

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция
Профиль: гражданско-правовой

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой

_____ П.Г. Алексеенко
« _____ » _____ 2016 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Договор продажи недвижимости как вид договора купли-продажи

Исполнитель студент группы 221 об 1	_____	Е.А. Семенова
Руководитель доцент	_____	Г.В. Таболина
Нормоконтроль	_____	О.В. Громова

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой
_____ П.Г. Алексеенко
« » _____ 2015 г.

ЗАДАНИЕ

К бакалаврской работе студентки группы 221 об1 Семеновы Екатерины Андреевны.

Тема бакалаврской работы: Договор продажи недвижимости как вид договора купли-продажи
(утверждена приказом от _____ № _____)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 01.06.2016 г.

3. Исходные данные к бакалаврской работе: Гражданский кодекс РФ, специальная юридическая литература, правоприменительные акты.

4. Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащих разработке вопросов): раскрыть понятие и виды договора купли-продажи недвижимости, исследовать переход права собственности на недвижимость, рассмотреть последствия признание договора купли – продажи недвижимости недействительной сделкой.

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет.

6. Консультанты по дипломной работе: нет.

7. Дата выдачи задания: 10.10.2015.

Руководитель дипломной работы: доцент, Таболина Галина Васильевна.

Задание принял к исполнению: 10.10.2015. _____

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 44 с, 42 источника.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, СТОРОНЫ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН В ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Актуальность работы объясняется тем, что в связи с ростом объектов недвижимости, договор купли-продажи недвижимого имущества приобретает большое значение. Купля-продажа недвижимости, имеет свою специфику, которая раскрывается не в теории или законодательстве, а на примерах из практики. Несмотря на то, что сделки с куплей-продажи недвижимости достаточно изучены в юридической литературе, но в реальных гражданско-правовых отношениях этот материал оказывается не актуальным, так как теория, нередко имеет расхождения с юридической практикой. Исходя из этого, данная тема является актуальной.

Целью работы является подробное рассмотрение института купли-продажи недвижимости.

Задачи:

- рассмотрение понятие договора купли-продажи;
- раскрытия понятия договора купли-продажи недвижимости;
- описание элементов договора купли-продажи недвижимости;
- раскрытие предмета договора купли-продажи недвижимости;
- исследование перехода права собственности на недвижимость;
- рассмотрение содержания договора купли-продажи недвижимости.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	2
1 Общие положения о договоре купли-продажи недвижимого имущества	6
1.1 Общая характеристика договора купли-продажи недвижимости как разновидности договора купли-продажи	6
1.2 Элементы договора купли-продажи недвижимого имущества	10
1.3 Права, обязанности и ответственность продавца по договору купли-продажи недвижимого имущества	13
1.4 Права, обязанности и ответственность покупателя по договору купли продажи недвижимого имущества	16
1.5 Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество	18
2 Разновидности договора купли-продажи недвижимого имущества	21
2.1 Договор купли-продажи жилых помещений	21
2.2 Договор купли-продажи земельных участков	24
3 Проблемы и перспективы правового регулирования договора купли-продажи недвижимости	29
3.1 Судебная практика по разрешению споров, возникающих из сделок с недвижимостью по Амурской области	34
Заключение	39
Библиографический список	40

ВВЕДЕНИЕ

Купля-продажа – один из важнейших институтов гражданского права. Основным источником правового регулирования отношений, связанных с куплей-продажей, является Гражданский кодекс Российской Федерации, в частности гл. 30¹.

На сегодняшний день сделки с недвижимым имуществом составляют значительную часть российского имущественного оборота. Такая ситуация обусловлена вовлечением в гражданский оборот все большего числа объектов недвижимости.

Договор купли-продажи недвижимости выделен в особую группу договоров купли-продажи ввиду специфики его предмета – недвижимого имущества.

Понятие договора купли-продажи недвижимости основывается на общем определении договора купли-продажи с учетом специальных норм о продаже недвижимости.

Актуальностью избранной темы объясняется тем, что в связи с ростом объектов недвижимости, договор купли-продажи недвижимого имущества приобретает большое значение. Купля-продажа недвижимости, имеет свою специфику, которая раскрывается не в теории или законодательстве, а на примерах из практики. Несмотря на то, что сделки с куплей-продажей недвижимости достаточно изучены в юридической литературе, но в реальных гражданско-правовых отношениях этот материал оказывается не актуальным, так как теория, нередко имеет расхождения с юридической практикой. Исходя из этого, данная тема является актуальной.

Объектом исследования бакалаврской работы являются общественные отношения, складывающиеся в сфере недвижимости.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ 1996. № 5. Ст. 410.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1 Общая характеристика договора купли-продажи недвижимости как разновидности договора купли-продажи

Уже в древнем римском праве понятие договора купли-продажи разделяло обязательственный момент (принятие на себя продавцом обязательства предоставить покупателю обладание продаваемыми вещами) и момент получения покупателем права на вещь. Последний результат (получение покупателем непосредственного права на вещь) основывался на особом титуле, каким являлась фактическая передача проданной вещи покупателю. Это и есть вещный момент в понятии договора купли-продажи. Вещный момент в понятии договора купли-продажи имеет особое значение по сравнению с обязательственным, так как римляне прилагали конструкцию переноса права только к собственности и никогда к обязательствам. Не всякий договор, понимая его как согласное выражение воли (соглашений) двух противостоящих сторон, направленное на установление правовой связи, которое составляет содержание обязательства, признавался в римском праве в качестве основания для возникновения обязательства, защищаемого иском.

Традиции римского права продолжают в странах с континентальной системой права, т.е. договор купли-продажи как обязательственный договор не может быть принят без элементов вещного права, посредством которых передается собственность на вещь и на деньги.

Однако в отличие от римского права в современном праве обязательственный элемент играет особую роль вместо вещного. Обязательственный момент данного договора выражается правопритязанием сторон. Договор купли-продажи лишь порождает соответствующие правопритязания сторон о передаче, предоставлении и оплате. Порожденные договором купли-продажи обязательно-правовые притязания нуждаются еще в своей реализации, т.е. фактически передается купленная вещь, право собственности на нее и деньги.

В законодательстве используется термин «одна сторона обязуется», который явно выражает обязательственный характер договора купли-продажи².

По этому договору стороны принимают на себя обязанности, в том числе обязанности по передаче вещи и права собственности на нее. Это совершенно необходимо потому что:

- во-первых, заключение договора купли-продажи является одним из основных способов приобретения права собственности, однако нормы вещного права не предназначены для регулирования всех возникающих из него отношений, которые в настоящее время могут носить очень сложный характер, например отношений по поводу качества, гарантии, срока годности и т.п. Здесь, стороны должны согласоваться и принять на себя соответствующие обязанности либо согласны применить нормы, предусматривающие эти обязанности.

