

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 гражданского права
Т. А. Зайцева
« 11 » 02 2025 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Правовое регулирование договора купли-продажи на недвижимое имущество в Российской Федерации

Исполнитель
студент группы 121-узб2

В. А. Олейник 11.02.2025
(подпись, дата)

В. А. Олейник

Руководитель
доцент, канд. юрид. наук

Т. А. Зайцева 11.02.2025
(подпись, дата)

Т. А. Зайцева

Нормоконтроль

Н. С. Архипова 11.02.2025
(подпись, дата)

Н. С. Архипова

Благовещенск 2025

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

« 11 » _____ 2024 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Владислава Андреевича Олейника

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовое регулирование договора купли-продажи на недвижимое имущество в Российской Федерации

(утверждена приказом от 08.1.2024 № 3051-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы 10 февраля 2025 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: научная и методическая литература, материалы периодических изданий отчет о преддипломной практике, нормативно-правовые акты.

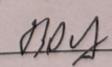
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): Понятие и виды договора купли-продажи недвижимости; элементы договора купли-продажи недвижимости; нормы федерального законодательства, определяющего основы правового регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ; правоприменительная практика регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ

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

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов) нет

7. Дата выдачи задания 11. 11. 2024 года.

Руководитель выпускной квалификационной работы доцент, канд. юрид. наук Т. А. Зайцева

Задание принял к исполнению (дата): 11.11.2024 года. 

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 66 стр., 42 источника.

ДОГОВОР, НЕДВИЖИМОСТЬ, РИСКИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, ПРАВОВЫЕ РИСКИ, ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ, КУПЛЯ-ПРОДАЖА,

В первой главе работы рассмотрены общие положения купли-продажи недвижимого имущества. Приведены понятие и виды договора купли-продажи недвижимости; выделены элементы договора купли-продажи недвижимости; проанализированы нормы федерального законодательства, определяющего основы правового регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ.

Во второй часть работы проведен анализ правоприменительной практики регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ. Проведен анализ судебной практики по теме исследования; выявлены проблемные вопросы в сфере договорных отношений с недвижимостью; предложены пути совершенствования правового регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1 Общие положения договора купли-продажи недвижимого имущества	8
1.1 Понятие и виды договора купли-продажи недвижимости	8
1.2 Структура договора купли-продажи недвижимости	15
1.3 Нормы федерального законодательства, определяющего основы правового регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ	24
2 Правоприменительная практика регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ	32
2.1 Анализ судебной практики	32
2.2 Проблемные вопросы в сфере договорных отношений с недвижимостью	44
2.3 Пути совершенствования правового регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ	52
Заключение	58
Библиографический список	62

ВВЕДЕНИЕ

В силу своей высокой стоимости и социальной значимости недвижимость относится к товарам особого рода и потому требует к себе особого внимания со стороны государства. Именно поэтому законодатель выделяет договоры купли-продажи недвижимости в отдельный вид, регулируемый отдельными статьями ГК РФ, законами и иными нормативно-правовыми актами.

Договор купли-продажи недвижимости является одним из наиболее распространенных типов гражданско-правовых соглашений в России. Этот договор служит основным инструментом, обеспечивающим передачу права собственности на объекты недвижимости от одного лица к другому. В условиях динамичного развития рынка недвижимости этот вид сделки приобретает особое значение, поскольку на него непосредственно влияют экономические, правовые и социальные факторы.

Предмет рассматриваемого договора представляет собой обоюдный баланс противоположных интересов – интереса продавца, нацеленного на максимизацию прибыли при продаже товара, и интереса покупателя, стремящегося минимизировать свои затраты при приобретении данного товара. Данный договор можно уподобить весам, находящимся в состоянии неустойчивого равновесия, где противоположными чашами являются интересы сторон, вовлеченных в данное договорное отношение.

Следует отметить, что любое обстоятельство, даже не имеющее прямого отношения к осуществлению сделки, способно нарушить это равновесие, что, в свою очередь, может существенно отразиться на правах и обязательствах участвующих в данном процессе сторон. Это подчеркивает важность адекватного анализа всех факторов, влияющих на сделку, а также необходимость обеспечения юридической защиты интересов обеих сторон, чтобы гарантировать стабильность и предсказуемость результатов сделки.

