

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра « Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

## БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Понятие и содержание договора купли-продажи недвижимости»

Студент(ка)

Владимир Алексеевич Гаврилов

(личная подпись)

Руководитель

(И.О. Фамилия)

Эльвис Алимович Джалилов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой канд.юр.наук, доцент, А.Н. Федорова

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

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

Тольятти, 2018

## Аннотация

к бакалаврской работе

Студент Гаврилов В.А. группы ЮРбз-1302Д

Актуальность темы исследования выпускной квалификационной работы заключается в том, что договор купли-продажи является одним из самых распространённых в сфере использования в правовой деятельности и несмотря на довольно подробную регламентацию законодателя и множество поправок, которые вносились при обнаружении недостатков действующего законодательства, остаются проблемы при практической реализации указанных норм.

Объектом данного исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере заключения, изменения и прекращения договора купли-продажи недвижимого имущества.

Целью выпускной квалификационной работы является исследование возникающих в сфере правореализации проблем заключения, изменения и прекращения договора купли-продажи недвижимости.

Для достижения обозначенной цели исследования поставлены следующие задачи:

- изучение особенностей правового регулирования недвижимого имущества;
- исследование дефиниций в сфере договора купли-продажи;
- выявление и обоснование существенных условий договора купли-продажи недвижимости;
- рассмотрение порядка заключения, изменения и прекращения договора купли-продажи недвижимого имущества;
- исследование проблем признания договора купли-продажи недействительным.

Бакалаврская работа состоит из двух логически связанных между собой глав, введения, заключения, списка используемой литературы.

Общий объем работы – 41 страниц.

## Оглавление

<b>Введение</b> .....	4
<b>Глава 1. Общая характеристика договора купли-продажи недвижимого имущества</b> .....	6
<b>1.1. Правовое регулирование недвижимого имущества</b> .....	6
<b>1.2. Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества</b> .....	9
<b>1.3. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости</b> ..	11
<b>Глава 2. Правовое регулирование договора купли-продажи недвижимости</b> .....	14
<b>2.1. Правовой статус сторон договора купли-продажи недвижимости</b> .....	14
<b>2.2. Порядок заключение договора купли-продажи недвижимости</b> .....	17
<b>2.3. Исполнение и прекращение договора купли-продажи недвижимости</b> .....	25
<b>Заключение</b> .....	33
<b>Список используемой литературы</b> .....	36

## Введение

Гражданский оборот недвижимого имущества является одним из основных способов передачи недвижимости от одного лица к другому. Несмотря на довольно определенный перечень видов недвижимого имущества и строго регламентированный порядок регистрационных действий по смене собственника, большинство проблем в сфере купли-продажи возникают именно в этой сфере.

Актуальность темы исследования бакалаврской работы заключается в том, что договор купли-продажи является одним из самых распространённых в сфере использования в правовой деятельности и несмотря на довольно подробную регламентацию законодателя и множество поправок, которые вносились при обнаружении недостатков действующего законодательства, остаются проблемы при практической реализации указанных норм.

Объектом данного исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере заключения, изменения и прекращения договора купли-продажи недвижимого имущества.

Целью бакалаврской работы является исследование возникающих в сфере правореализации проблем заключения, изменения и прекращения договора купли-продажи недвижимости.

Для достижения обозначенной цели исследования поставлены следующие задачи:

- изучение особенностей правового регулирования недвижимого имущества;
- исследование дефиниций в сфере договора купли-продажи;
- выявление и обоснование существенных условий договора купли-продажи недвижимости;
- рассмотрение порядка заключения, изменения и прекращения договора купли-продажи недвижимого имущества;
- исследование проблем признания договора купли-продажи недействительным.

Теоретическую основу данной работы составили нормативно-правовые акты, закрепляющие право граждан на осуществление сделок с недвижимым имуществом, а также правовые акты, направленные на регламентацию данного процесса: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, а также материалы правоприменительной практики, статьи в периодических изданиях и монографическая литература под редакцией учёных-правоведов: Н.А. Барина, С.А. Барышева, Т.А. Бирюковой, М.И. Брагинского, Н.С. Дегтяревой, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, С.Ю. Чашковой и других.

В качестве методов исследования были выбраны диалектический, который позволил исследовать законодательство в сфере купли-продажи недвижимости в динамике его развития, аксиологический, который позволил дать оценку различным юридическим фактам, а также сравнительно-юридический.

Структура работы соответствует цели исследования и включает: введение, две главы, разделенных на параграфы, заключение и список используемой литературы.

## **Глава 1. Общая характеристика договора купли-продажи недвижимого имущества.**

### **1.1 Правовое регулирование недвижимого имущества.**

Под недвижимым имуществом многие теоретики права понимали имущество, неразрывно связанное с землей. В настоящее время к этой дефиниции добавился ряд индивидуализирующих признаков, определяющих способ регистрации, способы приобретения и отчуждения, оспаривания прав и т.д. В российской и зарубежной истории права различия в статусе движимого и недвижимого имущества мы можем наблюдать с древнейших времен. Классика цивилистики – римское частное право – в законах XII таблиц предусматривало специальную процедуру для отчуждения недвижимого имущества – манципацию, которая представляла собой целый ритуал с участием судьи, сторон и свидетелей, а также специальной атрибутики в виде весов и медной таблички.

Рецепция положений римского частного права в гражданское законодательство романо-германской системы права исключила ритуальность перехода права на недвижимое имущество, однако сохранило специфичность данной процедуры. Перечень видов недвижимого имущества менялся на протяжении всего периода становления гражданского права. В разные времена к недвижимому имуществу относились: драгоценные камни, украшения, а жилые дома, напротив, относились к движимому имуществу и даже использовались в качестве предметов наказания преступников (например, основным закон средневековой феодальной Англии «Салическая правда» предусматривал наказание для вора – закрепление на его спине хижины, которые в тот период строились из деревянно-соломенных конструкций и легко могли переноситься с одного места на другое).

Понятие недвижимого имущества в России претерпело ряд изменений. В период абсолютной монархии права частной собственности не было предусмотрено законодательством, в связи с чем его классификация на

движимое и недвижимое не требовалась. В период советского государства имущество было закреплено за государством или за государственными коллективными образованиями. ГК РСФСР 1922 г. полностью упразднил частную собственность на землю, в связи с чем классификация имущества движимое и недвижимое стала также неактуальна. ГК РСФСР 1922 г. признавал в качестве недвижимого имущества жилые дома, которые в исключительных случаях могли передаваться гражданам в собственность<sup>1</sup>.

