

Министерство науки и высшего образования 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

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
И.о. зав. кафедрой  
Т.А. Зайцева  
« 21 » VI 2021 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

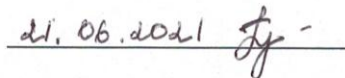
на тему: Правовые проблемы купли-продажи недвижимости в Российской Федерации

Исполнитель  
студент группы 721об1

17.06.2021  

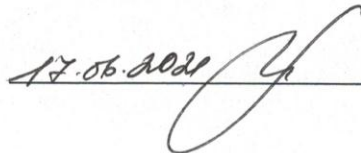

Я. В. Шафеев

Руководитель  
доцент, канд. юр. наук

21.06.2021  


Т. А. Зайцева

Нормоконтроль

17.06.2021  


О. В. Громова

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

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ  
И. о. зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ Т.А. Зайцева  
«30» \_\_\_\_\_ 2020 г.

**З А Д А Н И Е**

К выпускной квалификационной работе студента Я. В. Шафеева.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовые проблемы купли-продажи недвижимости в Российской Федерации.

(утверждена приказом от 05.04.2021 г. № 658-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 30 мая 2021 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, научная юридическая литература, правоприменительные акты.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): 1. Общая характеристика договора купли-продажи недвижимости, как института гражданского права. 2. Общие положения договора купли-продажи недвижимости. 3. Особенности и проблемы купли-продажи недвижимости в РФ.

5. Перечень материалов приложения: нет.

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе: нет.

7. Дата выдачи задания: 30 октября 2020 г.

Руководитель бакалаврской работы: Зайцева Татьяна Анатольевна, доцент, канд. юрид. наук.

Задание принял к исполнению: 30.10.2020

\_\_\_\_\_ (подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 57 с., 60 источников.

### ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕДВИЖИМОСТЬ, НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, НЕДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ, ОСОБЕННОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ОСОБЕННОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящей бакалаврской работе исследованы правовые проблемы, касающиеся договора купли-продажи недвижимости в РФ.

Предметом исследования выступают правовые нормы, составляющие институт купли-продажи недвижимости.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие по поводу заключения договора купли-продажи недвижимости.

Целью исследования настоящей бакалаврской работы является изучение важнейших аспектов в процессе заключения договора купли-продажи недвижимости, определение проблем и особенностей купли-продажи недвижимости в РФ.

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд научно-исследовательских задач:

- охарактеризовать в целом договор купли-продажи недвижимости;
- проанализировать существенные условия купли-продажи недвижимости;
- раскрыть особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- охарактеризовать недвижимость как особый объект правового регулирования;
- определить правовой статус сторон договора купли-продажи недвижимости и т. д.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Общая характеристика договора купли-продажи недвижимости, как института гражданского права	9
1.1 Правовое регулирование недвижимого имущества	9
1.2 Недвижимость как особый объект правового регулирования	12
2 Общие положения договора купли-продажи недвижимости	17
2.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества: понятие, содержание, права и обязанности сторон	17
2.2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	22
2.3 Существенные условия договора купли-продажи недвижимости	27
2.4 Расторжение договора купли-продажи недвижимости	29
3 Особенности и проблемы купли-продажи недвижимости в РФ	32
3.1 Особенности договора купли-продажи жилой недвижимости	32
3.2 Особенности договора купли-продажи нежилой недвижимости	42
Заключение	48
Библиографический список	52

## ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

АПК РФ – Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации;

ВАС РФ – Высший арбитражный суд Российской Федерации;

ВС РФ – Верховный суд Российской Федерации;

ГК РФ – гражданский кодекс Российской Федерации;

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;

РФ – Российская Федерация.

## ВВЕДЕНИЕ

История института недвижимости исчисляется не просто сотнями лет, но тысячелетиями. Как оформленный правовой институт, наиболее приближенный к современному состоянию, она берёт своё начало во времена римского государства. Необходимость подобной регламентации была продиктована введением в гражданский оборот различных объектов, относимых к недвижимому имуществу, и их проникновением во все сферы жизнедеятельности человека. Сделки с недвижимостью, в том числе купля-продажа, стали естественным следствием введения названных объектов в гражданский оборот.

Несмотря на то, что основополагающие положения института недвижимости были сформированы задолго до дня сегодняшнего, его отправные начала остаются неизменны по сей день. Однако с развитием общественных отношений данный институт неизбежно обрастал новыми особенностями, углублялось и расширялось его сущностное содержание. Сложно представить, чтобы во времена Римской империи корабли признавались недвижимыми вещами, однако современность диктует необходимость применения иных подходов, необходимость особого регулирования определенных движимых по своей природе вещей.

Вместе с содержательным наполнением самого института недвижимости неизбежно трансформировалась и сделки с ней, в частности, купля-продажа. В настоящее время правовое регулирование данного вопроса содержит ряд проблем, на выявление которых, равно как и на формирование предложений по их преодолению, направлена настоящая бакалаврская работа.

Безусловно, недостатки в правовом регулировании составляют один из основных факторов, препятствующих здоровому развитию рынка недвижимости в РФ, и, соответственно, устранение данных недостатков имеет значение не только для подобающего правового регулирования, но и для экономической сферы жизнедеятельности общества.

Вместе с тем, институту купли-продажи недвижимости, однозначно, не

присуще свойство стабильности. Постоянное обновление нормативной базы лишает те или иные исследования их актуальности, в то же время обуславливая актуальность исследования самой купли-продажи недвижимого имущества.

Целью данной работы является выявление проблем и особенностей купли-продажи недвижимости, а также формирование предложений по преодолению выявленных проблем.

Для достижения обозначенной цели автором определены следующие задачи:

- охарактеризовать в целом договор купли-продажи недвижимости;
- проанализировать существенные условия купли-продажи недвижимости;
- раскрыть особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- охарактеризовать недвижимость как особый объект правового регулирования;
- определить правовой статус сторон договора купли-продажи недвижимости;
- рассмотреть особенности и проблемы договора купли-продажи недвижимости.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие по поводу заключения договора купли-продажи недвижимости.

Предметом исследования выступают правовые нормы, составляющие институт купли-продажи недвижимости.

Данное исследование зиждется на трудах отечественных исследователей, в их числе В. А. Алексеев, И. Т. Балабанов, Е. С. Болтанова, М. А. Егорова, Ю. Г. Жариков, Е. А. Суханов, М. А. Шлотгауэр, а также другие правоведы.

Нормативную основу исследования составили: Конституция РФ; ГК РФ (части первая и вторая); Жилищный кодекс РФ; Земельный кодекс РФ; Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; Федеральный закон «О государственном кадастре недви-

жимости»; а также иные нормативные правовые акты.

Помимо того, работа автора основывается на правоприменительной практике, в частности на Постановлениях Президиума ВАС РФ и ВС РФ по вопросам судебной практики, а также правоприменительной практике судов.

Методологическую основу проведенного исследования составляют:

- метод системного анализа;
- сравнительно-правовой метод;
- системно-функциональный метод;
- метод обобщения и синтеза;
- формально-юридический метод.



# 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, КАК ИНСТИТУТА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

## 1.1 Правовое регулирование недвижимого имущества

Устоявшееся сущностное наполнение понятия «недвижимость», находящее отражение в трудах исследователей, заключается в том, что под недвижимостью следует понимать такое имущество, для которого характерна тесная связь земель. Со временем указанное определение обросло рядом конкретизирующих характеристик, определяющих способ регистрации, способы приобретения и отчуждения, оспаривания прав и прочее.

Разведение понятий движимое и недвижимое имущество прослеживается в национальных законодательствах стран с давних времен. Например, Законами XII Таблиц был определён особый порядок продажи недвижимости – манципация. Данная процедура представляла собой некий ритуал с участием судей, сторон и свидетелей, в дополнение к особым атрибутам в форме чешуек и медную пластину. Со временем ритуальность перехода права собственности иссякла, тем не менее специфичность данной процедуры сохранилась. Но даже до появления Законов XII Таблиц существовало деление на движимые и недвижимые вещи, хотя стоит оговориться, что на тот момент не было установлено особого правового режима в отношении данной категории вещей.

Недвижимое имущество находилось в динамике на протяжении всего становления гражданского права. К недвижимому имуществу в разное время относились: драгоценные камни, украшения, в то же время жилые дома могли относиться к движимому имуществу (например, сделаны из дерева и соломы хижины и легко переносимые с одного места на другое).

Динамичность института недвижимости, в частности, характерна и для России. В период абсолютной монархии право частной собственности не было предусмотрены законом, вследствие чего отсутствовало деление на движимое и недвижимое имущество.

С приходом советской власти о частной собственности на недвижимые

вещи говорить также не приходилось, в связи с чем отпадала всякая практическая необходимость деления вещей на движимые и недвижимые. Упразднение частной собственности на землю произошло с принятием Гражданского кодекса Российской Советской Федеративной Социалистической Республики (далее – ГК РСФСР) 1922 года. Указанный нормативный правовой акт под объектом недвижимости не только землю, но и жилые дома, которые в исключительных случаях могли передаваться в собственность гражданам<sup>1</sup>.

Существенное увеличение объема правоспособности граждан в сфере недвижимого имущества произошло с принятием в 1964 году нового ГК РСФСР. Новый закон предполагал возможность совершения сделок с большим перечнем недвижимых объектов, а также предусмотрел возможность передачи таких объектов по наследству. Однако определения недвижимого имущества законодательство этого периода не содержало<sup>2</sup>.

Легальное деление имущества на категории «движимого» и «недвижимого» произошло лишь в 1991 году с принятием Верховным Советом Союза Советских Социалистических Республик (далее – СССР) Основ гражданского законодательства СССР и республик<sup>3</sup>.