- во-вторых, в современных условиях широко заключаются договоры купли-продажи, момент исполнения которого не совпадает с моментом заключения, а также в отношении товаров, не имеющих в момент заключения договора, поэтому необходимо усиливать обязательственный момент как в целях обеспечения его исполнения, так и удовлетворения потребностей оборота в расширении сферы применения договора купли-продажи;

Договором купли-продажи называется соглашение, в силу которого одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется этот товар и уплатить за него продавцу определенную денежную сумму (ст. 454 ГК РФ). Договор купли-продажи - это основной вид гражданско-правовых обязательств, применяемых в имущественном обороте.

Договор купли-продажи Гражданский кодекс Российской Федерации трактует как общее родовое понятие, охватывающее все виды обязательств по отчуждению имущества за определенную цену. Ранее самостоятельные договорные типы стали пониматься как разновидности договора купли-продажи.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ 1996. № 5. Ст. 410.

Например, розничная купля-продажа, поставка, энергоснабжение и т.д.

По ГК РФ вопрос о том, что продается и покупается, считается согласованным сторонами, если из их договора можно установить наименование и количество товара. В соответствии с п. 1 ст. 465 ГК условие о количестве товара может быть согласовано путем установления в договоре порядка его определения³.

Также не исключает необходимости установления для отдельных видов договоров купли-продажи требований об обязательном согласовании более широкого круга условий. Такие требования предъявляются в Гражданском Кодексе Российской Федерации, например, к договорам энергоснабжения и продажи предприятий. Более того, именно наличие дополнительных существенных условий купли-продажи - один из основных критериев выделения ее отдельных разновидностей (поставка, розничная купля-продажа, контрактация и т.п.).

ГК РФ предусматривает обязанность продавца передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц. Исключение составляют лишь ситуации, когда есть согласие покупателя принять товар, обремененный такими правами (т.е. залог, аренда).

Являющийся предметом купли-продажи товар, в отношении которого существуют права третьих лиц, может оказаться истребованным этими лицами у покупателя. Для подобных случаев ГК РФ устанавливает правило, обязывающее покупателя, к которому предъявлен иск об изъятии товара, привлечь к участию в этом деле продавца. При этом продавец не вправе отказаться от участия в таком деле на стороне покупателя.

По общему правилу, товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи - определяемые родовыми признаками, или индивидуально-определенные, движимые или недвижимые и др. Товаром могут быть любые, не изъятые из оборота вещи. При этом в некоторых предпринимательских договорах купли-продажи (поставка, поставка для государственных нужд, кон-

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ 1996. № 5. Ст. 410.

трактация, продажа предприятий) товар передается покупателю исключительно для использования в предпринимательской деятельности, в других же разновидностях купли-продажи (розничная купля-продажа) - исключительно для использования, не связанного с предпринимательской деятельностью, а в третьих (договор энергоснабжения) - и для бытового потребления, и для использования в предпринимательской деятельности

Общие положения о купле-продаже, установленные в параграфе 1 гл. 30 ГК РФ, подлежат применению и к договору купли-продажи недвижимостью, если иные правила не предусмотрены параграфом 7 гл. 30 ГК РФ, которые специально предназначены для регулирования продажи недвижимости. В качестве разновидности договора купли-продажи недвижимости выступает договор купли-продажи предприятия.

Одним из признаков договора купли-продажи недвижимости, как, впрочем, и любого иного имущества, является его возмездность. Содержание большинства гражданских правоотношений предполагает взаимное имущественное предоставление его участниками. В рыночном обороте заключаются и такие сделки, по которым одна сторона обязуется предоставить, что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления - безвозмездные договоры (п. 2 ст. 423 ГК РФ)⁴.

Как сделка, договор купли-продажи недвижимости представляет собой согласованный волевой акт (соглашение) физических и (или) юридических лиц об условиях передачи недвижимости одним лицом в собственность другого. Договор направлен на установление соответствующего обязательственного правоотношения и служит основанием возникновения обязательства купли - продажи недвижимого имущества.

Купля-продажа недвижимости как обязательство - это правоотношение, в котором одна сторона (продавец) обязуется передать недвижимое имущество в собственность, другой стороне (покупателю), а, покупатель обязуется принять

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ 1996. № 5. Ст. 410.

это имущество и уплатить определенную в договоре денежную сумму.

1.2 Элементы договора купли-продажи недвижимого имущества

Сторонами договора являются продавец и покупатель. В качестве продавца выступает, собственник недвижимости, действующий непосредственно или через своего представителя. Благодаря обязательной государственной регистрации права собственности, правомочия собственника подтверждаются свидетельством, выданным государственным регистрирующим органом. Заключая договор, покупатель имеет возможность установить принадлежность отчуждаемого недвижимого имущества с помощью информации, содержащейся в справке, выдаваемой регистрирующим органом, которая подтверждает правомочия собственника⁵.

Участниками договора купли-продажи недвижимости на стороне как продавца, так и покупателя могут выступать любые элементы права. В настоящее время субъектами договора купли-продажи могут быть: государственные и муниципальные образования (Российская Федерация и субъекты РФ, городские, сельские, иные поселения и другие территории) в лице соответствующих органов (п. 1,2 ст. 125 ГК РФ), юридические лица (как коммерческие, так и некоммерческие организации) и физические лица.

Однако участие в договоре некоторых элементов гражданского права имеет свои особенности.

Если в качестве продавца выступает государственное или муниципальное унитарное предприятие, обладающее правом хозяйственного ведения (а если речь идет о казенном предприятии - правом оперативного управления), оно имеет лишь ограниченные права по распоряжению закрепленным за ним имуществом и не вправе продавать недвижимое имущество без согласия собственника (п. 2 ст. 295, п. 1 ст. 297 ГК РФ). Что касается учреждения, то оно может отчуждать только то недвижимое имущество, которое приобретено за счет доходов от разрешенной уставом деятельности и учтено на отдельном балансе (п.

⁵ Витрянский, В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М.: Статут, 1999. С. 45.

2 ст. 298 ГК РФ). Проданное государственными или муниципальными предприятиями, а также учреждениями недвижимое имущество выбывает одновременно как из сферы хозяйственного ведения (соответственно - оперативного управления), так и из государственной (муниципальной) собственности или частной собственности, если учредителем учреждения является частный собственник.

То же самое происходит, если эти элементы выступают на стороне покупателя, т.е. одновременно происходит и смена собственника, и возникновение права хозяйственного ведения (права оперативного управления).

