регламентируются гражданско-правовым институтом купли-продажи. Поскольку договор купли-продажи недвижимости является видом договора купли-продажи, основной чертой этого договора выступает то, что в качестве предмета договора представляется определенный объект – недвижимое имущество. И, зачастую, на практике возникают противоречия в сфере правового регулирования договора купли-продажи недвижимости.

Целью исследования является: изучение договора купли-продажи недвижимости. Для решения поставленной цели, необходимо решить задачи, такие как:

- изучить понятие и признаки договора купли-продажи недвижимости, ознакомиться с содержанием договора купли-продажи недвижимости;
- рассмотреть стороны договора купли-продажи недвижимости;
- исследовать порядок заключения и изменения договора купли-продажи недвижимости;
- раскрыть особенности исполнения и прекращения договор купли-продажи недвижимости.

Объектом исследования выступают общественные отношения, которые возникают в процессе заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи недвижимости. Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие договор купли-продажи недвижимости, а также общенаучные знания.

Структура работы состоит из введения, двух глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Понятие и элементы договора купли-продажи недвижимости.....	7
1.1 Понятие и признаки договора купли-продажи недвижимости ...	7
1.2 Содержание договора купли-продажи недвижимости.....	10
1.3 Стороны договора купли-продажи недвижимости .....	17
Глава 2 Заключение, изменение и прекращение договора купли-продажи недвижимости.....	25
2.1 Порядок заключения и изменения договора купли-продажи недвижимости.....	25
2.2 Исполнение и прекращение договора купли-продажи недвижимости.....	31
Заключение .....	38
Список используемых источников и используемой литературы.....	42

## Введение

Экономические отношения, которые взаимосвязаны с оборотом материальных благ, регламентируются гражданско-правовым институтом купли-продажи. Поскольку договор купли-продажи недвижимости является видом договора купли-продажи, основной чертой этого договора выступает то, что в качестве предмета договора представляется определенный объект – недвижимое имущество, которое содержит в себе отличительные особенности.

К недвижимому имуществу, согласно ст. 130 Гражданскому кодексу Российской Федерации относятся: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам можно отнести воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, которые относятся к государственной собственности.

Без сомнения, развитие жилых помещений выступает в качестве наиболее доходных отраслей экономики, именно у данной сферы имеется интерес недобросовестных участников гражданского оборота, который со временем только возрастает.

Правовая безграмотность общества в целом, несовершенство законодательства, способствуют развитию определенных правонарушений в сфере недвижимости. Правонарушения совершаются как целенаправленно, так и из-за незнания участников гражданских правоотношений, норм законодательства.

Следовательно, совершенствование законодательства в сфере купли-продажи недвижимости актуализирует обращение к теме выпускной квалификационной работы.

Таким образом, необходимо сделать вывод, что информация, касающаяся заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, несомненно, является актуальной для изучения.

Целью исследования является: изучение договора купли-продажи недвижимости.

Для решения поставленной цели, необходимо решить задачи, такие как:

- изучить понятие и признаки договора купли-продажи недвижимости;
- ознакомиться с содержанием договора купли-продажи недвижимости;
- рассмотреть стороны договора купли-продажи недвижимости;
- исследовать порядок заключения и изменения договора купли-продажи недвижимости;
- раскрыть особенности исполнения и прекращения договора купли-продажи недвижимости.

Объектом исследования выступают общественные отношения, которые возникают в процессе заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи недвижимости.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие договор купли-продажи недвижимости, а также общенаучные знания.

Нормативной базой исследования стали: Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости, а также иные Федеральные законы и подзаконные нормативно-правовые акты в части регулирования договора купли-продажи недвижимости.

Методологическую основу данного исследования составили современные методы познания и получения научного результата. В процессе исследования применялись общенаучные, частные и специальные методы

познания: исторический, сравнительно-правовой и системный. В рамках данного исследования были также использованы диалектические и логические приемы: анализ, синтез и обобщение.

Теоретическую базу исследования составили анализ трудов Климцова Н.А., Крыштопа Е.С., Кузнецов И.А., Маказиева З.Д., Мусатова О.Н., Налимова В.С., Нохрина М.Л., Сербина М.В., Скворцова Т.А., Семенова Е.Г. Тарханова В.Ф. и других деятелей, посвятивших свои интеллектуальные результаты теме договору купли-продажи недвижимости.

Структура работы состоит из введения, двух глав, объединяющие два параграфа, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

## **Глава 1 Понятие и элементы договора купли-продажи недвижимости**

### **1.1 Понятие и признаки договора купли-продажи недвижимости**

Развитие договора купли-продажи недвижимости начинается еще со времен классического римского права. Еще в то время, данный договор являлся консенсуальным, согласно которому одна сторона – продавец, обязуется передать другой стороне – покупателю, вещь, товар, а другая сторона обязуется уплатить продавцу определенную вещь за установленную денежную цену. Также, в римском праве имели свое существование договоры о продаже будущей вещи или ожидаемой, в соответствии с которыми продажа осуществлялась под отлагательным условием.

Что касается периода дореволюционной России, стоит отметить, что в соответствии с нормами закона, договор купли-продажи представлял собой только сделки по продаже движимого имущества. Сделки, относящийся к купли-продажи недвижимого имущества считались в качестве приобретения прав на имущество. Иными словами отсутствовало конкретное понятие договор купли-продажи недвижимости.

Научные деятели настоящего времени, критикуют законодательство того времени, так как, они считают, что присутствует только один взаимный договор купли-продажи движимого и недвижимого имущества [11, с. 57].

Необходимо отметить и развитие договора купли-продажи в советский период. В это время, договор купли-продажи недвижимости после национализации земли, применялся лишь к конкретному кругу объектов. Также, акты передачи недвижимости имели схожие черты с бухгалтерскими операциями. Именно поэтому, сократился интерес к понятию и значению договора купли-продажи недвижимости.

Далее, был принят Гражданский кодекс Российской Федерации, который действует в настоящее время, и регулирует гражданско-правовые отношения. В ГК РФ было четко закреплено понятие договора купли-продажи недвижимости (ст. 549), а также определены его признаки. Данная потребность появилась вследствие проведения приватизации недвижимого имущества и его развивающейся оборотоспособности [1, с. 66].

В гражданском законодательстве закреплено, что в случае заключения сторонами договора купли-продажи недвижимости, одна из сторон договора – продавец, обязуется передать в собственность покупателю (другой стороне договора) земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество [3].

Необходимо выделить признаки данного договора:

- консенсуальный, данный признак устанавливает то, что с момента заключения договора, и с момента достижения компромисса между сторонами, возникают взаимные права и обязанности сторон [39, с. 561]. Этот признак вытекает из самого определения, которое закреплено в ГК РФ. Необходимо отметить мнение авторов, которые высказываются на тему консенсуальности договора купли-продажи недвижимости. Так, например, Б.Л. Хаскельберг и В.В. Ровный, считают, что, «данный договор необходимо распределить в специальную группу договоров, которые подлежат обязательной государственной регистрации» [2, с. 40];
- возмездный, означает то, что за приобретенный товар необходимо уплатить определенную денежную сумму. Иными словами, возмездным считается тот договор, в заключении которого возникают встречные права и обязанности сторон договора. Возмездным договором признается тот договор, в котором обе стороны имеют имущественный интерес. Стоит отметить, что

основная часть гражданско-правовых договоров относится к числу возмездных;

- двусторонний, данный признак свидетельствует о том, что при заключении договора, у сторон договора возникает взаимная ответственность. Двусторонний договор свидетельствует о том, что для его заключения требуется проявление согласованной воли двух сторон;
- синаллагматический, признак, вследствие которого по договору купли-продажи, возникают встречные договоренности, иными словами, покупатель должен продавцу заплатить определенную денежную сумму, а продавец должен покупателю передать в собственность недвижимое имущество, таким образом, осуществляются двусторонние обязанности между продавцом и покупателем.