ГК РСФСР 1964 г. более расширил правоспособность граждан и позволил заключать сделки с более широким спектром недвижимого имущества: жилые дома индивидуальной застройки, подсобные хозяйства, а также передавать указанное имущество по наследству. Однако определения недвижимого имущества законодательство этого периода не содержало<sup>2</sup>.

В 1991 г. были приняты Основы гражданского законодательства СССР и республик, содержавшие деление имущества на движимое и недвижимое<sup>3</sup>. Особенностью данного определения было то, что впервые были обозначены основные признаки недвижимого имущества: устойчивая связь с землёй и несоразмерность ущерба при перемещении данного имущества в другое место (п. 2 ст. 4).

В действующем законодательстве недвижимое имущество представляет собой юридическую категорию, а не техническую, поскольку современный уровень науки и технологии позволяет перемещать недвижимость в другое место. И напротив, неразрывно связанная с землёй самовольная постройка не может быть признана и оформлена надлежащим образом в качестве недвижимого имущества (ст. 222 ГК РФ). В современном законодательстве под недвижимостью понимается особый вид объектов гражданского права, оборот которых невозможен без их надлежащей государственной регистрации.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс РСФСР от 31 октября 1922 г

<sup>2</sup> Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964)// Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. ст. 407.

<sup>3</sup> Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. //Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1991. № 26. ст. 733

Действующее гражданское законодательство подразделяет недвижимое имущество на относительно обособленных категории – «недвижимость по природе», «недвижимость по закону», «недвижимость в силу назначения» и «иная недвижимость».

К первой категории недвижимого имущества, обусловленной природным происхождением объектов, относятся земельные участки, участки недр, многолетние насаждения и леса, обособленные водные объекты 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. В основу выделения данного критерия положена устойчивая связь с землей, которая даже после перемещения объекта в другое место, будет сохраняться. К этой категории возможно отнести объекты незавершенного строительства, которые правоприменительной практикой с 2008 г. стали признаваться в качестве самостоятельного объекта недвижимости.

Указанные объекты неотрывны от места их нахождения. В связи с тем, что сделки совершаются не по месту нахождения таких объектов, покупателям необходимо достоверно знать правовой режим приобретаемого объекта: не находится ли данное имущество в залоге, есть ли у третьих лиц права пользования данным объектом, поскольку эти нюансы будут влиять на существенные условия договора купли-продажи.

В категорию «недвижимость в силу закона» входят объекты, которые в физическом смысле являются движимыми, например, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Они входят в категорию недвижимости в связи с тем, что действующее законодательство РФ посчитало целесообразным придать указанным объектам правовой режим недвижимого имущества. Данные объекты подлежат государственной регистрации по специальным правилам и в специальных реестрах.

Жилищное законодательство относит к объектам недвижимости жилые квартиры, жилые помещения в домах индивидуальной застройки, жилые

помещения в иных строениях, пригодных для временного и постоянного проживания граждан, а также элементы инфраструктуры жилищной сферы. Под элементами инфраструктуры жилищной сферы, исходя из анализа зарубежного законодательства, можно понимать движимые объекты, помещенные собственником на участок земли для его обслуживания, то есть для ведения хозяйства на нем. Данные объекты являются недвижимостью в силу назначения.

Таким образом, действующее законодательство о недвижимости сложилось на основе многовековых правовых традиций, в настоящее время в законодательстве не содержится единой дефиниции недвижимого имущества, которая бы охватывала весь спектр её признаков. На наш взгляд, недвижимое имущество – это юридическая категория, регулирующая специальный правовой режим в отношении особого вида объектов гражданского права, неразрывно связанных с землёй, оборот которых невозможен без их надлежащей государственной регистрации.

## **1.2. Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества.**

Договор купли-продажи недвижимости является разновидностью договора купли-продажи. В качестве субъектов такого договора могут выступать физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления, Российская Федерация и её субъекты. Особый порядок регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества обусловлен тем, что процедура передачи недвижимого имущества имеет особый порядок регистрации, а последствия несоблюдения данной процедуры влекут признание такой сделки недействительной и двухстороннюю реституцию для сторон.

В соответствии со ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое

недвижимое имущество<sup>4</sup>. Анализ статей 420, 454 и 549 ГК РФ позволяет определить договор продажи недвижимости как соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать недвижимое имущество в собственность другой стороне (покупателя), а покупатель принять это недвижимое имущество и уплатить за него определенную денежную сумму.

Договор купли-продажи недвижимого имущества является консенсуальным, то есть он приобретает юридическую силу в момент его подписания сторонами, а не в момент реальной передачи соответствующего недвижимого имущества.

Договор купли-продажи недвижимого имущества является возмездным, то есть предполагает уплату покупателем цены имущества продавцу взамен передаваемого продавцом имущества. Именно признак возмездности позволяет разграничивать договоры купли-продажи и дарения. Как отмечает Шлотгауэр М.А., возмездность не означает, да и не предполагает непременно эквивалентного предоставления обеих сторон<sup>5</sup>.

Договор купли-продажи недвижимого имущества является двухсторонним, то есть предусматривает права и обязанности для каждой из сторон договора. При этом права одной стороны корреспондируют правам другой стороны. Каждая из сторон на различных этапах развития договорного обязательства является как должником, так и кредитором.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами и подлежит обязательной государственной регистрации. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является основной особенностью правового режима данных объектов. Государственной регистрации подлежат вещные права на недвижимое

---

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017)// Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. ст. 410

<sup>5</sup> Шлотгауэр М.А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в РФ: дис. канд. юрид. наук. - М., 2012. - С. 49.

имущество, права аренды и доверительного управления, а также сделки со всем перечнем объектов недвижимости.

Отчуждение некоторых видов недвижимого имущества кроме государственной регистрации сделки подлежит еще и ее обязательному нотариальному удостоверению. К таким видам сделок можно отнести:

- сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда;

- сделки по отчуждению земельных долей;

- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки;

- сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

В соответствии со ст. 163 ГК РФ, стороны могут предусмотреть обязательное нотариальное удостоверение сделки, даже если по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Итак, под договором купли-продажи недвижимого имущества понимается добровольное, зафиксированное в установленном законом порядке, соглашение сторон, по которому одна сторона (продавец) передает другой стороне (покупателю) недвижимое имущество, а покупатель обязуется уплатить за него оговоренную сторонами сумму.

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

Под существенными условиями любого договора понимают такие условия, взаимное согласование которых влечёт за собой признание действительности сделки. Применительно к договору купли-продажи

недвижимости существенными условиями являются предмет договора и цена отчуждаемого недвижимого имущества.