Больше всего характеризуется процесс продажи недвижимого имущества, когда продавцом выступает частное юридическое лицо. Правда, эти особенности затрагивают внутренние процессы волеизъявления юридического лица, в частности акционерного общества. В Законе РФ «Об акционерных обществах» предусмотрены правила совершения крупных сделок, связанных с приобретением или отчуждением обществом имущества. Эти правила могут применяться к лицам с недвижимым имуществом, если его стоимость составляет более 25 % балансовой стоимости активов общества. Решение о совершении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50 % балансовой стоимости активов общества на дату принятия решения о совершении такой сделки, принимается советом директоров (наблюдательным советом) общества единогласно. При стоимости выше 50 % решение о совершении такой сделки принимается общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, присутствующих на собрании (ст. 78 Закона РФ «Об акционерных обществах»).

Для совершения сделки с недвижимостью, если она находится в совместной собственности супругов, а продавцом выступает один из супругов, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (главным образом, это имеет значение при продаже жилых помещений). При отсутствии такого согласия на совершение сделки она может быть признана недействительной в судебном порядке по требованию супруга, не участвовавшего в за-

ключении сделки, но чье согласие необходимо было получить.

В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам отнесены земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Учитывая свойства недвижимых вещей и их повышенную ценность, законодатель предъявляет особые требования к степени детализации предмета договора. Из содержания ст. 554 ГК РФ следует, что в договоре должны быть данные, позволяющие точно установить, какое недвижимое имущество подлежит передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Например, если предметом договора является здание, сооружение или помещение, в договоре необходимо указать его месторасположение, адрес, назначение, год постройки, площадь, в том числе жилую, этажность и другие характеристики. При отсутствии в договоре требуемой законом детализации предмета договора условие о предмете считается не согласованным, а договор не заключенным.

Договор продажи недвижимости в соответствии со ст. 550 ГК РФ заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами⁶.

Стороны обязаны зарегистрировать только переход права собственности на имущество. При этом указанная регистрация не обязательно осуществляется одновременно с передачей недвижимости по акту. Совершенно справедливо авторы указывают на то, что Закон о регистрации не требует фактической пере-

⁶ Витрянский, В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды.- М.: Статут, 1999. С. 102.

дачи имущества для регистрации перехода права. Исполнение обязанности продавца по передаче недвижимости покупателю может происходить как до регистрации перехода права собственности, так и после нее.

Цена является существенным условием договора купли-продажи недвижимости, при ее отсутствии договор считается незаключенным.

Таким образом, элементами договора купли продажи недвижимости являются, стороны, предмет (недвижимость), содержание.

1.3 Права, обязанности и ответственность продавца в договоре купли-продажи недвижимого имущества

Для удовлетворения потребностей, которые послужили побудительным мотивом к заключению договора купли-продажи, стороны должны исполнить возникшее из договора обязательство. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Исполнение обязательства купли - продажи, в том числе купли-продажи недвижимости, регулируется общими нормами (гл. 22 ГК РФ) и специальными правилами (гл. 30 ГК РФ). Под исполнением обязательства понимается совершение (воздержание от совершения) конкретных действий (в частности, передача-принятие вещи, передача - принятие обусловленной договором суммы). Исполнение обязательств по общему правилу производится обязанной стороной (должником). Обязательство прекращается, по общему правилу, его исполнением. Необходимо уточнить, что не всякое исполнение обязательства влечет его прекращение, а только исполнение, соответствующее определенным требованиям.

Основные обязанности сторон сформулированы в законодательном определении: договора купли-продажи: продавец обязуется передать вещь в собственность покупателю, который обязуется принять ее и уплатить за нее определенную денежную сумму (п. 1 ст. 454 ГК РФ).

Главная обязанность продавца - передать недвижимость в определенный

срок. Срок исполнения обязанности передать имущество устанавливается в договоре; если срок в договоре купли-продажи не установлен, то обязанность (обязательство) должна быть исполнена продавцом в разумный срок после возникновения обязательства (заключения договора). Обязанность, не исполненную в разумный срок, продавец должен исполнить в семидневный срок со дня предъявления покупателем требования об исполнении (ст.ст. 314, 457 ГК РФ)⁷.

Термин «передача» в самом широком смысле означает определенные согласованные действия, направленные на то, чтобы какой-то объект (недвижимое имущество) поступил из имущественной сферы одного субъекта к другому. В результате передачи первоначальный обладатель вещи (продавец) утрачивает ее, а другой (покупатель) - приобретает. Из всех способов передачи, перечисленных в норме ст. 224 ГК РФ, к недвижимому имуществу применимо только «вручение вещи приобретателю» (такой вывод следует из правила ч. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ). Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица (п. 1 ст. 224). Для обеспечения передачи и получения соответствующего имущества покупатель обязан в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями совершить необходимые действия, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, или договором купли-продажи (п. 2 ст. 484 ГК РФ).

Фактическая передача имущества должна быть зафиксирована в юридически значимых документах. Помимо фактической передачи - принятия недвижимости стороны договора купли-продажи должны подписать передаточный акт или иной документ о передаче (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Таким образом, передача недвижимого имущества означает его фактическое вручение и подписание документа о передаче.

Только после передачи имущества и подписания документа о передаче продавец и покупатель считаются исполнившими свои обязанности соответственно по передаче и принятию недвижимого имущества (ст. 556 ГК РФ).

Общее правило о риске сформулировано в ст. 211 ГК РФ: риск случайной

⁷ Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация // Хозяйство и право. - 1998. № 2. С. 10.

гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Несколько иначе сформулирована норма п. 1 ст. 459 ГК, в соответствии с которой риск случайной гибели отчуждаемого имущества переходит от продавца к покупателю одновременно с исполнением обязанности по передаче имущества. Соглашением сторон может быть определен и другой момент. Есть все основания считать, что момент исполнения продавцом обязанности передать имущество покупателю и момент перехода права собственности на недвижимость - предмет договора купли-продажи могут не совпадать. Риск случайной гибели в этом случае и в некоторых других может нести не собственник имущества, а другое лицо (например, владеющий им покупатель, не зарегистрировавший право собственности на недвижимое имущество).

Под случайной гибелью (случайным повреждением) имущества следует понимать гибель (повреждение) имущества, вызванную обстоятельствами, за которые ни одна из сторон договора купли-продажи не отвечает. Поскольку гибель имела случайный характер, то ни одна из сторон не обязана возмещать другой стороне убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Если в силу указанных обстоятельств наступила невозможность исполнения, то обязательство прекращается (ст. 416 ГК РФ).

Право собственности у приобретателя имущества по договору возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 1 ст. 223 ГК РФ). Сама по себе передача недвижимости по договору купли-продажи не имеет вещно-правового эффекта (не порождает права собственности).

К дополнительным обязанностям продавца, обеспечивающим реализацию основных, относятся: передача принадлежностей и относящихся к имуществу документов, предусмотренных законом, иными правовыми актами и договором (п. 2 ст. 456 ГК РФ), информирование покупателя о качестве недвижимого имущества, существующих дефектах и недостатках, предупреждение покупателя о правах третьих лиц на продаваемое имущество (ст. 460 ГК РФ). Пере-

численные обязанности, хотя и не названные в законодательном определении договора, купли-продажи, закреплены в последующих нормах соответствующих статей гл. 30 ГК РФ, регулирующих продажу имущества.