Некоторые авторы высказывались на тему договора купли-продажи недвижимости, а именно, были утверждения о том, что в некоторых случаях, договор представляет собой процесс, при котором стороны выполняют взаимные обязательства [38, с. 8].

Например, И.А. Покровский высказывается о том, что при заключении договора купли-продажи у сторон возникают встречные и взаимосвязанные обязательства. Нельзя не согласиться с мнением данного автора, ведь, действительно, когда стороны заключают договор купли-продажи недвижимости, возникают взаимные права и обязанности.

Ранее уже обращалось внимание на то, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Именно поэтому, важнейшие особенности договора купли-продажи недвижимости, устанавливаются в виде передачи вещи, за которую правообладатель обязан уплатить установленную денежную сумму.

Исходя из вышеуказанного, можно обобщить, что договор купли-продажи недвижимости представляет собой документ, который свидетельствует о том, что стороны заключили договор, вследствие которого возникают взаимные права и обязанности по его исполнению [12, с. 392]. Признаки, которые присущи данному договору, вытекают из самого понятия. Например, консенсуальный, возмездный двусторонний, порождающий взаимные права и обязанности. Именно благодаря отличительным чертам данный договор отличается от других договоров.

## **1.2 Содержание договора купли-продажи недвижимости**

Содержание договора имеет достаточно много интерпретаций. Так, например:

- как содержание правоотношения, иначе говоря, как комплекс прав и обязанностей участников;
- как содержание сделки, то есть сочетание всех ее обстоятельств, которые устанавливают состав подлежащих совершению сторонами действий, требования к порядку и срокам их выполнения;
- как содержание документа.

Каждый договор состоит из системы условий, которые устанавливают права и обязанности сторон. Система таких условий представляет собой содержание договора.

Условия делятся на несколько видов: существенные, обычные и случайные.

Существенные условия необходимы для того, чтобы заключить договор. В той ситуации, когда стороны не достигли соглашения даже по одному

существенному условию, отсутствует наступление результата которого желали стороны.

Если хотя бы одно из необходимых условий будет отсутствовать в договоре, договор будет считаться незаключенным.

Существенные условия, которые должны быть указаны в договоре купли-продажи недвижимости: условия о предмете и условия о цене продаваемого недвижимого имущества [28, с. 70].

На основании ст. 558 ГК РФ, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Условия о предмете включают в себя определенные условия, по которым продавец передает покупателю объект, который находится в его собственности, а покупатель, в свою очередь, обязан уплатить продавцу оговоренную плату за недвижимость [17, с. 350].

Бывает, что стороны, до подписания договора, устно договорились о том, что вместе с передачей недвижимости, продавец передает покупателю иное имущество, например мебель [6, с. 25].

Но, после заключения договора купли-продажи недвижимости, продавец, получая денежные средства, до передачи ключей покупателю, вывозит из квартиры всю имеющуюся мебель в ней.

В качестве предмета в договоре купли-продажи выступает недвижимое имущество [31, с. 942]. Согласно ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение

которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Кроме этого, стоит отметить, что согласно ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателю земельный участок, здание или сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Если же, согласно договору купли-продажи недвижимого имущества, осуществляется передача здания, сооружения или иного объекта недвижимости одновременно с передачей права собственности на недвижимое имущество покупателю передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования [32, с. 925]. В случае передачи прав на незарегистрированный земельный участок, могут возникнуть трудности при продаже данного участка.

Также, следуя ст. 552 ГК, стоит отметить, что продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Кроме этого, предусмотрены также особенности перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание и сооружение, данные особенности закреплены в ст. 35 ЗК РФ [8].

Отдельно стоит отметить, что, в соответствии со п.1 ст. 37 ЗК РФ, объектом купли-продажи могут быть только те земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его

использования. Участок должен пройти государственный кадастровый учет для того, чтобы его индивидуализировать как объект недвижимости.

Стоит отметить Федеральный Закон от 24. 07. 2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, кроме случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд [36].

Недвижимое имущество имеет отличительные признаки, например, такие, как:

- в качестве особого объекта выступает недвижимое имущество, итог труда, благодаря чему возможно появление гражданских правоотношений;

- вещь должна обладать характерными отличительными признаками, благодаря которым вещь будет считаться юридически необходимой;

- вещь должна обладать свойствами, такие как прочность и непотребляемость;

- вещь обязана быть в непосредственной взаимосвязи с землей, иными словами, транспортировка объекта недвижимости без особого ущерба по назначению не предоставляется возможным, или же имеется возможность перемещения, при нанесении незначительного ущерба объекту. Необходимо подчеркнуть, что мало того, что должна быть связь вещи с землей, еще, обязательно присутствие функционального назначения объекта, которое невозможно осуществить без наличия данной связи.

К тому же, стоит отметить, разделение объектов недвижимости. Так, к первой группе объектов недвижимости можно отнести земельные участки, ко

второй относятся здания и сооружения и другие объекты, и к третьей группе следует относить воздушные и морские судна, судна внутреннего плавания.

Именно поэтому, считаю необходимым привести в пример судебную практику. Так, Шарангский районный суд рассмотрел дело № 2-224/2021, согласно которому Истец обратился в суд с иском к администрации сельского совета о признании права собственности на нежилые здания. Истец утверждает, что 15 августа 2007 года по договору купли продажи № 2 приобрел у ООО «Рассвет» в собственность нежилое здание [22].

Истец заключил договор с конкурсным управляющим, когда ООО «Рассвет» проходило процедуру банкротства. Согласно договору на расчетный счет ООО «Рассвет» за покупку спорных нежилых зданий было внесено 20 000 рублей. Таким образом, со стороны истца обязательства по договору выполнены в полном объеме. Истец хотел зарегистрировать узаконить свою собственность, но у него не было удостоверяющих этот факт документов. ООО «Рассвет» прекратило свою деятельность в связи с банкротством. Данное обстоятельство препятствует обращению обоими сторонами договора в орган Росреестра с заявлением о регистрации перехода права собственности на спорное здание. Суд, исследовав материалы дела, в полном объеме, и признать истцом право собственности на нежилое здание.

Разобрав понятие недвижимого имущества, обратимся к другим существенным условиям, которые обязательно должны быть указаны в договоре [7, с. 79].

Данные, которые должны быть указаны в договоре, об объекте: наименование, кадастровый номер, адрес (где находится объект), площадь имущества. Информацию об объекте можно и нужно взять из выписки ЕГРН. И, приложить данную выписку к договору. В случае отсутствия в договоре необходимых данных о предмете, среди которых, должны быть указаны данные, те, что определяют расположение недвижимости на соответствующем

земельном участке или в совокупности другого недвижимого имущества, то договор по ст. 554 ГК РФ будет считаться незаключенным.