В закреплённой дефиниции нашли своё отражение такие характеристики недвижимого имущества как постоянная связь с землей и ущерб, вызываемый перемещением таких объектов в иное место.

В действующем законодательстве недвижимость является юридической категорией, а не технической, поскольку современный уровень науки и технологий позволяет перемещать недвижимость в другое место. В то время как, заперенная постройка, неразрывно связанная с землей, не может быть признана и должным образом оформлена как недвижимое имущество.

Современное гражданское законодательство различает такие категории недвижимого имущества как недвижимость по природе, недвижимость по за-

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс РСФСР от 31 октября 1922 г. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

<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.

кону, недвижимостью в силу назначения.

К недвижимым по своей природе вещам относятся такие объекты которые неразрывно связаны с землей, перемещение которых неизбежно повлечет за собой причинение несоразмерного ущерба данному объекту. Такими объектами являются, например, земельные участки, многолетние насаждения и леса, участки недр, обособленные водные объекты и иные объекты, удовлетворяющие указанным выше характеристикам.

К недвижимости по закону относятся такие объекты гражданских прав, которые по своей природе являются движимыми объектами за неимением прочной связи с землей. Однако данные объекты отнесены законодателем к числу недвижимости с одной лишь целью – распространить на них действие особого правового режима. Такая необходимость обосновывается важностью данных объектов для гражданского оборота. К данной категории, в силу статьи 130 ГК РФ, относятся такие объекты как воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания. Вместе с тем законодателем предусмотрена возможность отнесения к данной категории недвижимых вещей и не перечисленных в данной норме объектов.

Недвижимость в силу назначения основывается на нормах жилищного законодательства, к ним относятся 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, понимаются движимые объекты, которые в силу своего назначения помещены собственником на участок земли для его обслуживания, то есть для ведения хозяйства на нем.

Таким образом, современное состояние института недвижимости есть результат не только отечественного становления права, но и результат его становления в контексте мировой истории. Данный институт аккумулирует в себе правовые традиции, берущие своё начало сотни и тысячи лет тому назад. Несмотря на это в современном отечественном законодательстве не сформировано

такое определение недвижимости, которое в полной мере вбирало бы в себя все те существенные критерии, которые сложились на сегодняшний день.

По мнению автора под недвижимостью, а точнее недвижимыми вещами, в описанном контексте следует понимать обособленный вид объектов гражданских прав, представляющих собой вещи неразрывно по своему назначению или природе связанные с землей, или отнесенные к таковым в силу значимости для гражданского оборота, в отношении которых законодательно установлен особый правовой режим, главенствующим признаком которого выступает необходимость государственной регистрации сделок с данным видом объектов гражданских прав.

## **1.2 Недвижимость как особый объект правового регулирования**

Раскрывая понятие недвижимости (п.1 ст.130 ГК РФ) законодатель пошёл путём определения открытого перечня объектов, признаваемых недвижимостью совокупно с перечислением некоторых существенных свойств недвижимости. Опираясь на законодательную дефиницию, выделим следующие признаки:

1. Недвижимость – это вещь, т.е. предмет материального мира, предназначенный для удовлетворения потребностей человека и представляющий для него определенную ценность.

2. Для недвижимости характерна прочная связь с землей, таким образом к недвижимости относят земельные участки здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и прочие объекты, для которых характерна обозначенная выше связь.

3. Несоразмерность причиненного ущерба назначению имущества в случае его перемещения.

Помимо прочего, считаем необходимым обозначить основные проблемы режима недвижимости. В сфере купли-продажи недвижимости часто принимаются новые нормативно-правовые акты, которые регламентируют соответствующие правоотношения. Разрозненность правовых норм по данному вопросу наталкивает на единственный возможный, по нашему мнению, вывод – регули-

рования отношений по поводу недвижимого имущества возможно лишь в рамках единой концепции развития законодательства о недвижимости.

Такая концепция была разработана в 2003 году и получила наименование Концепции развития гражданского законодательства о недвижимости. С инициативой разработки соответствующей концепции выступил Исследовательский центр частного права. На основе сложившейся правоприменительной практики были сформулированы комплексные решения, направленные на устранение противоречий в различных актах о недвижимости и совершенствование правового регулирования недвижимого имущества, имущественного оборота, в том числе посредством внесения изменений в ГК РФ и иные нормативные правовые акты.

Легальное определение недвижимости, при его общем характере, представляется весьма объёмным и развёрнутым, а в силу присущих недвижимости атрибутивных свойств, также отраженных в законодательном определении данного института, является достаточно универсальным.<sup>4</sup>

Подавляющее число авторов, анализируя законодательную дефиницию недвижимости, соглашались с её сущностным наполнением. За установившимся консенсусом правоведов последовало его проецирование на разработанную Концепцию. Её авторы пришли к выводу о том, что закрепленные статьей 130 ГК РФ положения в полной мере соответствуют доктринальным положениям и сложившейся правоприменительной практике, соответственно необходимость внесения существенных изменений в статью 130 ГК РФ отсутствует. Тем не менее данная норма не единожды претерпевала изменения в части объектов, отраженных в ней, однако, по мнению автора, это не свидетельствует о сколь-либо существенной недостаточности критериев деления имущества по основанию его связи с землёй.

Тем не менее следует обратить внимание и на противоположную и куда менее многочисленную позицию относительно совершенности анализируемой

---

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) . [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». Ст. 130.

дефиниции. Приверженцы данного мнения обращают внимание на используемую терминологию («недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость»).

С одной стороны, равноправное употребление перечисленных терминов ясно демонстрирует их принадлежность к одному и тому же явлению, но с другой стороны, теория гражданского права обособляет указанные понятия ввиду различного содержательного наполнения.

Использование в определении понятия «недвижимая вещь» вполне закономерно, поскольку лишь вещь может быть объектом права собственности. Данное мнение поддерживается большинством цивилистов. Е.А. Суханов указывает, что объектами вещных прав в российском праве, как и в целом в континентальной правовой системе, не могут выступать имущественные права - права требования, права пользования и т.п.<sup>5</sup>

В свою очередь И. Гумаров полагает, что закон, помимо вещей, как предметов материального мира параллельно допускает существование нематериальных вещей.

С такой позицией согласиться трудно, поскольку при системном толковании ГК РФ, прослеживается соответствие указанного мнения не понятию «вещь», но понятию «имущество», в состав которого включены не только вещи, но и вещные права. Таким образом законом не определены вещные права, которые при определенных условиях могли бы покрываться понятием «вещь».

Обращаясь к термину «недвижимость», применительно к исследуемой норме, следует отметить, что его употребление, по нашему мнению, является излишним, поскольку и «вещь», и «имущество» охватывают названное явление целиком. По мнению автора, употребление данного термина спровоцировано скорее удобством употребления нежели какой-либо иной необходимостью.

Таким образом, следовало бы исключить из статьи 130 ГК РФ упоминание о «недвижимости», осложняющее определение и акцентировать внимание на категории «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество».

---

<sup>5</sup> Российское гражданское право / отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2011. С. 211.

В юридической литературе нередко встречается мнение, согласно которому недвижимое имущество по смыслу статьи 130 ГК – понятие сугубо юридическое, нежели фактическое. Обосновывается данная позиция тем, что недвижимостью может признаваться «лишь имущество, на которое может быть установлено право собственности и иные права. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация». По нашему мнению, государственная регистрация выступает лишь дополнительной мерой, закрепляющей возникшее право. При этом сам объект вне зависимости от свершения государственной регистрации сохраняет характеристики недвижимости.

Теперь обратимся к проблемам, связанным с определением объектов, относимых к недвижимым вещам.

Выше отмечено единодушие цивилистов в части оценки легальной дефиниции «недвижимая вещь», однако определение относимых к недвижимости объектов порождает справедливую критику.

ГК РФ различает два вида недвижимых вещей: вещи недвижимые по их природе; вещи движимые, однако в силу их значимости для гражданского оборота отнесенные законом к недвижимости.

Что касается вещей, отнесенных к недвижимости в силу закона, то, поскольку подобная правовая конструкция исторически характерна для отечественного законодательства, ни она сама, ни перечень объектов практически не вызывают критических замечаний у большинства современных ученых.

Вещи, недвижимые по их природе, подразделяются на две категории:

- объекты, составляющие единое целое с земельными участками;
- объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Вместе с тем отметим, что при введении в действие изначальной редакции статьи 130 ГК РФ деление вещей, недвижимых по их природе, на указанные две категории было проведено законодателем без достаточной последовательности. Проблемы существовали в части отнесения тех или иных объектов к

конкретной группе недвижимых объектов. Вопросы возникали, например, по поводу отнесения таких объектов как леса и многолетних насаждения к группе объектов, прочно связанных с землей, в то время как обособленные водные объекты представляли из себя недвижимость, составляющее единое целое с земельными участками. С одной стороны определенная логика в таком разделении есть, хоть возможность перемещение как в первом случае, так и во втором в одинаковой степени затруднительна, с другой стороны практическая значимость подобного деления ставится автором под сомнение.

Помимо этого, множество вопросов в правоприменительной практике вызвало отражение указанных объектов в качестве самостоятельных, что в большей мере усугублялось распространением на них положений законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество<sup>6</sup>.

Таким образом, правоприменительная практика по указанной проблематике, свидетельствует о несоответствии отдельных объектов критериям недвижимости, равно как и интересам гражданского оборота.

Резюмируя вышеизложенное, отметим, пункт 1 статьи 130 ГК РФ определяет открытый перечень видов недвижимости называя при этом их существенные характеристики (прочная связь с землей; невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта недвижимости).