Неисполнение продавцом обязательств по передаче покупателю проданного недвижимого имущества может повлечь для продавца различные неблагоприятные последствия.

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 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

1.4 Права, обязанности и ответственность покупателя по договору купли-продажи недвижимого имущества

В случае ненадлежащего исполнения продавцом своих обязанностей по договору купли-продажи недвижимости покупатель имеет право:

- соразмерного уменьшения цены;
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

Покупатель обязан произвести оплату недвижимого имущества. Обязанность покупателя оплатить недвижимое имущество предусмотрена в положениях п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 485, ст. 486 ГК РФ, Эта обязанность считается исполненной с момента передачи продавцу денежной суммы, определенной в договоре. Содержание этой обязанности включает в себя не только непосредственно платеж, но и в некоторых случаях принятие определенных подготовительных мер, необходимых для осуществления платежа (открытие специального банковского счета, выдача чека на сумму договора). По общему правилу, покупатель обязан уплатить продавцу цену имущества полностью. За неисполнение обязанности оплаты покупаемого имущества покупатель несет ответствен-

ность.

При нарушении сроков оплаты покупателем в силу п. 3 ст. 488 ГК РФ продавец вправе предъявить требование о возврате недвижимого имущества.

Договором купли-продажи может устанавливаться и продажа товара в кредит, в кредит с рассрочкой платежа или предусматривается предварительная оплата.

В отношении договора купли-продажи недвижимости правовые акты не устанавливают каких-либо исключений из приведенного правила. Если договором купли-продажи недвижимости предусмотрено условие о предварительной оплате товара, то в обязательстве, возникающем из такого договора, передача имущества будет носить встречный характер. Если же договором предусмотрена продажа товара в кредит, то покупатель обязан произвести оплату при наступлении двух юридических фактов: передачи имущества и наступления срока оплаты, определенного в договоре. Договором может быть предусмотрено, что до полной оплаты право собственности на товар вообще сохраняется за продавцом. При этом условия о предварительной оплате или о кредите должны быть обязательно установлены в самом договоре купли-продажи недвижимости. Если же в договоре нет условия о сроке оплаты, то:

- во-первых, исключается одновременное исполнение своих обязанностей сторонами (передача-оплата);

- во-вторых, по всей видимости, покупатель обязан произвести оплату непосредственно после передачи ему имущества, то есть сразу же после передачи товара.

Покупатель обязан принять недвижимость по передаточному акту. В соответствии со ст. 556 ГК РФ уклонение покупателя от подписания документа о передачи недвижимости считается отказом покупателя принять имущество.

Таким образом, под исполнением обязательства понимается совершение (воздержание от совершения) конкретных действий (в частности, передача - принятие вещи, передача - принятие обусловленной договором суммы).

Итак, к обязанностям покупателя: относятся обязанности принять и опла-

тить товар. Обязанность продавца осуществить передачу недвижимого имущества и обязанность покупателя принять продаваемое имущество являются взаимнообусловленными: продавец совершает действия по передаче имущества, которые необходимы и для исполнения обязанности по ее принятию покупателем. Вместе с тем покупатель и продавец имеют соответствующие права: право требовать передачи и право требовать принятия имущества в соответствии с условиями договора. Эти права и соответствующие обязанности возникают одновременно - с момента заключения договора.

1.5 Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество

Составной частью более строгого режима недвижимого имущества является его государственная регистрация. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (ст. 2 Федерального Закона Российской Федерации « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Применительно к договору продажи недвижимости в ГК РФ имеются специальные правила о государственной регистрации перехода права собственности, исключающие применение некоторых общих положений ГК РФ о государственной регистрации сделок и договоров, а именно: положение о том, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 1 ст. 164 ГК РФ); и положение о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

Статья 165 ГК РФ устанавливает из возможных последствий неосуществ-

ления государственной регистрации сделки с недвижимостью, которая в силу закона подлежит такой регистрации. Такая сделка считается ничтожной, а значит, вообще не порождает правовых последствий. Однако для случаев недобросовестного поведения одной из сторон, выражающегося в уклонении от регистрации, суду по требованию другой стороны предоставляется возможность вынести решение о регистрации сделки в соответствии с судебным решением, что спасет сделку от «ничтожности» (п. 2 ст. 165).

Однако из общего правила об обязательности регистрации сделок с недвижимостью существует ряд исключений. В случае заключения договора продажи недвижимости регистрации подлежит не договор как таковой, а переход права по договору.

Государственная регистрация состоит во внесении соответствующих записей в единый государственный реестр, который ведут учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества (п. 1 ст. 9 Федерального Закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Для некоторых объектов недвижимого имущества (морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания) существуют иные реестры, такие как Государственный судовой реестр РФ, реестр арендованных иностранных судов, Государственный реестр гражданских воздушных судов РФ и др.

Указанные реестры должны охватить широкий круг прав, включая право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, ипотеки, сервитута, а в случаях, предусмотренных Кодексом или иными законами, также и иные права (п. 1 ст. 131 ГК РФ). В реестре должна фиксироваться принадлежность определенному лицу соответствующих прав, прекращение либо переход их к другим лицам.

Государственная регистрация носит публичный характер. Соответственно орган, который ее осуществляет, обязан предоставлять любому лицу информа-

цию о произведенной регистрации и зарегистрированных им правах или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ. Такой отказ может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд (п. 2 ст. 7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Однако в государственной регистрации может быть отказано, если лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий.

Окончанием процедуры государственной регистрации является выдача Свидетельства о государственной регистрации права. Свидетельство должно быть заполнено и подписано государственным регистратором, то есть подготовлено к фактической выдаче правообладателю в срок, не превышающий срока, в течении которого должна быть произведена государственная регистрация права конкретного лица (правообладателя). Данный документ является итоговым и свидетельствует о государственной регистрации перехода прав.

Как сказано в п. 1 ст. 235 ГК РФ, право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества, отказе собственника от права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Государственная регистрация носит правоподтверждающий характер. Внося в единый государственный реестр запись о праве, регистрационная служба от имени государства признает и подтверждает, что право на недвижимое имущество возникло у лица на законных основаниях. Регистрирующие органы должны тщательно проверять предоставленные документы, однако, как было указано выше, регистрирующие органы не должны выходить за пределы своих полномочий и рамок закона. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ними это неизменный элемент отношений, возникающих по поводу недвижимого имущества.

2 РАЗНОВИДНОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ–ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1 Договор купли-продажи жилых помещений

В соответствии с гражданским и жилищным законодательством жилые помещения делятся на виды: квартиры, жилые дома, изолированные комнаты в квартирах или жилых домах.