Также в договоре необходимо указать правоустанавливающий документ. Иными словами, в договоре должно быть указано на каком основании собственник имущества владеет им, каким образом и когда он приобрел в собственность недвижимое имущество. В том случае, когда собственник уклоняется от предоставления правоустанавливающего документа, который подтверждает право собственности, необходимо принять данный факт во внимание и заказать выписку из ЕГРН, для подтверждения собственности.

Немало важное значение для договора купли продажи недвижимости играет цена недвижимого имущества [40, с. 51].

В договоре купли-продажи недвижимости необходимо отразить цену недвижимости. Определение цены недвижимого имущества, которое находится на земельном участке, содержит в себе цену земельного участка и права пользования, владения и распоряжения участком. Данное определение имеет силу, если иное не обговорено сторонами. То есть, стороны самостоятельно договариваются и указывают условие цены в договоре купли-продажи недвижимости.

Следует отметить, что законодательством не предусмотрена классификация существенных условий, но, правовые деятели делят существенные условия на два вида - обычные и случайные [5, с. 203].

Обычными считаются условия, которые не включаются в договор, и предусмотрены в диспозитивных нормах гражданского права, иными словами, условия, которые сами по себе имеются в виду. Случайными признаются те условия, которые устанавливаются сторонами договора и описаны в его содержании.

В случае отсутствия в договоре существенных условий, он будет признаваться незаключенным [29, с. 117]. Но, после того, существенные

условия в договоре будут указаны, и стороны подпишут договор, необходимо зарегистрировать переход права собственности [30, с. 201]. Если же покупатель, несвоевременно обратился в государственный орган, зарегистрировать переход права собственности, то, возможно появление негативных последствий. Так, например, Чертковский районный суд вынес Решение № 2-337/2021 2-337/2021~М-261/2021 М-261/2021 от 21 июля 2021 г. по делу № 2-337/2021. Истец обратилась в суд с иском к ответчику, о признании сделки состоявшейся и признании права собственности на объекты недвижимости [23].

Истец заключила договор купли-продажи недвижимости с ответчиком. Условия договора сторонами исполнены в полном объеме. Продавец продал покупателю указанный объект. Расчет произведен полностью до подписания договора. В силу затруднительного финансового положения истец сразу в Росреестр для регистрации права не обратилась, через несколько месяцев ответчик умер. В связи с этим в настоящее время зарегистрировать право собственности на объект недвижимости истец не имеет возможности. Суд, исследовав материалы дела, указывает на то, что в соответствии со ст. 432 ГК РФ стороны достигли соглашения по всем существенным условиям договора. Сделка купли-продажи недвижимости фактически состоялась. При этом, препятствием истцу в регистрация договора купли-продажи в регистрирующем органе, явилась смерть стороны продавца. Суд, решил признать состоявшимся договор купли-продажи недвижимости.

Таким образом, рассмотрев содержание договора купли-продажи недвижимого имущества, стоит отметить, что в данном договоре обязательно должны быть указаны существенные условия. К основным моментам, которые относятся к содержанию договора купли продажи недвижимости –это его форма, она должна обязательно быть письменной, в некоторых случаях нотариальной. Кроме этого, договор купли продажи недвижимого имущества, согласно ст. 131 ГК РФ подлежит обязательной государственной регистрации.

В качестве существенных условий договора выступают условия о предмете, о цене недвижимого имущества. В том случае, если же содержание договора не будет соответствовать нормам гражданского законодательства, договор можно будет признать недействительным.

### **1.3 Стороны договора купли-продажи недвижимости**

В ст. 307 ГК РФ закреплено понятие обязательство. Согласно данному определению, при возникновении обязательства, одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие. А именно: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги, либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. То есть, в содержании обязательства указывается возникновение прав и обязанностей у участников обязательства. С.К. Соломин указывает на то, что обязательство является взаимодействием субъективного права и юридической обязанностью.

В форме сделки может проявляться такое обязательство, которое направлено на получение цели, оно происходит по взаимному согласию обеих сторон, то есть сделка происходит в том случае, когда стороны вменяемы, проявляют свое волеизъявление. Например, один из авторов – С.Г. Шевцов утверждает, что «сделкой признается то действие, при котором происходит вручение вещи покупателю».

Сторонами по договору купли-продажи недвижимости являются продавец и покупатель. Так как, из понятия договора купли-продажи недвижимости, которое закреплено в ст. 549 ГК РФ, следует то, что по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя

земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество [26, с. 58].

Стороны договора могут являться физическим или юридическим лицами. Если одной из сторон договора является физическое лицо, то лицо обязательно должно быть дееспособным и вменяемым. А также, необходимо, чтобы лицо было дееспособным, и достигло возраста, с которого наступает дееспособность - восемнадцати лет. Но, на практике, возможно и заключение договора купли-продажи недвижимости несовершеннолетним лицом.

Каждая из сторон, должна осознавать характер своих действий и должна действовать добросовестно [15, с. 461]. Нами была исследована судебная практика по вопросу о недобросовестных действиях сторон договора-купли продажи недвижимости. Согласно п.2 ст. 233 ГК РФ, стоит отметить Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 N 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения», согласно которому, суд не признал лицо добросовестным приобретателем объекта недвижимости, так как было определено, что объект во владение ему не передавался [9].

В соответствии с Решением № 2-1445/2020 2-1445/2020~М-892/2020 М-892/2020 от 9 января 2020 г. по делу № 2-1445/2020, истец обратилась с иском к ответчику. Между истцом и ответчиком заключен договор купли-продажи недвижимого имущества. Обязательства по договору сторонами были выполнены в полном объеме. Но, спустя несколько месяцев, истец обнаружила в квартире протечку. Вода в ванной протекает через стены, тем самым, происходит затопление соседей снизу. Проведя экспертизу, было установлено, что данные нарушения внутренней отделки помещения присутствовали уже несколько лет, в том числе и до заключения договора купли продажи недвижимости. Исследовав материалы дела, суд решил взыскать с ответчика денежную стоимость на устранение недостатков в квартире [21].

Стоит отметить, что по решению суда, гражданин может быть признан недееспособным, например, когда гражданин имеет психические расстройства, либо есть алкогольная или наркотическая зависимость. В таком случае, чтобы продать недвижимость (чаще всего на практике встречаются такие ситуации с продажей, нежели с покупкой) потребуется согласие опекуна или законного представителя.

Помимо того, что покупателем в договоре купли-продажи недвижимого имущества выступает физическое или юридическое лицо, стоит отметить, что, в определенных ситуациях, которые предусмотрены законодательством или установлены договором, покупатель, не приобретает право собственности на полученный от продавца товар. К таким покупателям относятся: государственные и муниципальные унитарные предприятия, обладающие правом хозяйственного ведения или оперативного управления (казенные предприятия) на закрепленное за ними имущество, а также учреждения (субъекты права оперативного управления).

Существуют такие виды сделок, для которых, согласно законодательству, необходимо обязательное нотариальное удостоверение. Нами был изучен ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 02.06.2016 N 172-ФЗ, согласно которому, в целях усиления противодействия мошенничеству и «квартирному рейдерству», вводится обязательная нотариальная форма для всех видов отчуждения долей недвижимого имущества, а также всех видов отчуждения имущества несовершеннолетних. [33].

Именно поэтому, необходимо отметить некоторые особенности продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество по договору купли-продажи недвижимого имущества.