---

<sup>6</sup> Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».



## 2 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

### 2.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества: понятие, содержание, права и обязанности сторон

Договор продажи недвижимости выступает разновидностью купли-продажи в целом. Его содержание составляет обязанность продавца передать в собственность покупателю определенный договором, относимый к недвижимому имуществу объект, в свою очередь покупатель обязуется принять данный объект и оплатить приобретенное имущество. Субъектами договора купли-продажи недвижимости могут являться как физические, так и юридические лица, а также РФ её субъекты, органы государственной власти и местного самоуправления.

Договор купли-продажи имеет особый порядок регулирования, поскольку при передачи недвижимого имущества важнейшим условием является ее регистрация, а в случае несоблюдения процедуры регистрации наступают последствия в виде признания сделки недействительной с двухсторонней реституцией для сторон.

Вместе с этим, при уклонении одной сторон от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

Как отмечалось ранее, по договору купли-продажи недвижимого имущества обязанность продавца составляет передача в собственность покупателя земельного участка, здания, сооружения, квартиры или другого недвижимого имущества<sup>7</sup> (ст. 549 ГК РФ).

Стоит отметить, что договор купли-продажи недвижимого имущества яв-

---

<sup>7</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.

ляется консенсуальным, поскольку он приобретает юридическую силу исключительно в момент его подписания сторонами, а не в момент реальной передачи соответствующего недвижимого имущества.

Также ГК РФ указывает на возмездный характер рассматриваемого договора, в связи с чем на покупателя ложится обязанность по уплате определенной в договоре цены недвижимого имущества продавцу взамен передаваемого продавцом имущества. Именно признак возмездности отличает договор купли-продажи недвижимости от договора дарения.

Как отмечает Шлотгауэр М. А., возмездность не означает, да и не предполагает непременно эквивалентного предоставления обеих сторон<sup>8</sup>.

Следующим признаком договора является его двусторонний характер. Таким образом, договор предусматривает права и обязанности для каждой стороны - и для покупателя и для продавца.

Вместе с этим, права одной стороны корреспондируют правам другой стороны, поскольку 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. Важнейшим условием формы заключения договора является его обязательная государственная регистрация. В случае несоблюдения установленной законом формы договора продажи недвижимости наступают последствия в виде признания договора недействительным.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является основной особенностью правового режима данных объектов. Государственной регистрации подлежат вещные права на недвижимое имущество, права аренды и доверительного управления, а также сделки со всем перечнем объектов недвижимости.

Также следует отметить, что сделки с отдельными недвижимыми объектами помимо общего требования о государственной регистрации, требуют так-

---

<sup>8</sup> Шлотгауэр М. А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в РФ. М., 2012. С. 49.

же нотариального удостоверения сделки. Примером таких сделок выступают отчуждение долей в праве общей собственности, земельных долей, принадлежащей несовершеннолетнему недвижимости, а также сделки, связанные с распоряжением имуществом на условиях опеки.

Возвращаясь к правовому статусу сторон в договоре купли-продажи недвижимого имущества, ещё раз отметим, что основную обязанность продавца составляет передача соответствующего недвижимого имущества покупателю.

Однако правовые отношения между сторонами договора и третьими лицами не изменяются до момента регистрации права собственности к покупателю по договору продажи недвижимого имущества.

Сохранение правоотношений в изначальном виде подтверждается также правоприменительной практикой. Рассмотрим соответствующий пример.

Истец продал строение ответчику, который не уплатив стоимость объекта и не произведя государственной регистрации перехода права собственности, перепродал его. Получив деньги от перепродажи строения, ответчик скрылся. Истец просил суд признать сделку недействительной, однако суд отказал в удовлетворении иска. Решение суда первой инстанции было отменено в кассационной инстанции. Отменяя соответствующее решение, кассационный суд отметил, что право собственности на объект недвижимости возникает с момента государственной регистрации<sup>9</sup>.

Обратим внимание на другой пример из судебной практики, связанный с невыполнением покупателем обязательств по оплате приобретаемой недвижимой вещи.

Истец обратился в суд с исковым заявлением к Ответчику с требованием о расторжении договора купли-продажи недвижимости ввиду неуплаты последней стоимости предмета договора. Суд удовлетворил требования истца и расторгнул договор купли-продажи недвижимости. Ответчик, не согласившись с решением суда первой инстанции, обратился в суд с апелляционной жалобой.

---

<sup>9</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Судом апелляционной инстанции установлено следующее.

Согласно условиям заключенного договора купли-продажи недвижимости, покупатель перечисляет на счет продавца денежные средства в течение семи дней с момента подписания договора, оставшуюся часть оплаты покупатель перечисляет на счет продавца в срок до 30.08.2018. Покупатель вправе досрочно исполнить обязательства по оплате.

Согласно пункту 2.5 договора после получения окончательного платежа, согласно пункту 2.2 договора, продавец обязуется в тот же день выдать покупателю расписку о получении оплаты за недвижимое имущество в полном объеме и представить заявление о прекращении залога в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество.

Пунктом 3.1 договора предусмотрено, что продавец передал, а покупатель принял в собственность недвижимое имущество при подписании договора, данный пункт имеет силу передаточного акта.

17.05.2019 истец направил в адрес ответчика уведомление о расторжении договора купли-продажи от 17.04.2018 в связи с существенным нарушением условий договора, выраженных в неисполнении пункта 2.2 договора более года.

Поскольку претензия осталась без ответа, ответчик обязательства по оплате за проданное имущество не исполнил, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

Статьей 488 ГК РФ предусмотрена обязанность покупателя по оплате приобретенного в кредит имущества в предусмотренный договором срок. В случае неисполнения покупателем указанной обязанности, продавец вправе отказать от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, в случае, если сумма произведенных покупателем платежей, не превышает половину цены товара.

Определяя существенность нарушения, допущенного покупателем, суд исходит из установленного им обстоятельства о том, что продавец не получил никакой денежной суммы за проданный товар, а потому с очевидностью лишился того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора.

Таким образом, судом установлено, что оплата стоимости товара ответчиком не произведена. В связи с чем суд апелляционной инстанции не нашел оснований для удовлетворения апелляционной жалобы.<sup>10</sup>

Данный пример из судебной практики отражает обязанность продавца по уплате недвижимого имущества. Неполучение оплаты за проданные объекты недвижимого имущества лишает продавца того, на что он вправе был рассчитывать при заключении договора, и, как следствие, к выводу о том, что допущенное покупателем нарушение имеет существенный характер и является основанием для расторжения договора купли-продажи имущества от 17.04.2018 в судебном порядке на основании пункта 2 статьи 450 ГК РФ.

Резюмируем основные положения правового статуса сторон договора продажи недвижимого имущества.

Продавец вправе требовать от покупателя оплаты, определенной в договоре стоимости объекта.

Продавец обязан передать в собственность покупателя недвижимое имущество, в дальнейшем не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации договора (в случае продажи имущества жилого назначения). Продавец обязан не уклоняться от подписания документа о передаче недвижимого имущества.

Покупатель вправе в случае несоответствия приобретенного объекта условиям договора по своему выбору требовать соразмерного уменьшения покупной цены, либо безвозмездного устранения недостатков недвижимости, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков недвижимости. В случае выявления существенных нарушений требований к качеству недвижимости (например, неустранимые недостатки, недостатки выявляемые неоднократно) за покупателем возникает право отказаться от исполнения договора продажи и потребовать возврата уплаченной за недвижимость денежной суммы.

---

<sup>10</sup> Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 15 февраля 2021 г. № Ф03-5307/2020. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Обязанность покупателя составляет уплата цены объекта в установленные сроки. В дальнейшем покупатель обязан не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации договора, а также от подписания документа о передаче недвижимости.

## **2.2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Стоит обратить внимание на положения, регулирующие оформление прав на недвижимое имущество:

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ, государственной регистрации подлежат право собственности и иные вещные права на недвижимость. Права, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8 ГК РФ). Также с момента государственной регистрации возникает право на вновь создаваемое (построенное) недвижимое имущество.

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ, ограничение (обременение), переход и прекращение прав также подлежат регистрации. Например, залог недвижимости (ипотека), рента, сервитут, аренда, доверительное управление.

Государственной регистрации также подлежат сделки с землей и иной недвижимостью (п.1 ст.164 ГК РФ) они также признаются заключенными исключительно с момента регистрации (п.3 ст.433).

Также, отчуждение имущества также подлежит регистрации, а право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации права (п.2 ст.223 ГК РФ).

В качестве примера, отражающего роль государственной регистрации при купле-продаже недвижимого имущества, рассмотрим решение Московского городского суда от 16.10.2015 г. Мосгорсуд выступил в данном деле судом апелляционной инстанции. Рассматривая апелляционную жалобу суд установил, что истец обратился в суд с требованием об исполнении обязанности по передаче квартиры, последующей государственной регистрации перехода права собственности. Квартира была приобретена истцом на основании договора,

предмет договора полностью оплачен, между сторонами подписан акт приёма-передачи квартиры. Несмотря на подписание акта приёма-передачи квартиры фактической передачи не произошло, от государственной регистрации перехода права собственности ответчик также уклоняется.

В свою очередь ответчик обратился в суд со встречным иском о применении последствий недействительности ничтожной сделки по тому основанию, что предмет договора в момент совершения сделки, являлся также предметом залоговых отношений ответчика с третьим лицом, помимо этого, как указано ответчиком, договор купли-продажи им не подписывался. Исходя из вышеизложенного ответчик считает, что сделка является ничтожной.