Предметом договора купли-продажи недвижимого имущества является недвижимое имущество, которое в соответствии со статьей 554 ГК РФ должно быть определено, путем указания данных, которые позволят достоверно идентифицировать недвижимость, подлежащую передаче, включая сведения, определяющие ее расположение на земельном участке. Данные, позволяющие идентифицировать объект, указаны в ФЗ от 13.07.2015 № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>6</sup>, где в п.4 ст.8 перечисляются уникальные характеристики, которыми обладает объект недвижимости: вид объекта недвижимости; кадастровый номер объекта; описание местоположения объекта; площадь и т. д. Если в договоре купли-продажи недвижимого имущества указанные сведения отсутствуют, что не позволяет идентифицировать объект, то условие о предмете признается несогласованным сторонами, последствием чего является признание такого договора недействительным в рамках ст. 554 ГК РФ.

Договор купли-продажи недвижимого имущества должен предусматривать стоимость имущества. Существует определенный порядок оценки недвижимого имущества, регламентированный ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», однако отсутствие оценки имущества сертифицированным независимым оценщиком не является препятствием к заключению договора. При отсутствии в договоре купли-продажи недвижимого имущества согласованного сторонами условия о цене недвижимости, он признаётся незаключенным в порядке ст. 555 ГК РФ.

Если иное не предусмотрено законом или договором купли-продажи недвижимого имущества, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке,

---

<sup>6</sup>Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ(ред. от 28.02.2018)"О государственной регистрации недвижимости //Российская газета. 2015. №156.

включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

В действующем российском законодательстве не содержится единой дефиниции недвижимого имущества, которая бы охватывала весь спектр её признаков. В связи с этим признаки объектов недвижимости, существенные условия договора купли-продажи недвижимости раскрываются в научной литературе. Итогом отсутствия в действующем законодательстве правовых установлений относительно определения недвижимого имущества и существенных условий договора о его отчуждении становится непоследовательная правоприменительная практика, которая впоследствии закрепляется в решениях судов различного уровня.

Необходимо разработать и внести в гражданское законодательство определение «недвижимого имущества», определить категории недвижимого имущества и правовой режим для каждой из них, пересмотреть существенные условия договора купли-продажи недвижимости, которые в настоящее время содержатся в ст.ст. 554, 555 ГК РФ, расширив полномочия сторон по идентификации недвижимого имущества и его правового режима на стадии заключения договора до его государственной регистрации. Также законодателю необходимо установить особый режим для такого объекта как незавершенное строительство, который позволит более оперативно принимать меры по переводу этого объекта из незавершенной стадии в завершённую.

## **Глава 2. Правовое регулирование договора купли-продажи недвижимости**

### **2.1. Правовой статус сторон договора купли-продажи недвижимости**

Сторонами договора купли-продажи недвижимости могут быть физические и юридические лица, государственные и муниципальные органы власти, Российская Федерация и её субъекты. Стороны в договоре купли-продажи недвижимости именуется как «продавец» и «покупатель». По общему правилу, продавцом недвижимости выступает собственник этого имущества. В момент заключения договора правомочия продавца презюмируются, в связи с чем он не обязан доказывать, что является собственником отчуждаемого недвижимого имущества. Данное положение продиктовано принципом добросовестности участников в гражданском обороте.

В гражданском законодательстве закреплены основные обязанности продавца и покупателя, согласно которым продавец должен предоставить вещь в собственность покупателя, а покупатель обязуется ее принять и уплатить определенную договором денежную сумму. Следует отметить, что договор продажи недвижимости является взаимным. Например, обязанности продавца передать недвижимое имущество соотносится с правом покупателя требовать ее исполнения, а обязанности покупателя уплатить обозначенную цену соответствует праву требовать ее оплаты со стороны продавца.

Определяющей суть договора купли - продажи недвижимости является обязанность продавца передать покупателю соответствующее недвижимое имущество в установленный срок и принять от покупателя установленную договором цену имущества. При этом, срок, в течение которого должна быть исполнена обязанность передать покупателю недвижимое имущество, определяется договором. В случае, если договор не позволяет определить срок исполнения указанной обязанности, продавец в

соответствии с положениями ст. ст. 314, 457 ГК РФ обязан осуществить передачу в разумный срок после возникновения обязательства.

Понятие «передача недвижимого имущества» не включает в себя фактическую передачу, как это происходит с объектами движимого имущества. Под передачей недвижимого имущества понимается совершение согласованных действий, которые направлены на переход объекта недвижимости от одного субъекта к другому. Передача недвижимого имущества, по своей сути, подразумевает момент перехода прав от одного собственника к другому. Данный момент в правоприменительной практике является значимым, поскольку в этот момент происходит передача не только комплекса прав на объект недвижимого имущества, но и обязанности по содержанию, текущему и капитальному ремонту помещения, а также риски гибели имущества. Момент перехода права собственности на недвижимое имущество должен быть закреплён юридическим документом. Зачастую таким документом выступает акт приёмки-передачи, который является приложением к договору купли-продажи недвижимого имущества, его неотъемлемой частью. Он также составляется в количестве экземпляров, равным количеству сторон договора, но при этом отдельно от договора он не может выступать самостоятельным документом.

Продавец считается исполнившим свое обязательство после подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче. Отказ от подписания соответствующего документа о передаче недвижимого имущества, согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ, рассматривается как отказ стороны от исполнения договора. Судебная практика трактует практически одинаково данное положение. Так, согласно п. 61 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ №10/22 обязательство продавца считается выполненным после вручения имущества и подписания передаточного акта.

Гражданское законодательство закрепляет обязанность продавца передать недвижимое имущество, качество которого соответствует условиям договора. Если стороны не предусмотрели в договоре условий о качестве,

тогда отчуждаемый объект, по объективным критериям должен соответствовать тем целям, для которых подобная недвижимость обычно используется.

Следует отметить, что принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора купли-продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в акте или ином документе, подтверждающем передачу недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора<sup>7</sup>.

Особо следует оговорить ситуацию, когда стороной договора выступает несовершеннолетний. Несовершеннолетний гражданин не является полноправным субъектом права, поэтому не может выступать стороной в договоре купли-продажи недвижимости. От имени и в пользу несовершеннолетних граждан, не достигших 14 лет, выступают их законные представители, к которым относятся родители, опекуны, попечители, приёмные родители, усыновители, а также организации для детей-сирот, оставшихся без попечения родителей. Иными словами, такие договоры недвижимости могут быть подписаны только законными представителями.

Самостоятельно могут выступать стороной в договоре и подписывать его несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет. В такой ситуации законные представители должны дать согласие на осуществление такой сделки. Такое согласие выражается непосредственно в тексте договора.