Из ч. 2, ст. 15 Жилищного кодекса, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Статья 558 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает особенности договора продажи жилых помещений. По такому договору продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещения, а покупатель обязуется принять жилое помещение и уплатить за него денежную сумму.

Часть 1 ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Собственник вправе в установленном законодательстве порядке использовать жилое помещения для его личного проживания и проживания членов его семьи, также сдавать для проживания на основании договора.

Стороны договора купли-продажи жилого помещения являются продавец и покупатель.

Продавцом жилого помещения выступает сам собственник, иногда уполномоченное лицо, например, при продаже государственного либо муниципального жилья в качестве продавца выступают уполномоченные органы исполнительной власти.

Покупателем по договору купли-продажи жилого помещения может быть

любое лицо.

Договор купли-продажи жилого помещения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора купли-продажи жилья влечет его недействительность.

Договор купли-продажи жилого помещения является консенсуальным, возмездным и взаимным.

Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения:

1. Предмет договора купли-продажи жилого помещения, в том числе данные определяющие расположение жилого дома на соответствующем земельном участке, квартиры в составе многоквартирного дома (ст. 432, ст. 554 ГК РФ).

2. Стороны договора и их реквизиты (ст. 420, ст. 549 ГК РФ).

Если договор купли-продажи жилого помещения заключен не с собственником жилого помещения или не покупателем, то в договоре указывается основания, по которым определенное в договоре купли-продажи лицо (лица) действуют от имени правообладателя (продавца) или покупателя.

3. Перечень лиц, проживающих в жилом помещении, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование жилым помещением (ст. 292, ст. 558 ГК РФ).

4. Цена жилого помещения, установленная соглашением сторон договора. Указание цены за единицу площади, так как цена жилого помещения определяется исходя из его площади (ст. 555 ГК РФ). При продаже жилого помещения в кредит с условием об отсрочке или рассрочке платежа указывается цена, порядок, сроки и размеры платежа (ст. 489 ГК РФ).

Так же есть дополнительные условия договора купли-продажи жилого помещения:

- конкретный порядок и сроки передачи продавцом жилого помещения покупателю;

- сроки освобождения продавцом жилого помещения от принадлежащего ему имущества;
- форма расчетов (безналичная, наличная);
- конкретный порядок и сроки оплаты покупателем цены договора (отсрочка или рассрочка платежа, предварительная оплата);
- и другие условия.

Отсутствие в договоре продажи жилого помещения хотя бы одного из указанных существенных условий говорит о том, что сторонами не согласовано условие о недвижимом имуществе, подлежащем продаже, и договор не считается заключенным, а следовательно, и переход прав на недвижимость не подлежит государственной регистрации.

Договор купли-продажи жилых помещений имеет ряд особенностей так, в соответствии с ч. 1, 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, кроме случаев продажи с публичных торгов. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки в течении месяца, то продавец вправе продать свою долю любому лицу (ч. 2 ст. 250 ГК РФ). При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой участник долевой собственности вправе в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ч. 3 ст. 250 ГК РФ).

Отчуждение или продажа жилого помещения в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, такая продажа допускается только с согласия органов опеки и попечительства (ч. 4 ст. 292).

При распоряжении жилым помещением нажитым совместно в зарегистрированном браке одним из супругов требуется согласия на продажу жилого помещения другого супруга, удостоверенное нотариусом, независимо регистра-

ции в данном помещении, кроме случаев, когда жилое помещение было подарено, перешло по праву наследование или куплено до заключения брака одним из супругов.

В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи жилого дома или его части покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

2.2 Договор купли-продажи земельных участков

К договору купли-продажи земельных участков применяются общие положения о купле-продаже гл. 30 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей установленных Земельным кодексом. Земельный кодекс содержит дополнительные требования к договору купли-продажи земельного участка, несоблюдение которых влечет признание договора недействительным.

Так согласно, с п. 1 ст. 37 Земельного кодекса, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»⁸.

Договор купли-продажи возмездный, так как одна сторона передает право собственности на земельный участок, другой стороне в обмен на денежную сумму.

Существенным условие договора купли-продажи земельного участка является цена за участок (ст. 555 ГК РФ), без цены в договоре, договор будет считаться не заключенным. Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме, не соблюдение формы договора влечет его недей-

⁸ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ствительность.

В содержании договора указываются следующие сведения о:

- элементах договора (участниках сделки);
- предмете договора;
- цене подлежащей уплате;
- иные существенные условия договора (обязанности сторон договора по передаче принятию земельного участка).

Сторонами договора являются продавец и покупатель. Продавец является лицо отчуждающие имущество по договору. Право продажи может обладать не только собственник имущества, но и иные лица указанные в законе. Продать чужое имущество вправе, например комиссионер по договору комиссии, заключенного с собственником земельного участка (ст. 990 ГК РФ), агент, действующий на основании агентского договора (ст. 1005 ГК РФ), доверительный управляющий (ст. 1012 ГК РФ) при проведении торгов.

Стороны договора не вправе:

- изменять целевое назначение земельного участка, являющегося предметом договора;
- изменять (самовольно) такие условия использования земельного участка, как охранные зоны и обременения участка.

Обязанность продавца:

- при заключении договора купли-продажи земельного участка предоставить достоверную и максимально полную информацию относительно:
 - обременение и ограничение использования земельного участка;
 - разрешение на застройку данного участка, возможность использования соседских участков оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;
 - о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;
 - иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка;

- передать земельный участок в собственность покупателю в качественном состоянии, не состоящим под арестом, свобода прав от третьих лиц (за исключением случая, когда покупатель согласился принять земельный участок, обремененный правами третьих лиц);

- передать в срок установленный договором, земельный участок;

- зарегистрировать переход права собственности на земельный участок.

Обязанность покупателя:

- принять и оплатить земельный участок в порядке и сроке установленный договором;

- зарегистрировать переход права собственности на земельный участок.

В случае, предоставление ложной информации продавцом покупателю, то покупатель вправе требовать:

- уменьшение покупной цены;

- расторжение договора купли-продажи земельного участка;

- возмещение причиненных ему убытков.

В соответствии с п. 2 ст. 37 Земельного кодекса являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;

- ограничивающие дальнейшее распоряжение, земельным участком в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;

- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

В соответствии с п. 1 ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здания, сооружения и иную недвижимость к покупателю переходят и права на ту часть земельного участка, которая занята проданной недвижимостью и необходима для ее использования. Взаимосвязь перехода права собственности на здание или сооружение и права на соответствующую часть земельного участка бывает различной в зависимо-

сти от вида прав продавца недвижимости на земельный участок, на котором она расположена.

Когда продавец здания или сооружения является собственником земельного участка, то согласно п. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, отчуждение, строения проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

- отчуждение здания, сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута;

- отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со ст. 27 ЗК РФ.