Суд первой инстанции, рассмотрев дело отказал в удовлетворении исковых требований истцу, мотивируя своё решение тем, что в соответствии с условиями договора квартира подлежит передаче после получения свидетельства о государственной регистрации права собственности, в свою очередь государственная регистрация права собственности не может быть осуществлена в связи с тем, что передача квартиры фактически не состоялась.

В свою очередь Мосгорсуд, отменяя решение первой инстанции, отмечает следующее.

Договор купли-продажи недвижимости, в силу статьи 550 ГК РФ, заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного обеими сторонами. При этом в силу пункта 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности подлежит государственной регистрации. В случае уклонения одной из сторон от регистрации, по требованию одной из сторон регистрация может быть осуществлена судом.

Из договора купли-продажи квартиры вытекает, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности по передаче квартиры, поскольку она должна быть передана покупателю в течение месяца после регистрации права собственности. Таким образом, как отмечается судом, фактическое владение не составляет препятствия для удовлетворения исковых требований о регистрации перехода права собственности.

На основании изложенного, суд приходит к выводу об обоснованности требований истца, в связи с чем Мосгорсуд отменил решение суда первой инстанции и принял по рассматриваемом делу новое решение, которым обязал ответчика передать квартиру истцу и зарегистрировать переход права собственности на указанную квартиру<sup>11</sup>.

Таким образом, приведенный пример из судебной практики демонстрирует, что установленный законом особый порядок регистрации недвижимого имущества является существенным условием при купле-продаже недвижимости.

Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.<sup>12</sup>

Важно отметить, что зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке, поскольку государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Из системного толкования положений ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» явствует существование регистрация прав собственности на недвижимое имущество, а также регистрация сделок с ним.

Регистрация права осуществляется внесением государственным регистратором записи о праве в ЕГРН.

Запись о регистрации права должна содержать следующую информацию:

- 1) субъект права (правообладатель);
- 2) объект права (имущество);
- 3) вид права (собственность или другие вещные права);

---

<sup>11</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 16 октября 2015 г. по делу № 33-35755. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>12</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О государственной регистрации недвижимости». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».



4) основание (правоустанавливающий документ) и книгу учета документов.

Регистрация права производится после подачи заявления о регистрации и подтверждается установленным документом – свидетельством о государственной регистрации права.

Стоит отметить, что, в случае заключения договора купли-продажи в простой письменной форме, для его регистрации требуется подача заявления всеми сторонами сделки.

Сроки государственной регистрации могут отличаться, в зависимости от способа подачи заявления.

На основании поданного заявления регистратор вносит отметку о подаче соответствующего заявления в ЕГРН. Совершение данного действия направлено на удостоверение факта в возникшего правопритязания в отношении конкретного объекта, исключая возможность регистрации того же объекта по заявлению другого лица. После этого регистратор осуществляет проверку наличия оснований для удовлетворения соответствующего заявления. Результатом его рассмотрения является вынесение решения о регистрации права или отказе в регистрации, либо об приостановлении государственной регистрации. Решение регистратора об отказе в государственной регистрации может быть обжаловано в судебном порядке.

Споры, вытекающие из государственной регистрации прав на недвижимое имущество разнообразны, одним из самых распространенных споров является спор о нарушении установленных сроков государственной регистрации недвижимого имущества одной из сторон.

Оспаривание решений органа регистрации, в связи с нарушением сроков является довольно распространенным явлением в судебной практике, в качестве примера рассмотрим решение суда по иску к Росреестру об отмене решения об отказе в государственной регистрации и возложения обязанности по приостановлению государственной регистрации в отношении соответствующего имущества.

Согласно материалам дела Управление Росреестра по Республике Коми уведомило Предприятие о приостановлении государственной регистрации прав в отношении объекта муниципального имущества на срок до 06.10.2018. Предприятие указало, что из Уведомления Управления от 06.07.2018 прямо следует, что дополнительные документы могут быть представлены заявителем в срок именно до 06.10.2018.

Заявителем 05.10.2018 было подано в Управление заявление о приостановлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в связи с чем истец полагает, что ответчиком 05.10.2018 было принято преждевременное решение об отказе в государственной регистрации прав.

Суд установил, что осуществление действий по государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учета было приостановлено Ответчиком до 06 октября 2018 года и именно до указанной даты истец вправе был совершить необходимые для осуществления государственной регистрации действия, в то время как решение об отказе в государственной регистрации права в отношении недвижимого имущества принято Ответчиком 05 октября 2018 года.

В связи с тем, что ответчиком вынесено указанное решение об отказе в государственной регистрации прав до истечения установленного ответчиком срока (06.10.2018), то исковые требования Предприятия в данной части подлежат удовлетворению.

Исковые требования Истца удовлетворены, отказ Управления в государственной регистрации признать недействительным.<sup>13</sup>

Следующая категория споров касается отказа в государственной регистрации договора .

Так Арбитражный Суд Московского округа от 16.08.2017г. по делу №Ф05-11647/2017 рассмотрел заявление Истца о признании недействительны-

---

<sup>13</sup> Решение Арбитражного суда Республики Коми от 01.04.2019 г. по делу № А29-15035/2018. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ми решений регистрирующего органа об отказе в государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество.

В рассматриваемом деле, оспариваемым решением Истцу отказано в регистрации перехода права собственности на недвижимость, в связи с тем, что документы, представленные для регистрации, противоречат требованиям законодательства.

Суд удовлетворил требования Истца, поскольку установил, что в адрес регистрирующего органа был направлен исчерпывающий перечень документов, которые соответствовали требованиям законодательства РФ.<sup>14</sup>

На основании изложенного, можно сделать вывод, единственным доказательством существования зарегистрированного права является государственная регистрация. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Можно выделить два вида регистрации: регистрация прав и регистрация сделок, причем регистрации подлежат не все права на недвижимость и не все сделки с нею.

Произведенная государственная регистрация подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права.

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

Существенными признаются такие условия сделки, при согласовании которых сделка признается действительной. В случае с договором купли-продажи недвижимости такими условиями выступают предмет договора и его цена. При этом под предметом договора, в соответствии со статьей 554 ГК РФ следует понимать недвижимое имущество, которое отчуждается продавцом в пользу покупателя. Чтобы однозначно определить предмет договора необходимо указание в тексте договора идентифицирующих предмет сведений. Данные сведения должны однозначно определять местоположение продаваемого имущества, соответственно в роли идентифицирующих предмет договора сведений могут

---

<sup>14</sup> Решение Арбитражного суда Московского округа от 16.08.2017 г. по делу № Ф05-11647/2017. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

выступать, например, его адрес его местонахождения, кадастровый номер объекта недвижимости.

Более подробный перечень идентификаторов закреплен в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости»<sup>15</sup>, в соответствии с которым к идентифицирующей объект недвижимости информации относится его местоположение, кадастровый номер, вид недвижимости, площадь, также иные идентифицирующие признаки.

В случае не указания в договоре купли-продажи недвижимости вышеперечисленные сведений, договор является недействительным, в связи с тем, что сторонами не согласованы существенные условия данного договора, а именно предмета договора.

Вторым существенным условием выступает цена объекта недвижимости, передаваемого по договору купли-продажи. Таким образом данный договор должен содержать в себе информацию о стоимости недвижимого имущества. За отсутствием такой информации следуют последствия, предусмотренные статьей 555 ГК РФ, а именно, договор считается незаключенным<sup>16</sup>.

Порядок оценки недвижимого имущества определяется ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»<sup>17</sup>, однако, это не означает наличие обязательного условия по оценке недвижимого имущества.

Стоит также отметить, что если предметом договора является объект, расположенный на земельном участке, то стоимость данного объекта будет включать в себя стоимость передаваемого вместе с объектом земельного участка или права на него.

В случае указание в договоре цены за единицу площади недвижимого объекта, то общая цена предмета договора определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

---

<sup>15</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. 2015. 17 июля. №156.

<sup>16</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>17</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 31. С.т. 3813.

Важно отметить существующую проблему, так в законодательстве не содержится единой дефиниции недвижимости, которая бы охватывала весь спектр её признаков, поэтому, как правило, признаки недвижимого имущества отражены в научной литературе.

В связи с отсутствием в российском законодательстве правовых установлений относительно определения недвижимого имущества и существенных условий договора о его отчуждении, правоприменительная практика становится непоследовательной, что впоследствии закрепляется в решениях судов различного уровня.

В данном случае, было бы целесообразно внести в российское гражданское законодательство четкое определение категорий недвижимого имущества с указанием правового режима для каждого, а также 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.

#### **2.4 Расторжение договора купли-продажи недвижимости**

В контексте расторжения договора, помимо названного понятия используются также понятие отказа от договора и отказа от его исполнения. Законодатель использует понятия отказа от договора и отказа от его исполнения как идентичные, не вступает в противоречие с данной установкой и правоприменительная практика, которая вслед за законодателем отождествляет упомянутые понятия. Однако само по себе расторжение договора понятие более широкое. Как следует из смысла статьи 450 ГК РФ, расторжение договора возможно по соглашению сторон, а в предусмотренных законом или договором случаях – в одностороннем порядке. Именно к одностороннему отказу применяются понятия отказа от договора и отказа от его исполнения. Обратимся к содержательному наполнению расторжения договора.

Из положений статьи 450 ГК РФ явствует, что расторгнут может быть только ранее заключенный и действующий договор. Именно по этому основа-

нию проводится граница с таким понятием как недействительность договора – недействительный договор является таков с момента его заключения.

Таким образом расторжение договора может происходить как в одностороннем порядке, так и по соглашению сторон.