Следует отметить, что стороны могут действовать как лично, так и через своих представителей. В качестве представителей выступают как граждане, так и юридические лица. Для осуществления сделок полномочия представителей должны быть оформлены надлежащим образом. Полномочия представителя могут быть подтверждены доверенностью, удостоверенной нотариально.

---

<sup>7</sup>Пластинина Н. Не понравилась квартира? Верни её продавцу! // Жилищное право. 2017. № 5.

Правовой статус сторон договора купли-продажи недвижимого имущества включает в себя права и обязанности продавца и покупателя. Как мы выяснили, права и обязанности покупателя и продавца корреспондируют друг другу. В обязанности продавца входит осуществить доступ к объекту недвижимости, дать достоверную информацию о правовом режиме имущества и не препятствовать передаче имущества в собственность покупателя. В права продавца входит требование уплаты оговоренной стоимости за продаваемый объект недвижимого имущества. В обязанности покупателя входит уплата оговоренной стоимости приобретаемого объекта, в число прав входят такие права, как требование передачи недвижимого имущества в собственность, требование достоверной информации о правовом режиме объекта и требование устранить препятствия в доступе к объекту

## **2.2. Порядок заключения договора купли-продажи недвижимости**

Чтобы договор получил юридическую силу необходимо добровольное согласование всех существенных условий его сторонами, а также соблюдение установленной законодательством для такого вида договоров формы. В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ договор приобретает юридическую силу с момента достижения сторонами согласия по всем его существенным условиям в установленной для такого договора форме.

В соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях<sup>8</sup>.

Относительно сферы применения права преимущественной покупки в судебной практике сложилось несколько подходов. С одной стороны

---

<sup>8</sup>Семенов В.В. Преимущественное право покупки имущества как способ защиты имущественных интересов// Юрист. 2015. № 19.

преимущественное право покупки – это право, которое является свойственным только договору купли-продажи.

Примером может служить дело, получившее отражение в Постановлении Президиума ВАС РФ от 10.11.2009 № 4795/09 по делу № А41-15487/08. Президиум ВАС РФ делает вывод о том, что, поскольку договор уступки права на получение квартир после сдачи жилых домов в эксплуатацию по своему содержанию не является сделкой купли-продажи доли в объектах, не завершённых строительством, к нему не подлежали применению положения статьи 250 ГК РФ, регулирующие вопросы о преимущественном праве покупки<sup>9</sup>.

Согласно второму подходу правило о преимущественном праве покупки может применяться к спорным отношениям, квалифицированным не как отношения купли-продажи. Так, Верховный Суд РФ, рассматривающий жалобу об отмене судебного акта, в котором суд закрепил мировое соглашение сторон. Согласно указанному акту, в целях зачёта долгового обязательства ответчик должен переуступить в пользу истца долю в праве общей долевой собственности в нежилом помещении. Суд посчитал, что ответчик вправе распоряжаться по своему усмотрению своей долей в праве общей долевой собственности. Это не противоречит положениям ст. 250 ГК РФ, устанавливающей, что собственник не ограничен в выборе способов распоряжения своей собственностью в рамках действующего законодательства РФ и при условии не нарушения прав третьих лиц. В праве общей долевой собственности должно быть гарантировано право преимущественной покупки сособственников, после чего лицо вправе распорядиться своим имуществом иным способом<sup>10</sup>.

Таким образом, суд посчитал, что имея в наличии вступившее в силу мировое соглашение, истец имел возможности реализовать свои права, в том

---

<sup>9</sup>Постановление Президиума ВАС РФ от 10.11.2009 № 4795/09 по делу № А41-15487/08 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 2.

<sup>10</sup>Определение Верховного Суда РФ от 28.01.2014 № 67-КГ13-14 // СПС "КонсультантПлюс".

числе и посредством обращения в судебные органы с просьбой предоставить ему преимущественное право покупки.

При исследовании вопроса о возможностях реализации преимущественного права покупки в праве общей долевой собственности, следует обратить внимание на то, что с 01.03.2015 г. правило о преимущественном праве покупки не используется в таких случаях, как продажа доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на этом участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанном здании или сооружении.

Таким образом, правоприменительная практика относительно сферы применения права преимущественной покупки довольно противоречива и единый подход к рассмотрению такого рода споров на данный момент не сложился.

Анализ норм действующего законодательства и материалов правоприменительной практики показал наличие нескольких подходов к реализации права преимущественной покупки доли в общем долевом имуществе. Первый подход заключается в том, что правило о преимущественном праве покупки доли в общем долевом имуществе применяется только к договору купли-продажи, за исключением случаев продажи с публичных торгов, а также к договору мены.

Другой подход заключается в том, что правило о преимущественном праве покупки доли в общем долевом имуществе может применяться к спорным отношениям, при этом не квалифицированным в качестве правоотношений в сфере купли-продажи имущества. Такой двойкий подход к нормам о преимущественном праве покупки долей наблюдается не только в теории права, но и в правоприменительной практике, причем не только в системе федеральных судов, но и в системе арбитражного судопроизводства.

Следует при этом отметить, что такие понятия, как «единство судебной практики» и «единообразие в толковании и применении арбитражными

судами норм права», закреплены в гражданском и арбитражном процессуальном законодательстве, а обеспечение этих принципов возложено в рамках единства судебного правоприменения на суды высших инстанций<sup>11</sup>.

Если договор купли-продажи недвижимого имущества заключается с рассрочкой платежа, то в таком договоре следует отдельно прописать условие о том, что неоплата стоимости жилого помещения в срок, установленный в договоре, является его существенным нарушением и основанием для расторжения договора купли-продажи продавцом и возврата жилого помещения в собственность продавца.

В договоре купли-продажи недвижимого имущества необходимо указывать его реальную стоимость. Стоит отметить, что если в договоре купли-продажи недвижимого имущества предусматривается условие о его залоге, то соглашение о залоге подлежит государственной регистрации в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 339.1 ГК РФ.

В договоре купли-продажи недвижимого имущества следует отдельно предусмотреть штрафные санкции в случае неуплаты покупателем в установленный срок суммы договора. Аналогичные условия приемлемы для договоров купли-продажи с рассрочкой платежа в отношении любой недвижимости<sup>12</sup>.

Статья 469 ГК РФ устанавливает требования к качеству продаваемого покупателю товара. Так, в соответствии с ч. 1 указанной статьи, продавец недвижимого имущества обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется (ч. 2 ст. 269 ГК РФ).

---

<sup>11</sup>Семенов В.В. Преимущественное право покупки имущества как способ защиты имущественных интересов // Юрист. 2015. № 19.

<sup>12</sup>Савостьянова О.Н. Вопросы судебной практики: имеет ли право продавец расторгнуть договор купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа в случае, если покупатель не уплатил за него деньги // Юрист. 2016. № 22.

Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.

В шаблонных договорах, которыми зачастую пользуются стороны при заключении сделки по купле-продаже недвижимого имущества, покупателем которого выступает физическое лицо, то, как правило, условие о цели приобретения не оговаривается в тексте. В таких договорах зачастую указывается, что приобретаемый товар будет служить для проживания в нем физических лиц. Этой формулировки в правоприменительной практике достаточно для определения назначения предмета договора. Желательно предусмотреть на законодательном уровне, что предметом договора купли-продажи недвижимого имущества является «жилое помещение», предназначенное для целей проживания, либо при описании предмета договора указывать, что его назначение – жилое. На наш взгляд стоит на уровне действующего законодательства включить данные формулировки в число обязательных условий договора.

Никаких иных параметров в стандартных (типовых) договорах купли-продажи жилого помещения не указывается. Обычно как дополнительные условия перечисляются общие характеристики приобретаемого имущества. Так, например, можно указать в договоре, что квартира продается с евроремонтом/социальным ремонтом, встроенной техникой, мебелью и пр. Достаточно редко в договоре встречаются указания на качество квартиры. Исключение составляют договоры купли-продажи квартир в новостройках. Именно в них можно встретить условия о качестве. Например, о том, что квартира продается без ремонта, без техники, без штукатурки, полового и потолочного покрытия, без разводки труб отопления и/или электрических проводов.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара, таких как обнаружение неустранимых недостатков, недостатков, которые не

могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков, покупатель вправе выбрать один из предложенных законодателем вариантов действий.

Во-первых, покупатель вправе в такой ситуации отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы. В п.2 ст. 475 ГК РФ законодатель указывает, что правом покупателя в указанной ситуации является потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору. Следует отметить, что данное требование к сделке по продаже недвижимости неприменимо.

Данное требование неприменимо, поскольку согласно п. 3 ст. 475 ГК РФ требования об устранении недостатков или о замене товара, указанные в п. п. 1 и 2 ст. 475 ГК РФ, могут быть предъявлены покупателем, если иное не вытекает из характера товара или существа обязательства. В случае купли-продажи недвижимого имущества у продавца нет возможности адекватной замены товара для реализации рассматриваемого права продавца.

Законодатель устанавливает, что правила, предусмотренные статьей 475 ГК РФ, применяются, если ГК РФ или другим законом не установлено иное. Однако в соответствии со ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила ст. 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору (ст. 557 ГК РФ).

Таким образом, расширенные права покупателя, предусмотренные ст. 503 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимости в случае продажи ему товара ненадлежащего качества не применимы.

Покупатель недвижимости при обнаружении существенных недостатков товара, которые не позволят в полной мере реализовать права

собственника, вправе требовать уменьшения стоимости покупки. Также в этой ситуации покупатель вправе требовать от продавца сделать ремонт недвижимого имущества и требовать возмещение своих затрат. Также покупатель вправе устранить иные недостатки квартиры за счет и силами продавца – бывшего собственника.

Покупатель при обнаружении недостатков товара вправе возместить расходы по их устранению, осуществленных собственными силами и средствами. Еще одним правом покупателя является отказ от исполнения договора и возвращение квартиры ее бывшему собственнику. В этом случае мы видим пример двухсторонней реституции.

Последнее, по сути, оказывается возможным только в судебном порядке, потому что достигнуть добровольной договоренности о реституции стороны, как правило, не могут.

При этом для возврата квартиры продавцу потребуется доказать, что выявленные недостатки проданной квартиры существенны. И здесь важнейшим, пожалуй, становится правильное (неискаженное) понимание данного понятия<sup>13</sup>.

В соответствии с разъяснениями подп. «а» п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» неустранимым недостатком товара считается «недостаток, который не может быть устранен посредством проведения мероприятий по его устранению <...> приводящий к невозможности или недопустимости использования данного товара в целях, для которых товар такого рода обычно используется...»<sup>14</sup>.

Для получения полного представления о существенности недостатка, позволяющего покупателю правомерно претендовать на расторжение договора купли-продажи квартиры, приведем несколько примеров таких

---

<sup>13</sup>Пластинина Н. Не понравилась квартира? Верни её продавцу! // Жилищное право. 2017. № 5.

<sup>14</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Российская газета. 2012. № 156.

существенных недостатков, правильность «квалификации» которых подтверждена судебными решениями.

Под недостатками правоприменительная практика понимает дефекты во внутренней проводке, возникшие до передачи объекта и ставшие причиной пожара, конечно, могут стать существенными недостатками, если будет доказано, что не только факт их наличия, но и то, что привели к плачевным последствиям именно они, а не эксплуатация иного оборудования или действия покупателя. В противном случае существенность недостатка считается недоказанной (подробнее см. Определение Московского областного суда от 25.10.2011 по делу № 33-22619)<sup>15</sup>.

Также под недостатком судебная практика понимает неправильно покрытую крышу на индивидуальном жилом доме, которая пришла в негодность при дожде. Недостаток, возникший еще при строительстве, легко доказывается строительно-технической экспертизой (см. Апелляционное определение Московского городского суда от 16.12.2015 по делу № 33-47374/2015<sup>16</sup>).

Незначительные недостатки в отделочных работах, например, неверно поклеенные обои, непригодный или порванный натяжной потолок, отпадающий от стены кафель, как показывает практика, не могут считаться существенными, так как позволяют жить и использовать жилье по назначению (см. Апелляционное определение Московского областного суда от 07.05.2014 по делу № 33-9959/2014)<sup>17</sup>.

Не сможет считаться существенным даже отсутствие одной или нескольких коммунальных услуг в отчуждаемом недвижимом имуществе, если их подача приостановлена или даже не осуществлен их первоначальный пуск после принятия дома в эксплуатацию по зависящим от жильцов причинам. Так, например, газ может быть отрезан из-за долгов собственника или не подключен из-за наличия несанкционированного переустройства

---

<sup>15</sup> Определение Московского областного суда от 25.10.2011 по делу № 33-22619

<sup>16</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 16.12.2015 по делу № 33-47374/2015

<sup>17</sup> Апелляционное определение Московского областного суда от 07.05.2014 по делу № 33-9959/2014

помещения, где находится газовое оборудование. Вина продавца в этом может полностью отсутствовать (см. подробнее: Апелляционное определение Московского городского суда от 06.06.2013 по делу № 11-12574; Определение Московского городского суда от 19.12.2013 № 4Г/9-12476/2013)<sup>18</sup>.