Первая особенность заключается в том, что существует преимущественное право покупки. По ст. 250 ГК РФ продавец обязан оповестить участников долевой собственности о продаже доли другому лицу.

Довести до их сведения, информацию о цене и других условиях продажи. А у собственников, в свою очередь, возникает право купить долю по договоренной цене.

В пример можно привести следующую ситуацию, которая встречалась в практике: гражданин Якутин продает комнату в трехкомнатной квартире, он обязан известить собственников, которые являются собственниками соседних комнат, находящихся в квартире. Заявление о праве преимущественной покупки может отправляться по адресу объекта недвижимости. Заявление считается доставленным, если лицо получило его, а также в том случае, если лицо отказалось от получения, письма и оно было возвращено назад, в связи с истечением срока хранения. Если другие собственники, в законом установленный срок, отказываются приобретать долю имущества, то продавец вправе продать долю другому лицу. Но, в обязательном порядке, должны быть соблюдены условия, предусмотренные ч. 2, ст. 250 ГК РФ.

Сделки, которые связаны с продажей доли в недвижимом имуществе проводятся через нотариуса. Согласно п.1. ст. 16 «Основ законодательства о нотариате», нотариус обязан оказывать физическим и юридическим лицам содействие в осуществлении их прав и защите законных интересов, разъяснять им права и обязанности, предупреждать о последствиях совершаемых нотариальных действий, с тем чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред [18].

Это необходимо для того, чтобы не произошло похожей ситуации: гражданин Мохов, продавая свою долю в квартире, подделал согласие сособственников общей долей собственности [13, с. 593].

Когда состоялась сделка купли-продажи, сособственники других долей подали исковое заявление в суд о том, что согласие они не подписывали и вообще они не были уведомлены.

Следовательно, в том случае, когда идет продажа доли в недвижимом имуществе, необходимо личное присутствие каждого собственника доли, если

это невозможно, то собственники в обязательном порядке должны предоставить свое согласие, заверенное нотариусом.

Также, как уже и отмечалось ранее, сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению согласно ст. 54 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [34].

Основной обязанностью продавца выступает передача недвижимости покупателю [16, с. 158].

Передача происходит по передаточному акту, который подписывается обеими сторонами или по иному документу

У каждой из сторон при заключении договора порождаются двусторонние права и обязанности. Например, некоторые авторы, утверждают, что «Обязательства включают целое собрание взаимных прав и обязанностей его участников».

Следовательно, у каждой из сторон договора существуют права и обязанности. Например, у продавца, обязанностью является передача в собственность покупателю недвижимость, а у покупателя, в свою очередь, возникает обязанность оплатить и принять приобретаемое недвижимое имущество.

Оплата приобретаемого недвижимого имущества не всегда осуществляется за наличный расчет, законодательство предусматривает при покупке недвижимости использовать рассрочку или кредит. Согласно п.1 ст. 488 , в случае, когда договором купли-продажи предусмотрена оплата товара через определенное время после его передачи покупателю (продажа товара в кредит), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, в срок, определенный в соответствии со ст. 314 ГК РФ.

Также, в законодательстве имеются также особые правила, касающиеся продажи недвижимости. Так, согласно п. 3 ст. 35 СК РФ, для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально заверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально заверенное согласие не было получено, может требовать признания сделки недействительной в течение года с момента, когда он узнал или должен был узнать о совершении сделки. Следовательно, необходимо соблюдать установленные правила, для того, чтобы избежать негативных последствий недействительности сделки.

Так, на практических занятиях в университете, один из преподавателей рассказал ситуацию, которая произошла с его знакомыми. Супруг, продал квартиру без согласия супруги. Покупатель приобрел недвижимость, а супруг на полученные деньги слетал на отдых. Супруга была не в курсе продажи, так как они поругались, и жили отдельно. Спустя несколько месяцев после продажи недвижимости, супруга узнала о том, что супруг без ее соглашения продал квартиру, и женщина обратилась в суд, с иском о признании сделки недействительной. Суд удовлетворил исковые требования, что повлекло за собой возврат сделки. Во избежание подобных ситуаций, на практике, необходимо согласие обоих супругов.

Передача недвижимости заключается в некоторых особенностях:

- передать недвижимость с принадлежащими ей характеристиками;
- подписать акт приема-передачи;
- предоставить недвижимость в определенный договором срок;
- передать недвижимость в соответствующем состоянии.

Договором могут быть установлены иные обязанности. Передача права собственности проявляется в подаче заявления о переходе права собственности, которое подается совместно продавца с покупателем.

В соответствии с нормами, закрепленными в гражданском законодательстве, если продавец передал продавцу недвижимость в ином состоянии, которое установлено подписанным договором, используются нормы, которые закреплены в ст. 475 ГК РФ.

В связи с этим, необходимо разобрать судебную практику, касающуюся данного вопроса. Мною было изучено решение Арбитражного суда Самарской области от 15 июля 2022 г. по делу № А55-33047/2021.

Истец – индивидуальный предприниматель, обратился в Арбитражный суд Самарской области с исковым заявлением к Администрации городского округа Тольятти, в котором просит признать договор купли-продажи недвижимого имущества посредством публичного предложения от 18.08.2021 № 438 недействительным [24].

Истец заключил с ответчиком договор купли-продажи недвижимости посредством публичного предложения. После того, как истец произвел оплату ответчику денежные средства за помещение, истец осмотрел помещение, в ходе осмотра истцу стало известно, что вход в указанное помещение возможен только через помещения, занимаемые ООО ЧОП ВС «ШТУРМ», которое располагает на первом этаже дежурную часть, а на -1 этаже оружейную комнату, что исключает возможность истцом беспрепятственно осуществить правомочия собственника. И, в связи с этим, истец обратился с исковым заявлением в суд, чтобы признать договор купли-продажи недвижимого имущества недействительным. Ответчик, в свою очередь, предоставил суду доказательства, одним из которых было информационное сообщение о продаже нежилого помещения. В данном сообщении было указано то, что направляя заявку об участии в торгах, истец принял на себя риск приобретения нежилого помещения, мог и должен был проявить необходимую осмотрительность и разумность, которая заключалась бы в осмотре приобретаемого помещения, его состояния, местоположения и иных характеристик.

Исследовав материалы дела, суд решил в удовлетворении заявленных истцом требований отказать, так как истцом не было доказано наличие обстоятельств, которые свидетельствовали бы о том, что сделка между сторонами совершена под влиянием заблуждения.

Таким образом, рассмотрев стороны по договору купли-продажи недвижимости, можно сделать вывод. Сторонами по договору являются продавец и покупатель, которые могут быть как физическими, так и юридическими лицами. Права сторон возникают по закону или по заключенному договору. Нами были рассмотрены подробно права продавца и покупателя.

## **Глава 2 Заключение, изменение и прекращение договора купли продажи недвижимости**

### **2.1 Порядок заключения и изменения договора купли-продажи недвижимости**

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. В тоже время, сделка выражается в виде волеизъявления сторон. Именно в результате того, что стороны изъявляют свою волю на заключение договора, воля оказывается доступной для понимания других лиц. В связи с этим, волеизъявление, как внешне выражение воли, подвергается правовой оценке.

В соответствии со ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу, и становится обязательным для сторон с момента его заключения. В соответствии с п.1 ст. 432 ГК РФ договор купли-продажи недвижимости считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно п.2 ст. 432 ГК РФ, договор заключается при помощи направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Акцептом, в соответствии с п. 1 ст. 438 ГК РФ признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным.