Расторжение договора по обоюдному согласию сторон представляет собой двухстороннюю сделку, направленную на прекращение правоотношений, возникших в связи с заключением договора купли-продажи недвижимости. Наличие согласия обеих сторон обеспечивает возможность расторжения договора во внесудебном порядке, в случае же отсутствия такого согласия предусмотрен судебный порядок урегулирования возникшего спора. Стороны могут расторгнуть договор, например, в случае несовершения регистрационных действий, в таких случаях стороны принимают соглашение о расторжении договора, что в свою очередь служит основанием для прекращения записи сделки регистрирующим органом.

Одностороннее расторжение договора предусматривает обязательное досудебное урегулирование. Так сторона у которой возник замысел на расторжение договора должна направить второй стороне предложение о расторжении договора. Стоит отметить, что в некоторых случаях договор может быть расторгнут судом помимо воли сторон, а на основании вынесенного решения вносятся изменения в ЕГРН. Однако в случае одностороннего отказа, несмотря на наличие предусмотренной законом возможности отказа от договора без участия в судебных тяжбах, регистрирующие органы зачастую отказываются вносить соответствующие изменения. То есть наличие возможности урегулирования спора в отсутствие судебного разбирательства на практике превращается в обязательную досудебную стадию с последующим направлением искового заявления в суд.

Подводя итог вышеизложенному, отметим, что сделка по продаже недвижимого имущества представляет собой консенсуальный двусторонний возмездный договор, который выражается в обязанности продавца передать покупателю предмет договора (недвижимую вещь), а покупатель обязуется уплатить

предусмотренную договором стоимость его предмета. Существенные условия договора составляют предмет договора и его цена. Исследуемая сделка содержит в себе особенность в части перехода права собственности. Если по общему правилу право собственности переходит к покупателю в момент передачи вещи, то в случае продажи недвижимой вещи право собственности переходит покупателю в момент государственной регистрации приобретенного имущества. Расторжение договора возможно как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке. При расторжении договора по обоюдному согласию договор прекращается во внесудебном порядке. В случае же одностороннего прекращения договора также предусмотрена возможность его расторжения без участия судебных органов, однако, несмотря на предпочтительность такого разрешения спора, на практике односторонний отказ от исполнения договора представляет собой обязательную досудебную стадию урегулирования спора с последующим обращением в суд, ввиду сложившейся тенденции по отказу регистрирующего органа по прекращению записи сделки.

## 3 ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

### 3.1 Особенности договора купли-продажи жилой недвижимости

Статьей 40 Конституции РФ закреплено право каждого на жилище. Данному конституционному праву корреспондирует обязанность государства по созданию условий для развития и сохранения жилищного фонда, по содействию коллективному и индивидуальному строительству.

Важно отметить, что существуют пробелы в законодательстве, которые приводят к различным злоупотреблениям, нарушениям прав и законных интересов лиц, участвующих в операциях с недвижимостью.

Наибольшая часть правонарушений приходится на договоры, связанные с отчуждением или приобретением прав на жилые помещения.

С использованием мошеннических действий и пользуясь юридической неграмотностью граждан, не редко происходит лишение граждан законного жилища.

В связи с этим, считаем необходимым обратить внимание на перечень обстоятельств, предусмотренных статьей 178 ГК РФ, при наличии которых договор может быть признан недействительным в силу наличия существенного заблуждения одной из сторон о фактическом положении дел. К таким обстоятельствам законодатель относит, например, заблуждения в отношении природы сделки; её предмета; при наличии очевидной описки или опечатки. Следует отметить, что приведенный перечень является неполным, однако и перечень, сформулированный законодателем, не является исчерпывающим.

В связи с этим, правоприменительная практика содержит значительное число случаев признания договоров купли-продажи жилого помещения недействительными, именно по указанному выше основанию.

Так, 10.10.2018 г. Санкт-Петербургский городской суд рассмотрел заявление Истца о признании договора купли-продажи квартиры ничтожным, применении последствий недействительности ничтожной сделки, признании не-



действительными последующих договоров купли-продажи, изъятии квартиры из незаконного владения и признании права собственности.

В заявлении Собственник квартиры ссылается на притворность договора купли-продажи, заключенного в целях получения займа, который так и не был предоставлен. Совершение сделки под влиянием обмана членов преступной группы установлено приговором (ст. 159 УК РФ).

Суд, рассмотрев заявление признал действия Ответчиков неправовыми, признал договор купли-продажи жилого помещения ничтожным, поскольку он был заключен под влиянием обмана и путем введения Собственника в заблуждение.<sup>18</sup>

Рассматривая содержание договора купли-продажи жилой недвижимости, к обязанностям продавца относится обязательство по передаче в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры.

Покупатель, в свою очередь, обязуется принять недвижимое жилое имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Основной особенностью договора купли-продажи жилой недвижимости является предмет – жилое помещение.

Статья 130 ГК РФ закрепляет три группы недвижимых объектов:

- земельные участки и участки недр, неразрывно связанные с землей;
- объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (здания, сооружения);
- объекты, являющиеся недвижимостью в силу прямого указания закона.

Жилые помещения относятся как к первой группы, так и ко второй группе объектов.

К существенным договорам купли-продажи жилого помещения относятся:

- перечень лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым

---

<sup>18</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 10.10.2018 № 33-16073/2018. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

помещением, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем;

- наличие обязательной государственной регистрации договора продажи жилого имущества;

- цена договора.

Обязанностью продавца также является своевременное уведомление покупателя о возможных обременениях на недвижимое имущество.

В соответствии с п. 1 ст. 460 ГК РФ, покупатель вправе потребовать уменьшения цены товара или расторжения договора купли-продажи, если продавцом не будет исполнена обязанность по передаче предмета договора свободным от прав третьих лиц и несогласия покупателя принять товар, обремененный такими правами.

Важно выделить способы проверки жилого помещения на наличие обременения в виде прав третьих лиц:

- изучение архивной выписки;
- осмотр помещения;
- беседа с соседями;
- иные способы, не запрещенные законом.

Так, Нижегородский областной суд от 14.11.2018 по делу № 33-12185/2018, рассмотрел исковое заявление истца о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, применении последствий недействительности сделки.

В заявлении истец указывает, что на момент заключения оспариваемого договора судом на квартиру в рамках дела о взыскании задолженности по кредитному договору был наложен арест, солидарным ответчиком по делу о взыскании задолженности и поручителем по кредитному обязательству является ответчик, который, зная о наличии долга перед банком (злоупотребляя правом), распорядился своим недвижимым имуществом во избежание обращения на него взыскания.

Суд удовлетворил заявление Истца, поскольку было установлено, что

оспариваемая сделка была зарегистрирована при наличии обременения объекта недвижимости в пользу Банка (том 2 л.д. 52).<sup>19</sup>

Объекты жилищных прав характеризуются определенными существенными признаками. Как отмечает Ю.К. Толстой, Жилищный кодекс во второй главе во всех статьях затрагивает жилые помещения, в связи с этим, признаки, выделяемые Ю. К. Толстым основываются не только на положения ст. 15 ЖК РФ.<sup>20</sup>

Ю. К. Толстой выделяет семь признаков жилых помещений:

- является объектом жилищных прав;
- представляет собой изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан;
- комната, жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры также относятся к видам жилых помещений;
- возможность страхования жилых помещений.

Как отмечает А. А. Иванов, признак, указывающий на недвижимый характер имущества, является не обязательным в определении понятия жилого помещения, поскольку «движимым» объектам просто неоткуда взяться.<sup>21</sup>

Данная позиция понятно, ведь не существует каких-либо движимых помещений, которые могут признаваться жилыми. С другой стороны нельзя не обращать внимание на то, что часть населения, преимущественно ведущая традиционный образ жизни, настоящего времени проживает в сборно-разборных домах и иных подвижных объектах. На данное обстоятельство, в частности, указывает Б. М. Гонгало.

В свою очередь, И. А. Дроздов указывает лишь на три признака жилого помещения<sup>22</sup>

:

- 1) недвижимый характер объекта;
- 2) изолированность объекта;

<sup>19</sup> Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 14.11.2018 по делу № 33-12185/2018. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>20</sup> Толстой Ю. К. Жилищное право. М.: Проспект, 2008. С. 397.

<sup>21</sup> Иванов А. А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. № 6. С. 11.

<sup>22</sup> Дроздов И. А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С.9 – 17.

3) пригодность для постоянного проживания граждан. Стоит отметить, что в отношении жилых объектов недвижимости установлен специальный правовой режим. Государственный учет жилищного фонда осуществляется в соответствии с Положением о государственном учете жилищного фонда в РФ, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301.<sup>23</sup>

Вместе с тем, внимания заслуживает и ещё один подзаконный акт, а именно Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»<sup>24</sup>.

Положения, устанавливающие оценку жилого помещения на предмет пригодности для признания его жилым, также относятся к правовому режиму объектов жилищных прав.

Жилой дом, квартира, комната, являются объектами жилых прав и находятся в постоянной взаимосвязи, которая проявляется, прежде всего, в том, что они имеют общее функциональное назначение, т.е. предназначены для постоянного проживания в них граждан.

Несмотря на это, каждый их объектов жилищных прав обладает определенной самостоятельностью.

Исходя из вышеизложенного жилое помещение должно удовлетворять некоторым характеристикам:

- объект материального мира, предназначенный для удовлетворения потребности в жилье;
- неразрывно связанно с землей;

---

<sup>23</sup> Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

<sup>24</sup> Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

- индивидуально-определенная вещь;
- в отношении него установлен особый правовой режим.

Далее рассмотрим судебную практику, которая конкретизирует проблемы купли-продажи жилых объектов недвижимости.