Следует отметить, что при выявлении недостатка в купленной квартире перед выставлением требований продавцу нелишним будет свериться с условиями договора купли-продажи о сроке гарантии на объект. Если таковой договором вообще не установлен, то необходимо руководствоваться ч. 2 ст. 477 ГК РФ, в соответствии с которой данный срок составляет два года с момента передачи товара покупателю. Если к моменту выявления недостатка данный срок истек, требования нового собственника уже не будут подлежать удовлетворению в судебном порядке (Определение Московского городского суда от 26.06.2012 по делу № 33-11780)<sup>19</sup>.

### **2.3. Исполнение и прекращение договора купли-продажи недвижимости**

В соответствии со ст. 556 ГК РФ продавец считается исполнившим свое обязательство после вручения объекта и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче. Отказ от подписания соответствующего документа о передаче недвижимого имущества, согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ, рассматривается как отказ стороны от исполнения договора. Согласно п. 61 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ №10/22 обязательство продавца считается выполненным после вручения имущества и подписания передаточного акта.

Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является

---

<sup>18</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 06.06.2013 по делу № 11-12574; Определение Московского городского суда от 19.12.2013 № 4Г/9-12476/2013

<sup>19</sup> Определение Московского городского суда от 26.06.2012 по делу №33-11780

основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Основания для признания договора купли-продажи недействительным предусмотрены действующим законодательством, рассмотрим их более подробно.

Во-первых, основанием его недействительности может выступать несоблюдение формы договора – если договор не составлен письменно, в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ). По этому основанию можно признать договор недействительным, также, если документ составлен, но подписан с одной из сторон неуполномоченным лицом, данное положение нашло своё подтверждение в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 06.05.2015 № Ф05-4294/2015 и Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.04.2015 по делу № А42-6788/2013<sup>20</sup>.

Во-вторых, по одному из общих оснований недействительности сделки договор купли-продажи признается недействительным. Например, если при совершении сделки было допущено злоупотребление правом, то есть осуществление своих прав с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав, то в таком случае нарушается запрет, установленный ст. 10 ГК РФ, и такая сделка признается недействительной на основании ст. ст. 10 и 168 ГК РФ.

Сделка по продаже недвижимости, совершенная под влиянием насилия или угрозы, является оспоримой и может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего в соответствии с п. 1 ст. 179 ГК РФ. При этом сделка может быть оспорена потерпевшим и в случае, когда насилие или угроза исходили от третьего лица, а другая сторона сделки знала об этом обстоятельстве. Кроме того, угроза причинения личного или

---

<sup>20</sup> Постановления Арбитражного суда Московского округа от 06.05.2015 № Ф05-4294/2015; Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.04.2015 по делу № А42-6788/2013

имущественного вреда близким лицам контрагента по сделке или применение насилия в отношении этих лиц также являются основаниями для признания сделки недействительной.

Сделка под влиянием обмана, совершенного как стороной такой сделки, так и третьим лицом, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего в соответствии с п. 2 ст. 179 ГК РФ. Обманом считается не только сообщение информации, не соответствующей действительности, но также и намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота. Такая сделка может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки (п. п. 98, 99 Постановления Пленума № 25). Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна (п. 1 ст. 170 ГК РФ).

Проанализировав судебную практику можно выделить случаи, когда организации чаще всего оспаривают договоры купли-продажи недвижимости. Во-первых, это происходит при недействительности договора купли-продажи, заключенного во вред организации на невыгодных условиях.

Организация может оспорить договор, если ее имущество продано на явно невыгодных условиях, например, по сильно заниженной цене. Можно применить при этом такие основания недействительности сделки, как злоупотребление правом, когда договор заключен в обход закона с противоправной целью причинить вред, что запрещено нормами ст. ст. 10, 168 ГК РФ.

Также можно применить такое основание недействительности сделки, как нарушение интересов юридического лица, например, когда директор заключил договор явно в ущерб организации, о чем знала или должна была знать другая сторона в рамках п. 2 ст. 174 ГК РФ. Данное основание не удастся применить, если сделка была экономически оправдана. Данная

правовая позиция отражена в п. 93 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25<sup>21</sup>.

В качестве примера недействительности договора из-за невыгодных условий можно привести Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 03.08.2017 № Ф02-3703/2017<sup>22</sup>. Договоры купли-продажи зданий были заключены по общей цене 70 000 руб., что было существенно ниже рыночной стоимости имущества. Иск инициировал участник общества-продавца.

Суд пришел к выводу, что договоры заключены на условиях, крайне невыгодных для продавца, и причинили ему существенный ущерб. В Постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 03.08.2017 № Ф02-3703/2017 суд указал на злоупотребление правом и с учетом других обстоятельств по делу признал договоры недействительными на основании ст. ст. 10, 168, п. 2 ст. 174 ГК РФ.

Во-вторых, недействительность договора купли-продажи зачастую выявляется при банкротстве юридического лица. Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный банкротом или лицом в преддверии банкротства во вред кредиторам, можно признать недействительным (ст. 61.2 Закона о банкротстве)<sup>23</sup>. Суд рассматривает такие действия способов вывода активов юридического лица для избежания погашения задолженности перед кредиторами. Это поможет вернуть активы организации для удовлетворения требований кредиторов.

В большинстве случаев подавать такие иски могут только внешние или конкурсные управляющие, но не кредиторы. Данное положение отражено в п. п. 1 и 2 ст. 61.9 Закона о банкротстве.

Рассмотрим порядок признания договора купли-продажи недействительным. Чтобы признать договор купли-продажи недвижимости

---

<sup>21</sup>Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25

<sup>22</sup>Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 03.08.2017 № Ф02-3703/2017

<sup>23</sup>Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 07.03.2018) «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. ст. 4190.

недействительным, необходимо обратиться в суд с иском, встречным иском или возражением на иск в рамках уже существующего гражданского дела.

Если право собственности по сделке уже зарегистрировано за покупателем, то необходимо заявить вместе с требованием о недействительности также и требование о применении последствий ее недействительности. В противном случае по решению суда только о признании сделки недействительной переход права не регистрируют. Данная правовая позиция закреплена в п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010<sup>24</sup>. –

Действующее российское законодательство предусматривает последствия признания договора купли-продажи недвижимости недействительным. К договору купли-продажи недвижимости в этом случае применяются общие правила о последствиях недействительности в виде реституции. Как правило, продавец обязан возвратить полученную плату, а покупатель - вернуть недвижимость.

Стоит отметить, что при этом также потребуется зарегистрировать обратный переход права собственности к продавцу, если договор признали недействительным после регистрации права собственности покупателя.

В отдельных случаях могут быть применены и другие последствия. Например, с продавца объекта недвижимости могут взыскать проценты в рамках ст. 395 ГК РФ с разницы между внесенной покупателем платой и стоимостью переданной вещи, если она явно ниже, чем покупатель за нее заплатил. Данное положение нашло своё отражение в п. 55 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7<sup>25</sup>.