Соответственно, заключение договора определяется со стадии выражения волеизъявления сторон договора. Словесные доказательства (если например стороны на словах договорились заключить договор купли-продажи недвижимости), не имеют юридической силы, данные доказательства лишь

предшествовали к заключению договора, но не выступали в качестве заключения договора.

Также, когда стороны достигли согласия по всем существенным условиям договора, вправе заключить предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества. Так как предварительный договор порождает заключение основного договора. В предварительном договоре стороны должны указать условия, которые будут отражены в основном договоре.

Существует также судебная практика в сфере разногласий, которые появляются после заключения предварительного договора.

Так, например, Шпаковский районный суд вынес Решение № 2-188/2022 2-3596/2021 от 14 февраля 2022 г. по делу № 2-188/2022. ФИО1 обратилась в суд с исковым заявлением к ФИО3 о взыскании денежных средств по предварительному договору купли-продажи квартиры и процентов за пользование чужими денежными средствами. Истец желала приобрести квартиру у ответчика. Была назначена встреча, стороны договорились о заключении договора в будущем. Сторонами был подписан предварительный договор, по которому истец отдала ответчику 180 тысяч рублей. По истечению некоторого времени, когда стороны должны были заключить основной договор. Ответчик перестал выходить на связь, вскоре стало известно, что он продал квартиру другому лицу.

Необходимо отметить правовое регулирование формы договора купли-продажи недвижимости. В соответствии со ст. 550 ГК РФ, договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Стороны вправе определить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих

отношений. Так, две стороны, на основе взаимного согласия, заключают договор купли-продажи недвижимого имущества и, в соответствии со ст. 556 ГК РФ, составляют передаточный акт или другой акт о передачи недвижимости, в котором указывается состояние недвижимости на момент подписания договора.

Стоит отметить, что уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

В акте о передаче недвижимости, указываются дата и место составления документа, точный адрес недвижимости, ФИО и паспортные продавца и покупателя и состояние недвижимости в момент передачи ключей. Если вдруг обнаружится, что не будет заключен акт - приема передачи, то данную сделку можно оспорить в суде и признать недействительной. Но, в некоторых случаях акт - приема передачи не составляется как отдельный документ, а в договоре купли-продажи недвижимости указывается, что составленный договор имеет силу акта – приема передачи.

Правила заключения передаточного акта содержатся в ст. 59 ГК РФ. Также, при заключении договора продавец должен оплатить имеющиеся задолженности. Если одна из сторон отказывается подписывать акт приема передачи, или же, передать имущество, то данное действие расценивается как отказ от выполнения условий договора.

В договоре соответственно, указываются права, обязанности сторон, порядок расчета. Но стоит не забывать указывать в договоре один из немало важных моментов, а именно, когда продавцом будет передана недвижимость покупателю (когда продавец заберет вещи из недвижимости, если это, например квартира).

Необходимо указать еще один интересный для правового анализа

случай. Этот тот самый случай, когда отсутствует обязательный письменный договор купли-продажи. На основании ст. 301 ГК РФ. То есть собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. В соответствии с ч.2 ст. 302 ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Данное положение свидетельствует о том, что договор купли-продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме.

Имеется судебная практика по данному вопросу. Нами было изучено Решение Ртищевского районного суда № 2-604/2020 2-604/2020~М-607/2020 М-607/2020 от 27 октября 2020 г. по делу № 2-604/2020. Стоит обратить внимание на данное решение. Между Скрипкиным и Калининой была подписана расписка о будущей сделке купли-продажи недвижимости. Скрипкин передал Калининой денежную сумму, а Калинина должна была продать часть жилого дома Скрипкину. По истечению времени, Калинина передумала продавать часть дома и сделка не состоялась. Скрипкин допал исковое заявление, где просит взыскать денежные средства с Калининой, так как она неправомерно ими завладела, и не желает их возвращать назад. Суд удовлетворил исковые требования Скрипкина.

Стоит отметить некоторые особенности передачи недвижимости. Например, выделяют понятие передать фактически имущество, и передать право собственности на владение, пользование и распоряжение имуществом. Чтобы возникло обладание вещью (другими словами, чтобы получить право собственности на вещь, или, как в нашем случае на недвижимость) нужно зарегистрировать переход права собственности.

Договор купли продажи недвижимого имущества выступает основным документом, который заключается между продавцом и покупателем при реализации недвижимости [37, с. 330].

Но, встречаются такие ситуации, когда стороны, или одна из сторон желает изменить заключенный договор купли-продажи недвижимости, в силу определенных возникших обстоятельств. Например, появились такие обстоятельства, которые сторона не могла предвидеть.

Для того, чтобы изменить договор купли-продажи недвижимого имущества, необходимо, чтобы стороны заключили дополнительное соглашение об изменении договора. Стоит отметить, что соглашение должно быть заключено в той же форме, что и основной договор. Например, если сделка была нотариальной, то и дополнительное соглашение должно быть удостоверено нотариусом. Если договор был без нотариальной формы, то и дополнительное соглашение должно быть таким же. В соответствии со ст. 8.1 ГК РФ необходима государственная регистрация прав на недвижимое имущество, поэтому, если в дополнительном соглашении указывается факт перехода данных прав, то оно также должно быть подано на государственную регистрацию. С заявлением о регистрации необходимо обратиться всем сторонам сделки, уплатив при этом государственную пошлину пропорционально количеству сторон сделки.

В том случае, если одна из сторон не дает согласие на изменение условий договора, другая сторона, которая желает изменить договор, имеет право обратиться в суд с требованием об изменении договора.

В современное время наиболее распространен способ приобретения жилых помещений в ипотеку с использованием средств материнского капитала. Средства материнского капитала могут быть использованы полностью и частично для приобретения объектов жилой недвижимости. В случае заключения кредитного договора с обеспечением ипотекой недвижимости, недвижимость находится под обременением.

Законодательством установлено, что сделки, в которых участвуют несовершеннолетние лица, должны проходить в нотариальной форме. Но, стоит отметить, что существуют недобросовестные продавцы, которые утаивают от покупателя информацию о том, что недвижимость была приобретена с помощью средств материнского капитала. По законодательству, когда используются средства материнского капитала, необходимо, оформить собственность в общую долевую собственность, на всех членов семьи. Однако не все так поступают. На практике часто встречаются случаи, когда неисполнение указанного обязательства влечет недействительность сделок купли-продажи недвижимости. Например, в одном из примеров судебной практики, материнский капитал был использован во исполнение обязательств перед застройщиком в рамках договора ДДУ, а ничтожной была признана последующая сделка отчуждения этой квартиры третьему лицу.

Для урегулирования возникшей проблемы на практике, с целью защиты прав несовершеннолетних детей в случае если им не были выделены доли в жилом помещении с использованием средств материнского капитала и защиты прав добросовестных приобретателей, считаем необходимым:

- предоставить возможность Пенсионному фонду Российской Федерации осуществлять контроль за использованием средств материнского капитала и обязательств, связанных с ним;
- добавить информацию в свидетельство о праве собственности, которая будет отражать наличие обременения и сроках погашения кредитного договора. Таким образом, выписка из ЕГРН станет более достоверной, а гражданский оборот, в свою очередь – безопасным для покупателей недвижимости.