Важнейшим условием является государственная регистрация сторонами договора купли-продажи жилой недвижимости, значимость данного условия проявляется тем, что в случае его несоблюдения, существует реальная возможность признания сделки незаключенной.

Так Санкт-Петербургский городской суд 19.02.2019 рассмотрел заявление Истца о признании предварительного договора купли-продажи долей в праве собственности на квартиру основным, признании права собственности, обязанности произвести государственную регистрацию договора, взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

В заявлении Истец указал, что предусмотренные предварительным договором обязательства по оплате имущества исполнил в полном объеме, однако Ответчик уклоняется от заключения основного договора.

Суд, рассмотрев заявление, удовлетворил требования Истца, обязал Ответчика произвести государственную регистрацию договора<sup>25</sup>.

Также важно отметить, что в судебной практик не редко встречаются споры, касающиеся расторжения договоров купли-продажи недвижимости, в связи с неуказанием на предмет договора и его признаков.

Также стоит отметить, что, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. Рассмотрим пример из правоприменительной практики.

Истец обратился в суд с иском о понуждении ответчика к регистрации сделки купли-продажи недвижимости.

Суд первой инстанции оставил иск без удовлетворения, в связи с тем, что

---

<sup>25</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 19.02.2019 № 33-2510/2019 по делу № 2-601/2018. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

истец не обращался в регистрирующий орган с требованием о регистрации договора купли-продажи. Не согласившись с решением суда, истец обжаловал его апелляционном порядке. Судом апелляционной инстанции решение нижестоящего суда было отменено. По мнению автора, апелляционный суд полностью правомерно отменил решение суда первой инстанции.

Как установлено апелляционным судом, между истцом и ответчиком была заключен договор купли-продажи недвижимости. Сделка была исполнена сторонами. Однако, регистрация произведена не была. Ответчик не стал обращаться с требованием о регистрации сделки, т.к. утратил к ней интерес ввиду её убыточности.

Однако, сделка, требующая государственной регистрации, совершенная в надлежащей форме, при условии уклонения одной из сторон от ее регистрации, может быть зарегистрирована судом по требованию одной из сторон. Соответственно истец правомерно обратился в суд с требованием о регистрации, в связи с невыполнением соответствующей обязанности ответчиком<sup>26</sup>.

По нашему мнению, следует обратить внимание на ещё один аспект, упомянутый ранее в контексте признаков жилого помещения, а именно такого признака как пригодность для проживания. В конечном итоге именно данный критерий отличает жилые помещения от нежилых. В связи с этим, краеугольным представляет удовлетворение данному признаку при совершении купли-продажи жилых помещений. Однако возникает вопрос: «Что делать, если продавец при продаже действовал недобросовестно, а предмет договора заведомо не отвечал необходимым требованиям?» Безусловно, необходимо добиваться расторжения договора в судебном порядке, однако, как показывает правоприменительная практика, это не всегда оказывается просто.

В качестве примера рассмотрим Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 14.02.2017 по делу № 18-КГ16-187. Судом установлено, что истец приобрел у ответчика квартиру, однако данная квартира, по

---

<sup>26</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

мнению истца, имеет ряд недостатков, наличие которых делает невозможным использование квартиры по значению и которые не были оговорены при заключении договора. Более того, наличие указанных недостатков подтверждается результатами проведенной по инициативе истца экспертизы и исключает возможность признания данного помещения жилым.

На основании изложенного истец обратился в суд с исковым заявлением о расторжении договора и взыскании понесенных расходов. Иск был удовлетворен частично, судом применена двухсторонняя реституция. Однако апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции, исключив из перечня доказательств экспертное заключение в связи с нарушением процессуальных требований. Реагируя на принятое судом апелляционной инстанции решение, истец подал кассационную жалобу, которая была рассмотрена Судебной коллегией по гражданским делам ВС РФ.

Судебная коллегия, отменяя апелляционное определение, мотивирует своё решение следующим.

Представленные истцом доказательства, включая ранее упомянутое экспертное заключение в полной мере подтверждает несоответствие проданной квартиры требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Судом указано, что по смыслу статьи 469 ГК РФ, в отсутствие в договоре сведений о качестве передаваемого недвижимого имущества, его качество должно удовлетворять тем целям, для которых этот товар обычно используется. При этом, в случае выявления существенных нарушений, при наличии обстоятельств, определенных статьей 475 ГК РФ, покупатель может отказаться от исполнения договора.

Таким образом, продавец, передавая покупателю спорную квартиру, нарушил требования статьи 469 ГК РФ, то есть продал имущество, качество которого не обеспечивает использование данного объекта по его назначению, в отсутствие указания на данное обстоятельство в договоре.

Таким образом, несоответствие жилого помещения признаку пригодности для проживания, послужило основанием для расторжения договора купли-

продажи квартиры.

Исследуя важные особенности заключения договора купли-продажи жилой недвижимости, стоит отметить еще одно необходимое условие его действительности - точное документальное оформление.

Например, для совершения сделки купли-продажи приватизированной квартиры, которая еще ни разу не продавалась, к договору при его регистрации должны быть приложены следующие документы:

- свидетельство, удостоверяющее право собственности на жилое имущество;
- договор государственного (муниципального) органа с нанимателем квартиры о передаче ее в собственность нанимателя и членов его семьи;
- справка из бюро технической инвентаризации с указанием оценочной стоимости квартиры;
- предварительное разрешение органов опеки и попечительства, если в квартире проживают несовершеннолетние дети, независимо от того, являются ли они собственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющими право пользования данным жилым помещением.

Также, в отношении купли-продажи жилых помещений, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования помещением после его приобретения покупателем устанавливаются особые правила.

К большому сожалению правоприменительная практика содержит в себе немало примеров продажи недвижимости жилого назначения за отсутствием предупреждения покупателя о наличии прав третьих лиц на продаваемый объект. В целях защиты неосведомленного покупателя законодатель определил обязанность продавца по отражению в договоре информации о наличии или отсутствия прав третьих лиц на реализуемое жилое помещение.

Также следует обратить внимание на ещё один аспект – право членов семьи продавца по использованию продаваемого жилого помещения. Несмотря на то, что логичным представляется ситуация, при которой в случае продажи



жилого помещения прекращаются любые права на данный объект как бывшего собственника помещения так и членов его семьи. В действительности ситуация иная. Законодатель, в целях предоставления дополнительной защиты членам семьи продавца, реализовал в законе механизм, позволяющий данным лицам использовать данное помещение. Такое положение, по нашему мнению, тем не менее негативно отражается на членах семьи бывшего собственника, проживающих в данном объекте. Но куда более существенное негативное воздействие оказывается на приобретателя квартиры.

Несмотря на указанный выше механизм защиты продавца нередки случаи мошенничества в сфере продажи жилых помещений. В связи с этим законодателем предусмотрен ещё один механизм, направленный на защиту покупателя также после совершения сделки. Речь идёт о праве покупателя потребовать как уменьшения цены, так и расторжения договора. Вместе с тем следует отметить, что данный способ не лишён недостатков. На практике встречаются случаи, когда продавец не в состоянии вернуть уплаченную денежную сумму ввиду отсутствия денежных средств, что значительно осложняет возможность реализации данного способа защиты в полной мере.

Однако в специальной литературе может быть найдено немало способов решения указанных выше проблем<sup>27</sup>.

Что касается упомянутых выше мошеннических действия, следует отметить, что чаще всего совершение данных действий выходит за пределы гражданско-правовой ответственности и карается применением уголовно-правовых мер, подпадая под признаки преступления, предусмотренного статьей 159 УК РФ (мошенничество).

Кроме того, в сфере купли-продажи недвижимости, возможно совершение и иных уголовно наказуемых деяний. Например, совершение действий, направленных на понуждение лица к совершению сделки под угрозой насилия, подпадает под признаки преступления, предусмотренного статьей 163 УК РФ (вымогательство).

---

<sup>27</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2005. С. 315.

### 3.2 Особенности договора купли-продажи нежилой недвижимости

Действующее законодательство не содержит до сих пор единое понимание термина «нежилое помещение» несмотря на то, что он на протяжении долгого времени рассматривается как самостоятельный объект.

При системном толковании гражданского и жилищного законодательства можно сделать вывод о том, что нежилым признается любое помещение, не предназначенное для проживания граждан и не удовлетворяет тем требованиям, которые предъявляются к жилым помещениям.

Конкретное определение не может быть найдено и в других нормативных актах, однако, некоторые из них всё же по-своему раскрывают данное понятие. В основном в процессе нормотворчества авторы соответствующих норм раскрывают содержания понятия «нежилая недвижимость» указывая на конкретные нежилые объекты путем их перечисления. Так различные строительные нормы и правила к недвижимому имуществу относят здания, сооружения и помещения в них. Наименования тех же объектов могут быть найдены и в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости». Однако в правовом поле не сложилось единого подхода и к определению перечисленной выше нежилой недвижимости. В связи с этим, такие понятия как здание, сооружение, охватываются термином «объект».

В. Н. Литовкин характеризует указанные объекты следующим образом: «Они отличаются своей неподвижностью, фундаментальной привязкой к конкретному земельному участку, на котором они возведены, конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации, отдельные из них представляют художественную ценность и поэтому имеют относительно высокую ценность, особенно памятники истории, культуры, архитектуры, являющиеся уникальными объектами, на стоимость которых оказывает самостоятельное влияние и местонахождение земли под зданием и сооружением»<sup>28</sup>.

Несмотря на то, что в правовом поле названные выше нежилые объекты содержательно не раскрыты, такие определения могут быть найдены в специ-

---

<sup>28</sup> Литовкин В. Н. Жилищное законодательство: вчера, сегодня, завтра // Жилищное право. 2010. № 6. С. 15.