С продавца объекта недвижимости могут взыскать убытки, если он не имел права продавать имущество и настоящий собственник изъял его у покупателя. Реституция в этом случае не применяется в соответствии с п. 1 ст. 461 ГК РФ, п. 83 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от

---

<sup>24</sup> Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010

<sup>25</sup> Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7

23.06.2015 № 25<sup>26</sup>. Убытком может признаваться, например, покупная цена, выплаченная покупателем продавцу до признания договора недействительным, что закреплено в Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.02.2017 № Ф01-6054/2016<sup>27</sup>.

С продавца объекта недвижимости могут взыскать сумму неосновательного обогащения в виде неотделимых улучшений имущества. Например, во исполнение решения суда по другому делу покупатель возвратил имущество продавцу по реституции и обратился с иском о взыскании неосновательного обогащения в виде расходов на капитальный ремонт здания. В Постановлении ФАС Дальневосточного округа от 22.04.2014 № Ф03-1262/2014 суд удовлетворил иск и взыскал с продавца стоимость ремонтно-восстановительных работ<sup>28</sup>.

С покупателя недвижимого имущества в рамках действующего законодательства возможно взыскать разницу между рыночной стоимостью вещи и ценой, которую он выплатил за вещь по недействительному договору. Это возможно, если он приобрел имущество по заниженной цене и не может вернуть его продавцу поскольку перепродал его. Данная правовая позиция также нашла отражение в судебной практики в рамках Определения Верховного Суда РФ от 13.06.2017 по делу № 301-ЭС16-20128, А28-12640/2015<sup>29</sup>.

Следует отметить, что договор купли-продажи земельного участка может быть признан недействительным по общим основаниям недействительности сделок. Кроме положений гражданского права данный вопрос урегулирован в земельном законодательстве, которое предусматривает специальные основания для признания сделки купли-продажи земли недействительным.

---

<sup>26</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25

<sup>27</sup> Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.02.2017 № Ф01-6054/2016

<sup>28</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22.04.2014 № Ф03-1262/2014

<sup>29</sup> Определение Верховного Суда РФ от 13.06.2017 по делу № 301-ЭС16-20128, А28-12640/2015

Так, признаётся ничтожным договор купли-продажи участка сельскохозяйственного назначения, проданного с нарушением преимущественного права покупки субъекта РФ или муниципального образования, за исключением отдельных случаев в соответствии с п. п. 1, 4 ст. 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения<sup>30</sup>.

В соответствии с действующим законодательством РФ должна быть признана недействительной продажа на публичных торгах земельного участка, который был изъят у собственника, если в торгах участвовали юридические лица, где собственник был участником или учредителем, или другие лица, которым запрещено участвовать в таких торгах на основании п. 9 ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

В определенных случаях, установленных п. 2 ст. 37 ЗК РФ, может быть признан недействительным не весь договор в целом, а его отдельные условия<sup>31</sup>.

Последствия недействительности договора купли-продажи земельного участка являются общими для такого рода договоров, заключённых относительно иного недвижимого имущества. В частности, итогом признания сделки недействительной является двойная реституция - возврат полученного по сделке и возвращение сторон в первоначальное положение, когда продавец получает обязанность возвратить полученную за предмет договора плату, а покупатель - вернуть земельный участок первоначальному собственнику<sup>32</sup>.

В заключение параграфа следует отметить, что в настоящее время в правоприменительной практике созданы эффективные механизмы для защиты прав покупателей по договорам купли-продажи недвижимости, если

---

<sup>30</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. 2002. № 137.

<sup>31</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. 2001. № 211-212.

<sup>32</sup> Семенов В.В. Преимущественное право покупки имущества как способ защиты имущественных интересов // Юрист. 2015. № 19.

впоследствии такие договоры по различным основаниям признаются недействительными.

Гораздо сложнее в настоящее время складывается правоприменительная практика в сфере применения права преимущественной покупки, поскольку она представляется довольно противоречивой. Проведенный анализ литературы и судебной практики показал в указанной сфере несколько кардинально различных подходов.

Первый подход заключается в том, что правило о преимущественном праве покупки применяется только к договору купли-продажи, за исключением случаев продажи с публичных торгов, а также к договору мены.

Второй подход заключается в том, что правило о преимущественном праве покупки может применяться к спорным отношениям, квалифицированным иным, отличным от правоотношений купли-продажи образом. Такая противоречивая судебная практика имеет место на различных уровнях судебной системы, а также как в системе судов общей юрисдикции, так и в системе арбитражных судов.

Стоит особо отметить, что расширенные права покупателя, предусмотренные ст. 503 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества в случае продажи ему товара ненадлежащего качества не применимы.

Покупатель недвижимости вправе только требовать уменьшения заявленной в договоре стоимости покупки, требовать устранения недостатков недвижимого имущества за счет или силами бывшего собственника, требовать возмещения расходов по устранению недостатков, осуществленных собственными силами и средствами либо отказаться от исполнения договора и вернуть недвижимость ее бывшему собственнику.

Последнее, по сути, оказывается возможным только в судебном порядке, потому что достигнуть добровольной договоренности о реституции стороны, как правило, не могут.

## Заключение

Исходя из вышеизложенного, можно сделать следующие выводы по работе.

В действующем в настоящее время российском законодательстве в сфере недвижимости не содержится единого понятия недвижимого имущества, которое бы охватывало весь спектр его признаков. Это упущение существенно влияет на проблемы в сфере реализации договоров купли-продажи недвижимого имущества. Предлагаем внести в действующее законодательство следующую дефиницию недвижимого имущества. «Недвижимое имущество – это юридическая категория, регулирующая специальный правовой режим в отношении особого вида объектов гражданского права, неразрывно связанных с землёй, оборот которых невозможен без их надлежащей государственной регистрации».

Данное определение возможно применить к договорам купли-продажи предприятий, поскольку каких-либо кардинальных различий или специального регулирования для продажи предприятий или имущественных комплексов действующее законодательство не содержит.

Как и любой договор купли-продажи, договор продажи недвижимого имущества является консенсуальным, возмездным, двусторонним. Законодатель определил для данного вида договоров письменную форму, которая подразумевает согласование существенных условий договора его сторонами посредством составления единого документа. Договор купли-продажи недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации, которая осуществляется специализированными государственными органами, фиксирующими любые сделки в отношении недвижимости, включая её аренду и залог. Несоблюдение формы договора купли-продажи недвижимого имущества влечет его недействительность.