Таким образом, договор купли-продажи считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Следовательно,

договорные отношения являются основными в обществе. Так как, договор, согласно ст. 420 ГК РФ является соглашением двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Договор имеет множество признаков и разновидностей. Договор не должен противоречить основному закону страны – Конституции РФ. В связи с этим, необходимо соблюдать требования, которые касаются заключения договора. Конституцией РФ каждому гарантируется право на жилое помещение, в связи с этим, государство обязано обеспечивать сохранность и развитие жилищного фонда. Если стороны, по собственному волеизъявлению решили изменить договор купли-продажи, необходимо заключить дополнительное соглашение, в той же форме, что и основной договор купли-продажи. Если же одна из сторон, против изменения договора, то та сторона, от которой исходит желание изменения договора, вправе обратиться в суд, и в судебном порядке, на законных основаниях изменить договор купли-продажи недвижимого имущества.

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

Через некоторое время после регистрации недвижимости возможно исполнение сторонами договора. Согласно п. 2 ст. 551 ГК РФ, исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами [14, с. 219].

Также, в том случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд имеет право по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-

исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Некоторые лица специально не регистрируют приобретенную недвижимость, но, бывают и случаи, когда покупатель, ввиду определенных личных обстоятельств, либо же из-за незнания законодательства, не регистрирует право собственности на объект недвижимости.

Так, нами была изучена судебная практика по данному вопросу. Решение Шалинского районного суда № 2-463/2021 2-463/2021~М-377/2021 М-377/2021 от 23 ноября 2021 г. по делу № 2-463/2021 [25]. Согласно исследуемым материалам известно, что истец обратилась в суд к ответчику по следующему вопросу: по договору купли продажи недвижимости истец приобрела у ответчика жилой дом, на котором находился земельный участок в 1991 году. Право собственности истец за собой не зарегистрировала, в 2014 году дом сгорел, а договор купли-продажи недвижимости был утерян. В связи с этим, истец просит суд признать за ней право собственности земельный участок и признать договор купли-продажи, ранее заключённый - действительным. Суд удовлетворил заявленные требования. Следовательно, исходя из данного судебного решения, необходимо отметить, что покупателю, приобретая недвижимость по договору купли-продажи недвижимости нужно своевременно регистрировать право собственности на объект недвижимости.

Для урегулирования возникшей проблемы на практике считаем необходимым дополнить статью 551 ГК РФ положениями о сроке регистрации недвижимого имущества. А именно, приобретатель недвижимости обязан зарегистрировать недвижимое имущество в течение месяца со дня подписания договора. Данные положения будут способствовать своевременной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, что положительно скажется на судебной практике, так как будет меньше судебных

разбирательств, в сфере несвоевременной регистрации права собственности недвижимого имущества.

Исследуя судебную практику, нами выявлено, что имеются обстоятельства, когда объект недвижимости не подлежит государственной регистрации в соответствии с законом. К таким объектам относятся некапитальные строения, сооружения. В соответствии со п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений [4].

По ст. 40 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», такие объекты не подлежат обязательной государственной регистрации. Но, по общему правилу, согласно ст. 131 ГК РФ, объекты недвижимости подлежат обязательной государственной регистрации.

Договор купли продажи недвижимого имущества выступает основным документом, который заключается между продавцом и покупателем при реализации недвижимости. Но, стороны могут оспорить заключенный договор в суде, таким образом прекратить его действие.

На практике, встречаются случаи, когда договор не влечет юридических последствий для сторон, например, такое возможно при недействительных сделках. В соответствии со ст. 166 ГК РФ, недействительные сделки бывают двух видов:

- Ничтожные сделки. Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, независимо от такого признания. Иными словами, такие сделки являются недействительными, так как закон прямо указывает на это, и данный факт не нужно признавать в суде;

- Оспоримые сделки. Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом. Иными словами,

чтобы сделка стала оспоримой, необходимо данную сделку оспорить в суде, но, если ни одна из сторон не обратилась в суд, то сделка обуславливает правовые последствия как соответствующая законодательству сделка, даже в том случае, если в заключенной сделке есть существенные недостатки.

Так как недействительная сделка не влечет за собой юридических последствий, то каждая из сторон обязана вернуть другой стороне то, что получила согласно заключенному договору. Если недействительным признают договор купли-продажи недвижимости, то покупатель обязан вернуть продавцу приобретенную недвижимость, а продавец покупателю — потраченную сумму. Считаю необходимым отметить несколько фактов, почему сделка может быть признана недействительной. Например, согласно п.1.1. ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения не вправе заключать сделки, в результате которых у каждого владельца доли будет меньше шести квадратных метров площади жилья. Есть несколько исключений, но по общему правилу такие сделки будут ничтожными, потому что они нарушают установленную законодательством норму.

Кроме этого, сделка может быть судом отмечена как недействительная, так как она является мнимой или притворной. Согласно ст. 170 ГК РФ мнимой считается сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать определенные правовые последствия, ничтожна. Притворная сделка, та, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Мнимая сделка выражается, например, в Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2022 по делу № А32-22703/2016, в котором указывается, что сын ИП-банкрота решил купить у отца помещение, цена которого была в десять раз ниже рыночной. Суд, в ходе исследования материала по делу, установил, что, предприниматель, в действительности, не

желал продавать недвижимость, он выводил имущество, чтобы его не забрали кредиторы. В ходе судебного разбирательства, суд признал договор купли-продажи недвижимости недействительным, а сделку – мнимой [20].

В качестве примера притворной сделки можно привести ситуацию, когда продавец и покупатель, вместо того, чтобы заключить договор купли-продажи недвижимости, подписывают договор дарения, хотя, фактически, покупатель передает деньги за квартиру, а продавец, в свою очередь, отдает имущество. В данной ситуации договор дарения является притворной сделкой, так как такие действия скрывают факт заключения договора купли-продажи недвижимого имущества. Кроме этого, в суде можно признать сделку недействительной, в том случае, если гражданин формально дееспособен, но при этом не может в момент заключения договора понимать значение своих действий, оспаривание сделки в суде тоже возможно (ст. 177 ГК РФ).

Также, в том случае, если был заключен договор купли-продажи недвижимости, без согласия другого лица, то данный договор можно признать недействительным. Так как, если супруг покупает или продает недвижимое имущество, то необходимо нотариальное согласие другого супруга, если же не оформить согласие супруга, то, в будущем, супруг, который не давал согласие на совершение сделки, может оспорить ее в суде.

Стоит также отметить Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которому, гражданин, который признан банкротом, в процедуре реструктуризации долгов не вправе совершать некоторые сделки без согласия финансового управляющего [35].

Кроме этого, необходимо указать, что проблемы, которые встречаются при продаже недвижимого имущества, носят индивидуальный характер, так как исходя из конкретной ситуации, основывается решение определенного вопроса. Стороны, заключая договор купли-продажи недвижимости должны действовать добросовестно. Но, исходя из анализа практики, необходимо отметить, что не всегда стороны действуют добросовестно. Так, например,

рассмотрев Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.07.2017 N 78-КГ17-21, мы видим, что, в данной судебной практике, демонстрируется неисполнение покупателем обязанности, по оплате переданного ему продавцом товара, относится к существенным нарушениям условий договора купли-продажи.