альной литературе. Например, под зданием, как правило, понимают такие объекты, которые могут разделяться, как на жилые, так и нежилые объекты. В свою очередь понятие «сооружение» обычно используется применительно к недвижимым объектам технического назначения (гидротехнические сооружения, нефтяные и газовые скважины и др.)

Аналогичную позицию выражает Т. К. Богачева. Правовед разводит понятия «здания» и «сооружения» по основанию постоянного нахождения людей. Так здания, по мнению Т. К. Богачевой, предназначены для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, в свою очередь сооружения служат чисто техническим целям, люди в них находятся временно<sup>29</sup>. Однако, следует отметить, что гражданское законодательство не содержит различий между указанными понятиями. В тоже время стоит обратить внимание на указанные выше характеристики «временности» и «постоянности». Автор не может согласиться с выделением данных признаков в качестве существенных в связи с тем, что постоянное пребывания лиц на техническом объекте не означает, по мнению автора, исключение такого объекта из категории сооружений (некоторые из технических сооружений в силу своего назначения нуждаются в постоянном нахождении на их территории людей).

В целом различение понятий «здание» и «сооружение» сложно назвать целесообразными, поскольку они не относятся к числу правовых категорий. В связи с этим целесообразнее было бы употреблять термин «здания и иные сооружения».

Далее нами будет охарактеризован договор купли-продажи нежилого имущества.

По договору купли-продажи, обязанностью продавца является также обязательство передать нежилое помещение. Продавец, в свою очередь, обязуется принять имущество и оплатить определенную в договоре цену.

Предметом договора является имущество, которое является недвижимым и не предназначено для проживания. Предмет договора должен быть четко

---

<sup>29</sup> Богачева Т. К. Гражданское право. М.: Юрист, 2003. С. 25.

определен, в договоре должны содержаться идентифицирующие признаки объекта: адрес, площадь помещения, номера на поэтажном плане и др.

Указание в договоре на идентифицирующие признаки является обязательным, в случае их отсутствия сделка может быть признана судом недействительной.

Рассмотрим пример из судебной практики.

Истец обратился в суд с иском о признании права собственности на помещение и подсобное помещение. Истец исходит из того, что договором купли-продажи спорного имущества однозначно не определен предмет договора. Однако суд не нашёл оснований для удовлетворения исковых требований. Решение суда первой инстанции осталось неприкосновенно по результатам рассмотрения дела в судах апелляционной и кассационной инстанций. Суды мотивируют свои решения тем, что одним из существенных условий договора продажи недвижимости является предмет договора. В целях его однозначного определения договор должен содержать в себя ряд данных, позволяющих идентифицировать данный объект, в том числе информацию о расположении объекта (адрес объекта). Имеющиеся в договоре сведения, чётко указывают на предмет договора. Кроме того, в материалах дела отсутствуют сведения, подтверждающие фактическую передачу истцу спорного помещения, вместе с тем, не имеется сведений о переписке по вопросу состава имущества и представления необходимой документации. Таким образом основания для удовлетворения требований истца отсутствуют<sup>30</sup>.

На основании анализируемой судебной практики можно сделать вывод, что суды трех инстанций отклонили заявление Истца, поскольку договор содержал сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

---

<sup>30</sup> Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 01.03.2013 по делу № А27-476/2012. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

При обращении в заявлением за судебной защитой, сторонам договора следует помнить о сроках исковой давности, нередко суд отказывает в удовлетворении заявлений о признании сделок недействительными именно из-за несоблюдения сроков.

Следующим существенным условием договора является цена, она должна быть указана в рублях. Цена может быть указана, как на единицу площади, так и на все помещение.

Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором купли - продажи, может служить основанием к расторжению этого договора.

Комитет по управлению имуществом продал товариществу с ограниченной ответственностью автозаправочную станцию.

В договоре предусмотрена обязанность покупателя уплатить стоимость автозаправочной станции продавцу, а продавца - передать ее покупателю после оплаты.

Обязательства по оплате покупателем не исполнены, вследствие чего комитет предъявил ему иск о расторжении договора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ договор по требованию одной из сторон может быть расторгнут по решению суда при существенном его нарушении другой стороной.

Согласно пункту 59 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума ВАС РФ от 01.07.96 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» отказ покупателя от внесения платежа за приобретенный им объект приватизации не может рассматриваться в качестве основания для признания сделки недействительной, поскольку он не мог иметь место при ее совершении, а в силу пункта 2 статьи 450 Кодекса должен признаваться основанием для расторжения договора купли - продажи приватизированного объекта.

Статьей 29 Федерального закона «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Россий-

ской Федерации» также предусмотрено право продавцов в случае нарушения покупателями условий договоров купли - продажи государственного или муниципального имущества предъявлять иски о расторжении сделок приватизации.

Поскольку покупатель допустил существенное нарушение условий договора, суд правомерно расторг заключенный договор.<sup>31</sup>

Важным условием заключения договора, является соблюдение его формы. Так договор купли-продажи нежилых помещений должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В случае невыполнения указанных условий, договор является недействительным. Заключенным договор считается с момента его подписания обеими сторонами.

Однако с момента подписания договора не осуществляется переход права собственности. Не смотря на то, что отчуждаемое имущество является нежилым, на него также распространяется требование о государственной регистрации перехода права собственности или договора (п. 1 ст. 551 ГК РФ).

Сторонами договора купли-продажи нежилого помещения могут являться и физические и юридические лица, а также муниципальные образования и субъекты РФ.

Стороны договора купли-продажи недвижимости несут такую же взаимную ответственность, что и стороны договора купли-продажи движимого имущества, исключение составляют положения пункта 2 статьи 556 и статьи 557 ГК РФ.

Что касается расторжения договора, то следует отметить, что он может быть расторгнут на любом из этапов заключения, даже после произведенной государственной регистрации, но только при условии что договор не исполнен сторонами в полном объеме.

В случае, когда законом или договором предусмотрена возможность рас-

---

<sup>31</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

торжения договора с возвратом полученного сторонами по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК РФ, в том числе в связи с неоплатой покупателем имущества, государственная регистрация перехода права собственности не является препятствием для расторжения исполненного договора.

Для расторжения необходимо обращение в суд, который впоследствии вынесет решение с предписанием регистрирующему органу о регистрации перехода права собственности от покупателя к продавцу в силу расторжения договора. Суд может вынести такое решение только в случае, когда в договоре продажи нежилого помещения стороны оговорили возможность возврата исполненного до момента расторжения договора (п. 4 ст. 453 ГК РФ).

Таким образом, основной обязанностью продавца является передача нежилого помещения покупателю. Основным правом продавца является требование оплаты нежилого помещения покупателем.

Подводя итог, следует выделить особенности договора купли-продажи нежилого помещения:

- договор купли продажи нежилого помещения позволяет гражданам (физическими лицами) и юридическими лицами использовать нежилые помещения в качестве административных, торговых, складских, производственных помещений;

- существенными условиями договора купли-продажи нежилого помещения являются предмет и цена;

- предмет договора купли продажи нежилого помещения при заключении договора должен быть определен однозначно;

- цена договора купли продажи нежилого помещения обязательно указывается в рублях;

- в качестве сторон договора купли продажи нежилого помещения могут выступать как физические лица (граждане), так и юридические лица;

- договор купли продажи нежилого помещения заключается в простой письменной форме.

- договор подлежит обязательной государственной регистрации.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Институт купли-продажи в процессе своего становления прошёл тернистый путь, результатом которого стало обретение им современного вида. Стремительно развивающиеся общественные отношения диктуют необходимость изменения правовых норм их регулирующих. К сожалению, правовое регулирование не всегда своевременно и в достаточной мере точно успевает за общественными преобразованиями, что порождает как пробельности и неточности в законодательстве, так и другие недостатки правового регулирования.

Выполнение поставленных задач позволило достичь цели исследования по выявлению проблем и особенностей купли-продажи недвижимости, а также формированию предложений по преодолению выявленных проблем.

Подводя итог настоящему исследованию, следует обратиться к некоторым его положениям.

В первую очередь обратимся к основным положениям сделки по продаже недвижимости. Ещё раз отметим, что договор купли-продажи недвижимости является консенсуальный двусторонний и возмездным. Содержание данного договора состоит в обязанности продавца передать покупателю предмет договора (недвижимую вещь), обязанность покупателя составляет оплата проданного ему имущества. Существенные условия договора составляют предмет договора и его цена. Исследуемый договор содержит в себе особенность в части перехода права собственности. Если по общему правилу право собственности переходит к покупателю в момент передачи вещи, то в случае продажи недвижимой вещи право собственности переходит покупателю в момент государственной регистрации приобретенного имущества. Расторжение договора возможно двумя путями:

- 1) по соглашению сторон;
- 2) в одностороннем порядке.

При расторжении по соглашению сторон договор прекращается без участия судебных органов, в случае одностороннего прекращения предусмотрена



возможность его расторжения без участия суда, однако, на практике односторонний отказ от исполнения договора трансформируется в двухэтапное расторжение (досудебная стадия с последующим обращением в суд, т.к. регистрирующий орган, как правило, отказывает заявителю в отсутствие судебного решения).

Как было отмечено в ходе исследования законодатель, закрепляя в статье 130 ГК РФ объекты, являющиеся недвижимым имуществом, а также определяя их существенные характеристики, использует применительно к данным объектам термины: недвижимые вещи, недвижимое имущество, а также недвижимость.