Согласно нормам земельного законодательства в случаях, когда продавец строения является одновременно собственником земельного участка по договорам продажи здания (сооружения), покупателю не может быть предоставлено право на земельный участок, отличающееся от права собственности, например, право аренды. Такая возможность предоставлена нормами ст. 273, п. 2 ст. 552 ГК РФ, в соответствии с которыми в ситуации, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

В соответствии с п. 3 ст. 552, п. 2 ст. 271 ГК РФ, если продавец здания или сооружения не является собственником земельного участка, на котором оно расположено, то покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижи-

мости. Следовательно, если продавец обладал правом аренды земельного участка, то и покупатель будет пользоваться этим участком по праву аренды.

Продажа недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором (п. 3 ст. 553 ГК РФ). Покупатель строения на чужой земле при его эксплуатации во всех случаях должен учитывать целевое назначение земельного участка. Купив строение, находящееся на чужом земельном участке, покупатель как собственник строения приобретает право преимущественной покупки или аренды указанного земельного участка. Данное право преимущественной покупки осуществляется в порядке, установленное гражданским законодательством. Кроме этого, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, покупатель строения приобретает исключительное право на приватизацию земельного участка или приобретение права аренды на него (п.1 ст. 36 ЗК РФ).

3 ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Договор купли-продажи недвижимости весьма часто используется в юридической практике, обладая при этом определенной правовой спецификой. Как показывает практика, на сегодняшний день самой распространенной сделкой с недвижимостью, подлежащей государственной регистрации, является купля-продажа жилых помещений.

Понятие договора купли-продажи жилых помещений можно вывести на основе легального определения договора купли-продажи недвижимости в сочетании со специальными нормами ст. 558 ГК РФ, регламентирующими особенности продажи жилых помещений. Итак, по договору продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Особенности договора купли-продажи жилого помещения во многом обусловлены спецификой предмета договора.

В самом элементарном виде предмет выражается в формуле «чего и сколько». Тем не менее при продаже недвижимости законодатель признает подобное определение недостаточным, дополняя эту формулу данными, «позволяющими определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого имущества» (п. 1 ст. 554 ГК РФ). Например, при купле-продаже квартиры в многоквартирном жилом доме обязательным условием договора будет указание ее порядкового номера, номера и месторасположения дома, общей и жилой площади квартиры, количества жилых комнат и т.д.

Свои отличия имеет договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение вследствие особенностей предмета сделки.

Участник долевой собственности вправе продать свою долю в общей собственности постороннему лицу. При этом остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на жилое помещение в течение месяца со дня извещения, то продавец вправе продать свою долю любому лицу. В этом случае на государственную регистрацию продавец доли представляет письменные согласия на продажу (отказы от покупки) со стороны других собственников, либо оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, либо заверенные нотариально. Отсутствие вышеуказанных документов влечет приостановление государственной регистрации на один месяц с направлением уведомления об этом всем собственникам, которые не выразили своего согласия. Если собственники в течение указанного в приостановлении срока не оформят свои возражения в установленном законом порядке, регистрация права на долю в общей долевой собственности проводится без их согласия. Возникший в связи с такими возражениями спор между собственниками будет разрешаться судом.

С вступлением Земельного кодекса Российской Федерации процедура оформления сделок по приобретению в собственность жилых домов усложнена. Связано это с тем, что нормы Земельного кодекса в ряде случаев вступили в противоречие с нормами ГК РФ. Так, если ГК РФ допускал возможность нахождения в гражданско-правовом обороте объектов недвижимости без земельных участков, на которых они расположены, то Земельный кодекс закрепил принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Наличие в законодательстве противоречивых норм породило их раз-

личное толкование и различный подход к оформлению сделок с недвижимостью.

В настоящее время наиболее распространена ситуация, когда у продавца жилого дома земельный участок находится на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения⁹.

При покупке жилого дома, расположенного на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, покупателю следует знать, что, несмотря на нормы ГК РФ, он не приобретет право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком под покупаемым домом. Названные вещные права не могут быть приобретены покупателем по сделке с жилым домом, так как Земельным кодексом установлены определенные ограничения для таких вещных прав, как право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

Правовое регулирование купли-продажи жилых помещений зависит не только от специфики объекта сделки, но и от правового статуса ее субъектов (участников, а также иных лиц, чьи права и интересы затрагиваются при совершении сделки), особенно если таковые - несовершеннолетние.

Так, за несовершеннолетних, не достигших 14 лет, сделки от их имени могут совершать только их законные представители - родители, усыновители, опекуны. То есть договоры в отношении недвижимости, где малолетний выступает стороной по сделке, могут быть подписаны только их законными представителями. Фактически указанной нормой не допускается подписание договора от имени малолетнего представителем, действующим на основании доверенности, выданной его законными представителями.

Эта норма создает значительные трудности в имущественном обороте, по существу, лишая граждан возможности доверить представителям приобретение жилья для себя и для своих детей в другом населенном пункте. Анализируя та-

⁹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

кую ситуацию, надо исходить из того, что представительства не делают сделку ничтожной: заключенная неуполномоченным лицом сделка, одобренная представляемым, создает гражданские права и обязанности. В случае соблюдения охраняемых законом интересов детей сделки с участием малолетних, заключенные по доверенности, выданной их законными представителями, не противоречат действующему законодательству. Тем более что семейное законодательство допускает возможность представительства детей, не лишенных родительского попечения, иными лицами¹⁰.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет самостоятельно выступают сторонами сделок и подписывают их, а законные представители лишь выражают согласие на заключение сделки, как правило, непосредственно после подписи несовершеннолетнего в тексте договора. Представляется, что согласие, выраженное непосредственно в тексте договора, является более предпочтительным для другого участника сделки, поскольку защищает его от возможного оспаривания договора купли-продажи законными представителями в случае несоответствия согласия в виде отдельного документа условиям заключенной несовершеннолетним сделки.

Защита прав несовершеннолетних в отношении по поводу недвижимости осуществляется с помощью следующих правовых инструментов:

- запрет законным представителям на совершение определенных сделок с подопечными;
- запрет на отдельные сделки с имуществом несовершеннолетних;
- запрет на некоторые случаи представительства от имени несовершеннолетних;
- сохранение жилищных прав несовершеннолетних в определенных случаях;
- предварительное разрешение или согласие органа опеки и попечительства на сделку с имуществом несовершеннолетнего или на сделку с жилым по-

¹⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.06.2016)// Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

мещением, в котором проживают несовершеннолетние. В некоторых случаях необходимо не только формальное получение согласия органа опеки и попечительства на совершение такой сделки, но и подтверждение соблюдения содержащихся в нем условий защиты прав несовершеннолетних.