Кроме указанных особенностей, предусмотренных для формы договора купли-продажи недвижимого имущества, некоторые его подвиды подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Своим соглашением стороны

могут предусмотреть обязательное нотариальное удостоверение сделки, даже если по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Основания признания договора купли-продажи недействительным предусмотрены законодательством. Во-первых, основанием его недействительности может выступать несоблюдение формы – если договор не составлен письменно, в виде одного документа, подписанного сторонами. По этому основанию можно признать договор недействительным, также, если документ составлен, но подписан с одной из сторон неуполномоченным лицом.

Во-вторых, по одному из общих оснований недействительности сделки договор купли-продажи признается недействительным.

Следует отметить, что договор купли-продажи земли может быть признан недействительным по общим основаниям недействительности сделок. А также в земельном законодательстве есть и специальные основания, в частности:

- ничтожен договор купли-продажи участка сельскохозяйственного назначения, проданного с нарушением преимущественного права покупки субъекта РФ или муниципального образования, за исключением отдельных случаев, закреплённых в п. п. 1, 4 ст. 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

- недействительна продажа на публичных торгах земельного участка, который был изъят у собственника, если в торгах участвовали юридические лица, где собственник был участником или учредителем, или другие лица, которым запрещено участвовать в таких торгах в рамках п. 9 ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

В определенных случаях может быть признан недействительным не весь договор в целом, а его отдельные условия, это касается в основном договоров купли-продажи земельных участков и земель специального назначения.

Последствия недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества совпадают с последствиями недействительности договора купли-продажи иных объектов гражданского права. В частности, применяется двойная реституция – возврат покупателем всего имущества, полученного по сделке и возврат продавцом полученной платы за имущество.

Следует также отметить, что расширенные права покупателя, предусмотренные ст. 503 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимости в случае продажи ему товара ненадлежащего качества не применимы.

Покупатель недвижимости вправе только требовать уменьшения заявленной в договоре стоимости покупки, требовать устранения недостатков недвижимого имущества за счет или силами бывшего собственника, требовать возмещения расходов по устранению недостатков, осуществленных собственными силами и средствами либо отказаться от исполнения договора и вернуть недвижимость ее бывшему собственнику.

Таким образом, правовое регулирование договора купли-продажи недвижимого имущества, несмотря на устоявшуюся правоприменительную практику в сфере его реализации, имеет пробелы, которые требуется устранить для наиболее эффективного применения данного договора. В частности, внести в действующее законодательство понятие недвижимого имущества, более подробно описать правовой порядок купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества: земельных участков, жилых помещений, предприятий, имущественных комплексов.

## Список используемой литературы

### Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 04.08.2014. № 31. ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017)// Собрание законодательства РФ. 1996.№ 5.ст. 410
3. Гражданский кодекс РСФСР от 31 октября 1922 г
4. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964)// Ведомости ВС РСФСР. 1964.№ 24. ст. 407.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. 2001. № 211-212.
6. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. 2002. № 137.
7. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. 1997. № 145.
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) «О государственной регистрации недвижимости»// Российская газета.2015. № 156.
9. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 07.03.2018) «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. ст. 4190.

10. Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 (ред. от 31.12.2017) «О статусе столицы Российской Федерации» // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 1993. № 19. ст. 683.

11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Российская газета. 2012. № 156.

### **Научная литература:**

12. Баринов Н.А., Барышев С.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н., Долотина Р.Р., Закиров Р.Ю., Захарова Н.А., Иванишин П.З., Морозов С.Ю., Михалёва Т.Н. Комментарий Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ) Баринов [и др.]. - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014. С. 164.

13. Дегтярева Н.С. Понятие и отличительные особенности недвижимого имущества. Требования к сделкам с недвижимостью. Признание договора купли-продажи недвижимости недействительным // СПС КонсультантПлюс. 2018.

14. Евтушенко Н.С. Актуальные проблемы российского права недвижимости // Юстиция. 2017. № 1. С. 70 – 78.

15. Ермошина Е.Л. Если договор признан судом недействительным // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2015. № 6.

16. Ленковская Р.Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 13-17.

17. Маркина М.В. Защита прав и законных интересов участников долевой собственности на недвижимость при продаже доли одним из них // Нотариус. 2017. № 5.

18. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. 4-е изд., доп. — М.: ООО «А ТЕМП», 2006. — 944 с.

19. Патенкова Е.Н. Распоряжение недвижимостью при ее продаже // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2015. № 11.
20. Пластинина Н. Не понравилась квартира? Верни её продавцу! // *Жилищное право.* 2017. № 5.
21. Прощалыгин Р.А. Некоторые аспекты нотариального удостоверения сделок по распоряжению жилым помещением, находящимся в долевой собственности // *Нотариус.* 2017. № 3
22. Савостьянова О.Н. Вопросы судебной практики: имеет ли право продавец расторгнуть договор купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа в случае, если покупатель не уплатил за него деньги // *Юрист.* 2016. № 22.
23. Семенов В.В. Преимущественное право покупки имущества как способ защиты имущественных интересов // *Юрист.* 2015. № 19.
24. Хагуш М.Н. Объем проверочных действий нотариуса при нотариальном удостоверении договора купли-продажи недвижимого имущества несовершеннолетнего // *Юстиция.* 2016. № 4. С. 57 - 60.
25. Чашкова С.Ю. Удостоверение нотариусом сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделок по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2017. № 3. С. 41 - 47.
26. Шлотгауэр М.А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в РФ: дис. канд. юрид. наук. - М., 2012. - С. 49.

**Материалы юридической практики:**

27. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7
28. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25
29. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.02.2017 № Ф01-6054/2016
30. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22.04.2014 № Ф03-1262/2014
31. Определение Верховного Суда РФ от 13.06.2017 по делу № 301-ЭС16-20128, А28-12640/2015
32. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25
33. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 03.08.2017 № Ф02-3703/2017
34. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.05.2015 № Ф05-4294/2015
35. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.04.2015 по делу № А42-6788/2013
36. Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2014 № Ф05-17265/2013 по делу № А41-46151/12
37. Постановление ФАС Центрального округа от 18.02.2009 № Ф10-6202/08(2) по делу № А14-2154-2008/55/11
38. Апелляционное определение Московского городского суда от 06.06.2013 по делу № 11-12574
39. Определение Московского городского суда от 19.12.2013 № 4г/9-12476/2013
40. Определение Московского городского суда от 26.06.2012 по делу №33-11780
41. Определение Московского областного суда от 25.10.2011 по делу № 33-22619

42. Апелляционное определение Московского городского суда от 16.12.2015 по делу № 33-47374/2015

43. Апелляционное определение Московского областного суда от 07.05.2014 по делу № 33-9959/2014