По мнению автора, употребление в названной правовой норме термина «недвижимость» является излишним, в связи с тем, что понятия «недвижимая вещь», и «недвижимое имущество» в достаточной мере охватывают соответствующий перечень объектов.

В целях устранения обозначенной «нагроможденности» правовых норм представляется целесообразным исключить термин «недвижимость» из текста ГК РФ, заменив его термином «недвижимая вещь». В связи с этим, также возникает необходимость переименования параграфа 7 главы 30 ГК РФ («Продажа недвижимости»), который должен носить наименование «Продажа недвижимых вещей». При этом продажа недвижимого имущества регулируется параграфом 8 главы 30 ГК РФ («Продажа предприятия»), т.е. итогом приведения в жизнь обозначенных выше изменений станет устранение смешения понятий «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество».

Отдельное внимание в исследовании было обращено на проблемы реализации как договора купли-продажи недвижимости жилого назначения, так и нежилого. Одной из проблем правового регулирования в сфере купли-продажи жилых помещений, выявленных в процессе исследования, является недостаточная защита прав несовершеннолетних, проживающих в таком помещении. При заключении договоров купли-продажи жилых помещений нередки случаи нарушения их прав. К сожалению, в законодательстве отсутствуют единые кри-

терии, позволяющие органам опеки и попечительства обосновывать свое решение относительно возможного нарушения прав детей при совершении той или иной сделки с недвижимостью. В связи с этим на практике встречаются случаи, когда указанные органы, не имея возможности осуществить всестороннюю, детальную проверку ситуации дают согласие на сделки, явна посягающие на права несовершеннолетних лиц.

Решением проблемы может быть применение целевого подхода, то есть концентрация средств и усилий органов опеки и попечительства на выявлении, проведении углубленного наблюдения, анализе ситуации и социального патронажа семей, в которых существует реальный риск нарушения прав несовершеннолетних при отчуждении жилого имущества.

В связи с этим, целесообразным было бы дополнить текст статьи 558 ГК РФ положением, обеспечивающим дополнительную защиту прав несовершеннолетних на законодательном уровне:

заключение договора купли-продажи жилого помещения, в котором прописаны и проживают несовершеннолетние, возможно лишь при предоставлении в орган опеки и попечительства сведений о том, что права детей не будут нарушены.

Таким образом, заключение договора продажи жилого помещения невозможно в случае, если его положения не содержат в себе сведений о том, где будут проживать несовершеннолетние после продажи жилого помещения, а также если в результате продажи условия их проживания станут хуже предыдущих.

Стоит отметить, что ГК РФ равно как и Жилищный кодекс не содержит правовых норм специально регулирующих отношения возникающие по поводу гражданского оборота нежилых помещений. В частности, применительно к указанным правоотношениям, используются нормы жилищного законодательства по аналогии закона. В связи с этим, целесообразным представляется внесение изменений, раскрывающих понятие «нежилое помещение», например, следующего содержания: «нежилые помещения, т.е. помещения, не отвечающие санитарно-гигиеническим и техническим требованиям, предъявляемым к жилым

помещениям и не предназначенные для постоянного проживания граждан».

Также целесообразным представляется внесение соответствующих изменений в целях более точного регулирования тех вопросов, где аналогия закона не может быть применена.

Подводя итог вышесказанному, стоит отметить, что купля-продажи недвижимости является довольно распространённым явлением, поскольку жизнь и деятельность людей во всех сферах связана с обращением недвижимого имущества. Тем не менее институт купли-продажи недвижимости имеет некоторые проблемные аспекты, которые требуют совершенствования нормативно-правовой базы, регулирующей отношения, возникающие по поводу заключения договоров с недвижимым имуществом.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом изменений, одобренных в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 г.) // Российская газета. – 1993. – 25 дек. - № 237.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – ст. 410.

4 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Российская газета. – 2005. – 12 января. – № 1.

5 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Российская газета. – 2001. – 30 октября. - № 211-212.

6 Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 05.04.2021) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2954.

7 Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. – 2015. - 17 июля. – № 156.

8 Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ № 40-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Российская газета. – 2003. – 08 окт.

9 Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 1808.

10 Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.

11 Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст.

2963.

12 Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

13 Постановление Правительства РФ от 28.12.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

14 Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции // Российская газета. – 2006. – 10 февр.

## II Специальная литература

15 Алексеев, В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В. А. Алексеев. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 502 с.

16 Аппак, Т. Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Т. Д. Аппак // Юрист. – 2009. – № 1. С. 17 – С. 28 – 35.

17 Балабанов, И. Т. Операции с недвижимостью в России / И. Т. Балабанов // Домашний адвокат. – 2009. – № 2. – С. 30 – 34.

18 Бегичев, А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью / А. Бегичев // Ваше право. – 2009. – № 4. – С. 11 – 19.

19 Болтанова, Е. С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. / Е. С. Болтанов. - Томск, 2001. – 200 с.

20 Василевская, Л. Ю. Право собственности на жилые помещения в гражданском праве: истоки и нормативное регулирование / Л. Ю. Василевская // Гражданин и право. – 2009. – № 1. – С. 15 – 25.

21 Волчецкая, Г. А. Правовое регулирование государственной регистра-

ции прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Теоретико-правовой аспект) / Г. А. Волчецкая. - СПб, 2007. – 405 с.

22 Гришаев, С. П. Правовой режим недвижимого имущества / С. П. Гришаев // Правовой консультант. – 2008. – № 11. – С. 30 – 36.

23 Дроздецкая, Я. С. Концепции недвижимости в российском гражданском праве / Я. С. Дроздецкая // Консультант юриста. – 2009. – № 4. – С. 15 – 35.

24 Дроздов, И. А. Понятие жилого помещения / И. А. Дроздов // Закон. – 2006. – № 8. – С. 9-17.

25 Егорова, М. А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости / М. А. Егорова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2009. – № 2. – С. 61 – 67.

26 Жариков, Ю. Г. Жилые помещения: правовое регулирование. / Ю. Г. Жариков, М. Г. Масевич. – М.: БЕК, 2007. – 216 с.

27 Иванов, А. А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ / А. А. Иванов // Хозяйство и право. - 2005. - № 6. – С. 23-32.

28 Иванова, В. Д. Сделки с недвижимостью: исторический аспект / В. Д. Иванова // Закон. – 2009. – № 4. – С. 7 – 22.

29 Канучукоева, А. В. Недвижимость как объект права собственности / А. В. Канучукоева. – М.: Статус, 2008. – 304 с.

30 Киселева, Т. В. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Т. В. Киселева // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2003. – № 1. – С. 14 – 15.

31 Киселева, Т. В. О проблематике современной концепции понятия «недвижимость» / Т. В. Киселева // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – №9. – С. 13 – 21.

32 Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / под ред. проф. Т. Е.Абовой, А. Ю.Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2007. – Ч. 2. – 90 с.

33 Крашенинников, П. В. Жилищное право. / П. В. Крашенинников. - 4-е

изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2005. - 315 с.

34 Крылов, С. А. Регистрация прав на недвижимости: понятие и проблемы / С. А. Крылов // Российская юстиция. – 2008. – № 2. – С. 5 – 16.

35 Кузьмина, И .Д. Понятие жилого помещения / И. Д. Кузьмина // Российская юстиция. – 2008. – № 9. – С. 3 – 7.

36 Мейер, Д. И. Избранные труды по гражданскому праву / Д. И. Майер. - М., 2003. – 223 с.

37 Садилов, О. Н. Гражданское право. Обязательственное право / О. Н. Садилов. – М.: Юристъ, 2009. – 677 с.

38 Седугин, П .И. Жилищное право / П. И. Седугин. – М.: Проспект, 2008. – 410 с.

39 Суханов, Е. А. Гражданское право. Обязательственное право / Е. А. Суханов. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – Т. 3. - 788 с.

40 Тихонов, С. Г. Охрана прав граждан при совершении сделок с жильем / С. Г. Тихонов // Ваше право. – 2009. – № 2. – С. 16.

41 Толстой, Ю. К. Жилищное право / Ю. К. Толстой. – М.: Проспект, 2008. – 497 с.

42 Шершеневич, Г. Ф. Курс гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – М.: Спарк. – 1997. – Т. II. - 611 с.

43 Шлотгауэр, М. А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в РФ: дис. канд. юрид. наук. / М. А. Шлотгауэр. - М., 2012. - 249 с.

44 Щенникова, Л.В. Вещные права в гражданском праве России / Л. В. Щенникова. – М.: Рагор, 2001. – 401 с.

### III Историко-правовые акты

45 Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. - 1991.- № 26. - Ст. 733.

46 Гражданский кодекс РСФСР от 31 октября 1922 г. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

47 Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) // Ведомости ВС РСФСР. - 1964. - № 24. - Ст. 407.

### III Судебная практика

48 Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 1997. – № 11.

49 Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 59 от 16.02.2001г. // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 4.

50 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

51 Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за II квартал 2008 г. (по гражданским делам) // Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ. – 2008. – № 4.

52 Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 01.03.2013 по делу № А27-476/2012. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

53 Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.06.2010 по делу № А33-6733/2009. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

54 Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 19.02.2019 № 33-2510/2019 по делу № 2-601/2018. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

55 Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 10.10.2018 по делу № 33-16073/2018. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».



56 Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 14.11.2018 по делу № 33-12185/2018. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

57 Апелляционное определение Московского городского суда от 16 октября 2015 г. по делу № 33-35755. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

58 Решение Арбитражного суда Московского округа от 16.08.2017г. по делу №Ф05-11647/2017. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

59 Решение Арбитражного суда Республики Коми от 01.04.2019г. по делу № А29-15035/2018. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

60 Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2021 г. по делу № Ф03-5307/2020. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».