В подобных ситуациях оформляется договор продажи жилого помещения с условием. Формулировка такого условия в договоре купли-продажи может быть следующей: «Право собственности на продаваемую квартиру переходит к покупателю в случае приобретения другого жилья для несовершеннолетнего... что должно быть подтверждено свидетельством о государственной регистрации его права либо заключенным договором на имя несовершеннолетнего. После выполнения установленного сторонами в соответствии с п. 1 ст. 157 ГК РФ указанного отлагательного условия право собственности покупателя подлежит государственной регистрации». Разумеется, покупатель может счесть такие условия невыгодными для себя и отказаться от приобретения квартиры. Однако представляется, что при продаже принадлежащего несовершеннолетнему жилья его законный представитель должен заранее позаботиться о соблюдении имущественных прав ребенка.

Сложнее обстоит дело, когда новый собственник жилого помещения, к которому оно перешло, например, по наследству, не зная о фактических супружеских отношениях наследодателя, производит отчуждение жилого помещения другому лицу. При этом, как правило, сведения о лицах, которые могут быть признаны членами семьи нанимателя, в домовое жилищно-эксплуатационной организации отсутствуют. Вместе с тем право пользования жилым помещением принадлежит указанным субъектам на основании предусмотренных гражданским и жилищным правом юридических фактов, в первую очередь фактов семейных и родственных отношений. Возникновение данного права не связано с административным актом регистрации по месту проживания.

А ведь лицо, которое совместно проживало и вело общее хозяйство с умершим, имеет право подать исковое заявление о признании права пользования жилым помещением последнего собственника. И, как свидетельствует су-

дебная практика, при наличии достаточных оснований суд удовлетворит подобный иск. В результате новый собственник после исполнения договора получает жилое помещение с правами третьих лиц.

3.1 Судебная практика по разрешению споров, возникающих из сделок с недвижимостью по Амурской области

Решение Именем Российской Федерации от 10 ноября 2015 г. Благовещенский городской суд Амурской области в составе председательствующего судьи Бережновой Н.Д., при секретаре Мирошниченко П.В., рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Благовещенске

Дело по иску П. к В., А. о признании сделки недействительной, прекращении права собственности, установил

П. обратилась в суд с данным иском, указав, что в период с *** г. по *** г. состояла в браке с Третье Лицо 1 В период брака на общие средства семейного бюджета была приобретена квартира № *** по *** в г. Благовещенске. Право собственности на указанную квартиру было зарегистрировано за ней (истцом).

При расторжении брака, поддавшись уговорам отца - А., с целью исключения квартиры из состава общего имущества, приобретенного в период брака, оформила данную квартиру на своего отца – А. При этом А. обещал впоследствии вновь зарегистрировать право на данную квартиру за ней (истцом).

Однако после расторжения брака с Третье Лицо 1, А. отказался зарегистрировать право собственности на квартиру за ней (истцом), принимает меры к выселению ее из данной квартиры.

***г. А. и В. был заключен договор, по которому А. продал В. вышеуказанную квартиру.

Данный договор был составлен с целью выселения ее (истца) из спорной квартиры, снятия ее с регистрационного учета по данному адресу.

Спорная квартира по данному договору В. не передавалась, новый собственник квартирой не интересовался, не осматривал ее, не пытался вселиться. В. не передавала А. денежные средства договору от *** г., не несет время

содержания квартиры. Покупатель не обращался в расчетно-кассовые центр для переоформления лицевого счета.

В указанной квартире она (истец) проживает совместно со своими сыновьями более *** лет.

Кроме того, считает, что договор купли-продажи квартиры от *** г. заключен А. под влиянием заблуждения, в отсутствие способности понимать значение своих действий. А. является инвалидом *** группы, принимает лекарственные препараты.

Истец требует: признать недействительным договор купли-продажи квартиры от *** г.; прекратить право собственности В. на квартиру № *** по ул. *** в г. Благовещенске.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд решил:

П. в иске к В., А. о признании сделки недействительной, прекращении права собственности – отказать¹¹.

Решение Именем Российской Федерации от 22 апреля 2015 года г. Благовещенск

Благовещенский городской суд Амурской области в составе: председательствующего судьи Горбаконенко А.В., при секретаре Шеровой А.С., с участием представителя истца Представитель 1, ответчика Н., представителя ответчика З. – Представитель 2,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Г. к Администрации г. Благовещенска, Н., З. о признании свидетельства о праве собственности на землю недействительным, установил:

Г. обратилась в суд с данным иском заявлением, в обоснование указав, что *** года умерла Третье Лицо 1, мать Г..

На момент смерти Третье Лицо 1 с нею фактически проживала дочь З. по адресу: ***, что подтверждается домовою книгой.

***. заключен брак между Третье Лицо 3 и Третье Лицо 2, после брака

¹¹ Решение Благовещенского городского суда Амурской области по делу №2-11826/2015 от 10.11.2015 года [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

жене присвоена фамилия – Третье Лицо 1. Третье Лицо 3 умер ***.

Между Третье Лицо 4 и Третье Лицо 1 заключен брак в *** году, после брака жене присвоена фамилия – Третье Лицо 1.

Согласно свидетельству о рождении серии *** от *** г., Г. ***. приходится дочерью Третье Лицо 3 и Третье Лицо 1.

В соответствии со справкой о заключении брака № *** от ***, между Третье Лицо 1 и Г. ***. заключен брак, после брака жене присвоена фамилия - Г..

После расторжения брака между Третье Лицо 1 и Г. Г. присвоена фамилия - Г..

После заключения брака с Третье Лицо 6, Г. присвоена фамилия - Г..

Третье Лицо 7 приходится дочерью Третье Лицо 1.

*** года заключен брак между Г. и Третье Лицо 7, после брака жене присвоена фамилия – Третье Лицо 7.

При жизни Третье Лицо 1 принадлежал жилой дом, расположенный по адресу: ***, на основании договора купли-продажи от *** года за № ***, и земельный участок площадью *** кв.м. на основании свидетельства на право пожизненного наследуемого владения землей за № *** от *** года, выданного решением Благовещенской городской Администрацией.

Согласно завещанию № *** от *** г., Третье Лицо 1 завещала только жилой дом, находящийся в г. Благовещенске, по ул. ***, своей дочери - З., и несовершеннолетнему внуку Третье Лицо 8.

После смерти Третье Лицо 1, при обращении к нотариусу Нотариус 1 наследниками по закону являлись дочери Г., З., а согласно свидетельству о праве на наследство по завещанию №*** от *** года, выданному Государственным нотариусом Нотариус 1, наследниками указанного имущества являются дочь - З., внук – Третье Лицо 8.

Наследственное имущество состоит из жилого *** дома находящегося по адресу: ***, расположенного на земельном участке площадью *** кв.м.

В конце свидетельства о праве на наследство по завещанию № *** от *** года иметься надпись о том, что настоящее свидетельство подлежит регистрации в БТИ в г. Благовещенска и Комитете по земельным ресурсам и землеустройству. Данная запись и ввела в заблуждение Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, которые выдали свидетельство на право собственности № *** от *** года на имя З. и ТретьеЛицо8, что им на праве общей совместной собственности стал принадлежать земельный участок, площадью *** кв.м., категории земель населенных пунктов, для индивидуального жилья.