Рассмотрев судебную практику по данному вопросу, важно подчеркнуть, что на практике существует достаточно много противоречий, и, суды, рассматривая определенное дело, должны исходить исключительно из норм закона и, принимать во внимание, индивидуально рассмотренные требования сторон. Для того, чтобы прекратить действие договора купли-продажи недвижимости путем его оспаривания и признания недействительным, одна из сторон договора, если ее права нарушаются вправе обратиться в суд. В пример может послужить следующая ситуация: когда сделка произведена без согласия одного из супругов, следовательно, второй супруг, чье согласие не спрашивали, вправе оспорить сделку и признать договор недействительным. Также, можно оспорить сделку дееспособного человека, который не осознавал характер своих действий, такую сделку может оспорить любое лицо, чьи интересы нарушила данная сделка.

В ходе изучения судебной практики по вопросу признания договора купли-продажи недвижимости недействительным, стоит отметить Решение № 2-20/2020 2-598/2019 от 28 января 2020 г. по делу № 2-411/2019~М-272/2019. Согласно изученному материалу, в суд обратился истец Лапшев С.Е. с иском к ответчику Дегтяренко О.А. с требованиями признать незаключенным договор купли-продажи однокомнатной квартиры, и заключить новый договор купли-продажи недвижимости. Требования истца обусловлены тем, что изначально истец договорился с ответчиком о подписании договора купли продажи недвижимости, и, для того, чтобы подтвердить сделку в будущем, истец и ответчик заключили между собой договор задатка, согласно которому,

истец передал ответчику денежную сумму. Но, изначально была договоренность об одной сумме по договору, а, далее, стороны заключили договор по другой стоимости недвижимого имущества. Суд признал отказ в исковых требованиях, так как стороны сами подписали договор купли-продажи недвижимости, осознавали характер своих действий [27].

Согласно п.1 ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда [10].

В связи с этим, необходимо отметить следующий пример из судебной практики по поводу прекращения договора купли-продажи недвижимости - Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22 мая 2018 г. N 58-КГ18-11. Согласно исследуемому материалу, в суд обратился истец к ответчику. Стороны заключили договор купли продажи недвижимости. Покупатель условия по договору не исполнил. Истец направил ответчику претензию, которую ответчик проигнорировал.

Суд отказал в удовлетворении заявленных требований, так как продавец, в момент подписания договора получил денежную сумму, а за покупателем зарегистрировано право собственности. Кроме этого, истец обратился в суд спустя год после подписания договора купли продажи недвижимости, тем самым, истец на протяжении года не считал свои права нарушенными [19].

Таким образом, изучив исполнение и прекращение договора купли продажи недвижимого имущества можно сделать вывод. Исполнение договора купли продажи недвижимости состоит в передаче продавцом покупателю согласно заключенному договору, недвижимой вещи, а покупатель, в свою очередь, передает продавцу определенную договором денежную сумму. Также, покупатель обязан принять передаваемую ему недвижимую вещь, и зарегистрировать переход право собственности на недвижимость. Прекращение договора купли продажи недвижимости возможно по соглашению сторон и в судебном порядке.

## Заключение

Таким образом, особенности договора купли-продажи недвижимости, можно подвести итог исследования.

Договор купли-продажи недвижимости выступает в качестве вида договора купли-продажи, основной чертой этого договора является то, что предметом договора выступает своеобразный объект – недвижимое имущество, которое имеет отличительные особенности.

К недвижимому имуществу, согласно ст. 130 ГК РФ относятся: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Экономические отношения, которые взаимосвязаны с оборотом материальных благ, регламентируются гражданско-правовым институтом купли-продажи. Так как договор купли-продажи недвижимости выступает в качестве вида договора купли-продажи, основной чертой этого договора является то, что предметом договора выступает своеобразный объект – недвижимое имущество, которое имеет отличительные особенности.

Процесс создания недвижимого имущества является одной из наиболее доходных отраслей экономики, именно у данной сферы имеется интерес недобросовестных участников гражданского оборота, который со временем только возрастает. Правовая безграмотность общества в целом, несовершенство законодательства, способствуют развитию определенных правонарушений на рынке жилищной недвижимости.

Исследовав понятие и признаки договора купли-продажи недвижимости, можно сделать заключение, что по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель, вследствие чего, должен уплатить

определенную договором денежную сумму. Признаки, которые присущи данному договору, вытекают из самого понятия. Например, консенсуальный, возмездный двусторонний, порождающий взаимные права и обязанности. Именно благодаря отличительным признакам, договор купли-продажи недвижимого имущества имеет отличительные черты от других договоров.

Изучив содержание договора купли-продажи недвижимого имущества, стоит отметить, что в данном договоре обязательно должны быть указаны существенные условия. К основным моментам, которые относятся к содержанию договора купли-продажи недвижимости – это его форма, она должна обязательно быть письменной, в некоторых случаях нотариальной. Кроме этого, договор купли-продажи недвижимого имущества, согласно ст. 131 ГК РФ подлежит обязательной государственной регистрации. В качестве существенных условий договора выступают условия о предмете, о цене недвижимого имущества. В том случае, если же содержание договора не будет соответствовать нормам гражданского законодательства, договор можно будет признать недействительным.

Сторонами по договору являются продавец и покупатель, которые могут быть как физическими, так и юридическими лицами. Права сторон возникают по закону или по заключенному договору. Нами были рассмотрены подробно права продавца и покупателя. Следовательно, продавец, по договору купли-продажи недвижимости обязан передать имущество и получить за него денежную сумму, а покупатель, соответственно, принять недвижимость, и оплатить за него денежную сумму.

Договор купли-продажи считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. В том случае, если стороны, по собственному волеизъявлению решили изменить договор купли-продажи, необходимо заключить дополнительное соглашение, в той же форме, что и основной договор купли-продажи. При условии, что одна из сторон, против

изменения договора, то та сторона, от которой исходит желание изменения договора, вправе обратиться в суд, и в судебном порядке, на законных основаниях изменить договор купли-продажи недвижимого имущества.

Исполнение договора купли продажи недвижимости состоит в передаче продавцом покупателю согласно заключенному договору, недвижимой вещи, а покупатель, в свою очередь, передает продавцу определенную договором денежную сумму. Также, покупатель обязан принять передаваемую ему недвижимую вещь, и зафиксировать переход право собственности путем регистрации недвижимости. Прекращение договора купли продажи недвижимости возможно по соглашению сторон и в судебном порядке.

На практике была выявлена проблема, которая касается затрагивает использование средств материнского капитала. А, именно, недобросовестные продавцы, которые утаивают от покупателя информацию о том, что недвижимость была приобретена с помощью средств материнского капитала. По законодательству, когда используются средства материнского капитала, необходимо, оформить собственность в общую долевую собственность, на всех членов семьи. На практике часто встречаются случаи, когда неисполнение указанного обязательства влечет недействительность сделок купли-продажи недвижимости.

Изучая примеры из судебной практики, выявлена следующая ситуация, когда, при заключении сделки с использованием средств материнского капитала, материнский капитал был использован во исполнение обязательств перед застройщиком в рамках договора ДДУ, а ничтожной была признана последующая сделка отчуждения этой квартиры третьему лицу.