Данный факт стал известен истцу только, тогда когда умер ее сын Третье Лицо 8 - *** года.

При обращении истца к нотариусу Благовещенского нотариального округа Амурской области Нотариус З выяснилось, что после смерти сына ТретьеЛицо8 в состав наследства вошли*** доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью *** кв.м., с кадастровым номером: ***, и *** доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: ***.

Считает, что Комитет по земельным ресурсам и землеустройству в апреле *** года ошибочно выдал свидетельство о праве общей совместной собственности на земельный участок, площадью *** кв.м., земли населенных пунктов, для индивидуального жилья на имя З. и Третье Лицо 8, так как Третье Лицо 1 при жизни данный земельный участок принадлежал на праве пожизненного наследуемого владения и должен был входить в состав наследства после ее смерти и наследоваться на общих основаниях, установленных ГК РФ.

Истец считает, что принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами, не затрагивает общие правила наследования земельных участков, предусмотренные ГК РФ.

В силу положений Гражданского права, земельные участки и строения не являются составляющими сложной вещи в виде единого целого, это самостоя-

тельные объекты гражданского оборота.

Принадлежащие наследодателю на праве собственности имущество, в данном случае земельный участок, должен наследоваться на общих основаниях, установленных ГК РФ.

Просит признать незаконным свидетельство на право собственности на землю серии *** №*** от ***, выданное Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, на объект недвижимости, общей площадью *** кв.м., с кадастровым номером ***, расположенный по адресу: ***, в квартале ***, категории земель населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилья.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд решил:

Отказать Г. в удовлетворении исковых требований к Администрации г. Благовещенска, Н.З. о признании свидетельства от *** года о праве собственности на земельный участок с кадастровым номером *** по ул. *** г. Благовещенска недействительным¹². Решение Благовещенского городского суда Амурской области по делу №2-2031/15 от 22.04.2015 года [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

¹² Решение Благовещенского городского суда Амурской области по делу №2-11826/2015 от 10.11.2015 года [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении хотелось бы отметить некоторые важные моменты, связанные с договором купли-продажи недвижимости.

По договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять объект недвижимости и уплатить за него определенную денежную сумму.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются предмет и цена.

Сторонами в договоре купли-продажи недвижимости - продавцом и покупателем - могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство.

Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по договору купли-продажи недвижимости. Государственной регистрации подлежит не сам договор, а переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю.

Для осуществления государственной регистрации стороны должны представить в соответствующий государственный орган достаточный пакет документов, подтверждающих их полномочия и права на предмет сделки.

При заключении договора купли-продажи недвижимости необходимо обращать внимание на правомочие лица, подписывающего договор одной из сторон. Правоприменительная практика показывает, что часто в этой области имеются нарушения.

Несмотря на подробное изложение положений договора купли-продажи недвижимости, еще остались спорные моменты, которые требуют урегулирования в законе или в разъяснениях высших судебных органов по правильности их применения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. ФКЗ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ – 1996. - № 5. - Ст. 410.

4 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 05.05.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 49. - Ст. 4552.

5 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 46. - Ст. 4532.

6 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

7 Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

8 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред.

от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

9 Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

10 Федеральный закон от 26.01.1996 № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

11 Федеральный закон от 26.11.2001 № 147-ФЗ «О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

12 Федеральный закон Российской Федерации от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

13 Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

14 Федеральный Закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

15 Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

16 Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

17 Федеральный Закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

18 Указ Президента Российской Федерации от 16.05.1997 № 485 «О гарантиях собственников объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

19 Приказ Минюста от 18.09.2003 № 226 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельства о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними и информации о зарегистрированных правах» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

II Специальная литература

20 Алексеев, С.С. Гражданское право: учебник / А.Ф. Алексеев. - 2-изд. - М.: Проспект, 2010. - С. 21.

21 Андреев, С.Е. Договор: заключение, изменение, расторжение / С.Е. Андреев, И.А. Сивачева, А.И. Федотова. - М.: Проспект, 2005. - С. 45.

22 Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью / И.Т. Балабанов. - М.: Финансы и статистика, 1996. - С. 104.

23 Брагинский, М.И. Договорное право / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. - М.: Статут, 2000. - С. 65.

24 Брагинский, М.И. Договорное право. Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. - М.: Издательство «Статус», 2006. - С. 95.

25 Витрянский, В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды / В.В. Витрянский. - М.: Статут, 1999. - С. 89.

26 Вишневская, И.С. Особенности договора найма жилой площади в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности / И.С. Вишневская // Правоведение. - 1970. - № 5. - С. 96.

27 Гонгало, Б.М. Понятие недвижимого имущества / Б.М. Гонгало // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества: сб. статей. - Екатеринбург, 2006. – 15 с.

28 Горемыкин, В.А. Рынок недвижимости / В.А. Горемыкин. - М.: МЭГУ, 1994. – С. 58.

29 Гришаев, С.П. Правовой режим недвижимого имущества / С.П. Гришаев // Правовой консультант. – 2008. - № 11. – С. 36-39.

30 Грудцына, Л.Ю. Гражданское право России: учебник для вузов / Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор. – М.: ЗАО Юстицинформ, 2008. - 560 с.

31 Ерошенко, А.А. Жилищные права членов семьи собственника индивидуального строения / А.А. Ерошенко // Советская юстиция. - 1973. - № 5. – С. 10.

32 Жариков, Ю.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование / Ю.Г. Жариков. – М.: Спарк, 2003. – С. 11.

33 Завидов, Б.Д. Договорное право России / Б.Д. Завидов. – М.: «Лига Разум», 2006. – С. 58-60.

34 Крылов, С.А. Регистрация прав недвижимости: понятие и проблемы / С.А. Крылов // Российская юстиция. – 2008. - № 2. – С. 35.

35 Романов, О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения / О. Романов // Хозяйство и право. - 1998. - № 7. – С. 58.

36 Скиба, П.В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости / П.В. Скиба. - М.: Знание, 2011. - 511 с.

37 Суханова, Е.А. Гражданское право: учебник / Е.А. Суханова. – М.: ВолтерсКлувер, 2008. - 293 с.

38 Толстой, Ю.К. Жилищное право / Ю.К. Толстой. - М., 1996. – С. 25.

39 Цыбуленко, З. Сделки с недвижимостью и их регистрация / З. Цыбуленко // Хозяйство и право. - 1998. - № 2. – С. 65.

Судебная практика

40 Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.98 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и иных вещных прав» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

41 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 22.04.2015 по делу № 2-2031/15 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

42 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 10.11.2015 по делу № 2-11826/2015 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».