Для урегулирования возникшей проблемы на практике, с целью защиты прав несовершеннолетних детей в случае если им не были выделены доли в жилом помещении с использованием средств материнского капитала и защиты прав добросовестных приобретателей, считаем необходимым:

– предоставить возможность Пенсионному фонду Российской Федерации осуществлять контроль за использованием средств материнского капитала и обязательств, связанных с ним;

– добавить информацию в свидетельство о праве собственности, которая будет отражать наличие обременения и сроках погашения кредитного договора. Таким образом, выписка из ЕГРН станет более достоверной, а гражданский оборот, в свою очередь – безопасным для покупателей недвижимости.

Кроме этого, при изучении договора купли-продажи недвижимости, нами была выявлена и проанализирована проблема, которая касается срока регистрации недвижимого имущества. На практике встречаются случаи, когда одна из сторон договора целенаправленно уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, но, бывают и случаи, когда покупатель, ввиду определенных личных обстоятельств, либо же из-за незнания возникновения правовых последствий, не регистрирует право собственности на объект недвижимости.

Но, для того, чтобы избежать возникновения негативных правовых последствий, связанных с несвоевременной регистрацией права собственности, считаем необходимым дополнить статью 551 ГК РФ положениями о сроке регистрации недвижимого имущества. А именно, приобретатель недвижимости обязан зарегистрировать недвижимое имущество в течение месяца со дня подписания договора. Данные положения будут способствовать своевременной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, что положительно скажется на судебной практике, так как будет меньше судебных разбирательств в сфере несвоевременной регистрации права собственности недвижимого имущества.

## Список используемых источников и используемой литературы

1. Гамаюнова С.И., Сердюк И.Н., Чумаков А.А. Основные особенности регулирования отношений по договору купли-продажи недвижимости // Эволюция государства и права: проблемы и перспективы. 2022. № 1. С. 66.
2. Горячева У.Н. Совершенствование государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Научно-практические исследования. 2020. №1-1(24). С. 40-41.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
5. Гумеров Р.К., Свечникова Н.В. Современные проблемы исполнения договора купли-продажи недвижимости // Научный альманах Центрального Черноземья. 2022. №1-5. С. 202-206.
6. Дурягин Д.С. Форма договора купли-продажи недвижимости. Правовое значение государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество // Устойчивое развитие науки и образования. 2021. №4(55). С. 25-30.
7. Жимилова Д.В. Особенности договора купли-продажи недвижимости // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. № 6-3(45). С. 79-87.

8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.04.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» // Вестник ВАС РФ. – № 1. – 2009.
10. Климцова Н.А. Особенности заключения договоров купли-продажи объектов недвижимости в Российской Федерации // Студенческий вестник. 2019. № 38-1(88). С. 57-60.
11. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. – 2020. – № 31. – Ст. 4398.
12. Крыштопа Е.С. Договор купли-продажи недвижимости // Молодой ученый. 2022. № 49(44). С. 392-393.
13. Кузнецов И.А. Договор купли-продажи с выделением доли усыновленному ребенку по материнскому капиталу // Вестник научной мысли. 2021. №6. С. 593-596.
14. Маказиева З.Д. Условия заключения договоров купли-продажи и совершения сделок в гражданском праве РФ // Аллея науки. 2018. №5(21). С. 219-221.
15. Мусатова О.Н. Правовые коллизии купли-продажи земельных участков // Наукосфера. 2022. №11-1. С. 460-463.
16. Налимова В.С. Особенности договора купли-продажи недвижимости: порядок заключения и расторжения // Закон. Право. Государство. 2019 №1(21). С. 158-161.

17. Нохрина М.Л. Договор купли-продажи недвижимости в нотариальной деятельности: предмет как существенное условие // Евразийский юридический журнал. 2018. № 9(124). С. 349-353.

18. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22 мая 2018 г. № 58-КГ18-11 // документ опубликован не был.

19. Основы законодательства о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 28.12.2022) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 10. – Ст. 357.

20. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2022 по делу № А32-22703/2016 // <https://sudact.ru/arbitral/doc/k6hGoykpxurx/> (дата обращения 07.02.2023).

21. Решение Арбитражного суда Самарской области от 15 июля 2022 г. по делу № А55-33047/2021. <https://sudact.ru/arbitral/doc/ухJHToZ1mC1P/> (дата обращения 27.01.2023).

22. Решение Сланцевского городского суда № 2-20/2020 2-598/2019 от 28 января 2020 г. по делу № 2-411/2019~М-272/2019 // <https://sudact.ru/regular/doc/luIFRIJc016/> дата обращения 20.02.2023).

23. Решение Центрального районного суда г. Кемерово № 2-1445/2020 2-1445/2020~М-892/2020 М-892/2020 от 9 января 2020 г. по делу № 2-1445/2020 // <https://sudact.ru/regular/doc/SOJ8JDn6ISWX/> (дата обращения 07.02.2023).

24. Решение Чертковского районного суда № 2-337/2021 2-337/2021~М-261/2021 М-261/2021 от 21 июля 2021 г. по делу № 2-337/2021 // <https://sudact.ru/regular/doc/DQwPxHrNhxbd/> дата обращения 26.01.2023).

25. Решение Шалинского районного суда № 2-463/2021 2-463/2021~М-377/2021 М-377/2021 от 23 ноября 2021 г. по делу № 2-463/2021 // <https://sudact.ru/regular/doc/6iJLtQOCckdC/> (дата обращения 20.02.2023).

26. Решение Шарангского районного суда № 2-224/2021 2-7/2022 2-7/2022(2-224/2021;)-М-190/2021 М-190/2021 от 9 февраля 2022 г. по делу № 2-224/2021 // <https://sudact.ru/regular/doc/xF8mQOuhv3QO/>(дата обращения 25.01.2023).

27. Ровный В.В. Тезисы о передачи вещи (продолжение). Передача недвижимости // Сибирский юридический вестник. 2019. № 2(85). С. 57-70.

28. Семенова Е.Г. Передача недвижимости в конструкции приобретения права собственности по договору продажи недвижимости // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2019. №10. С. 201-205.

29. Сербин М.В. Существенные условия и элементы договора купли-продажи недвижимости // Актуальные вопросы юриспруденции. 2020. №1. С. 69-72.

30. Скворцова Т.А., Болгарина И.С. Предмет договора купли-продажи недвижимости // Оригинальные исследования. 2022. № 10. С. 115-121.

31. Тарханова В.Ф. Особенности недвижимости как предмета договора купли-продажи // Экономика и социум. 2022. № 12-1(103). С. 941-946.

32. Уаге М.Б. Особенности возникновения, изменения и прекращения действия договора купли-продажи земельных участков // Вестник Удмуртского университета. Серия экономика и право. 2021. № 5. С. 924-928.

33. Федеральный Закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 02.06.2016 №172-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 23. – Ст. 3296.

34. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29. – Ст. 4344.

35. Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 29.12.2022) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.

36. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 43. – Ст. 4190.

37. Фефелова Л.И. Регистрация перехода права собственности на объекты недвижимого имущества входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме // Мирская наука. №6(63). С. 330-341.

38. Хлебников П., Новикова Е., Николаева О. Отмена покупки недвижимости // Жилищное право. 2020. № 9. С. 5 - 42.

39. Цуканова Е.Ю., Селютин В.Ю. Правовые риски сторон договора купли-продажи недвижимости, вытекающие из норм гражданского законодательства // Аллея науки. 2020. № 3(42). С. 560-565.

40. Черемешкин Р.П. О некоторых вопросах к договору купли-продажи недвижимости // Трибуна ученого. 2022. №10. С. 51-54.