Одной из ключевых особенностей правового регулирования договора купли-продажи недвижимости является необходимость его государственной ре-

гистрации. Эта процедура обеспечивает защиту прав сторон, повышает уровень прозрачности сделок и предохраняет потенциальных покупателей от недобросовестных продаж. Однако сам процесс регистрации не лишён определенных трудностей. Например, порой возникают ситуации, когда возникают споры о праве собственности на объект, включая проблемы с правами третьих лиц и различные обременения. Это подчеркивает необходимость тщательной проверки правовой чистоты объекта до осуществления сделки.

Основным актом, регулирующим отношения по договору купли-продажи жилых объектов недвижимости, является ГК РФ. Отношения по продаже недвижимости освещены в главе 30, параграфе 7, ст. 549-558 ГК РФ.

Несмотря на существующие нормы и правила, правовое регулирование договора купли-продажи на недвижимое имущество в России сталкивается с рядом проблем. Одна из основных трудностей заключается в недостаточной правовой грамотности участников сделок, что может приводить к правовым рискам и финансовым потерям. Кроме того, случаи мошенничества также остаются актуальными, особенно когда речь идет о продаже объектов с непрозрачной историей прав собственности. Необходимость повышения уровня юридической культуры среди граждан и создания инструментов защиты прав инвесторов становится все более очевидной.

Система правового регулирования в Российской Федерации продолжает развиваться, и с каждым годом принимаются новые меры, направленные на улучшение условий сделок с недвижимостью. Но, к сожалению, действующее законодательство все же содержит достаточное количество изъянов, вызывает большое количество споров о его содержании и проблем в практическом применении, что делает тему исследования актуальной для изучения.

Исследованиям правового регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ всегда уделялось большое внимание в литературе. Специальному исследованию отношений в области правового регулирования данного вопроса посвящены работы Г. А. Безлепкина, О. А. Березняка, С. У. Возкаева, Ю. А. Гаритиной, М. И. Керимова, Н. А. Климцовой, Е. В. Костенко,

Е. И. Рябовой и др.

В качестве объекта данного курсового исследования рассматриваются правоотношения, возникающие при заключении и исполнении соглашений о возмездной передаче прав собственности на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Предметную область исследования составляет комплекс нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок заключения, исполнения и прекращения договоров, объектом которых является недвижимое имущество в пределах юрисдикции Российской Федерации.

Целью настоящей работы является проведение всестороннего анализа действующего российского законодательства, а также доктринальных подходов, определяющих специфику правового регулирования сделок с недвижимостью, опосредованных договором купли-продажи.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие исследовательские задачи:

1. Осуществить теоретико-правовой анализ фундаментальных характеристик договора купли-продажи недвижимого имущества, включая определение его юридической природы, классификацию и структурные элементы. Вместо "общих положений".

2. Провести систематизацию и интерпретацию положений федерального законодательства, устанавливающих базовые принципы правового регулирования сделок купли-продажи недвижимости в Российской Федерации.

3. На основе эмпирических данных изучить практику применения норм права, регулирующих отношения, связанные с куплей-продажей недвижимого имущества в РФ.

4. Идентифицировать актуальные коллизии и пробелы в правовом регулировании договорных отношений, предметом которых выступает недвижимое имущество.

5. Сформулировать практические рекомендации, направленные на оптимизацию действующего законодательства в сфере регулирования договоров ку-

пли-продажи недвижимого имущества в России.

Методология исследования данной работы основана на общенаучных методах. В работе использованы такие общенаучные методы, как анализ и синтез, раскрывающиеся в аналитическом обобщении известных научных суждений и мнений ученых по поводу права собственности на недвижимое имущество, законодательных актов и их изменений сравнении различных отраслей права. Автором проведен анализ: а) нормативных правовых актов; б) действующего законодательства; в) практики судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Теоретическую основу данной исследовательской работы составляют такие источники права как: гражданское право, земельное право, жилищное право, наследственное право, семейное право. Теоретический анализ взглядов ученых по общей теории права, гражданскому праву положен в основу исследования.

Научная новизна исследования состоит в том, что в исследовании впервые предпринята попытка по комплексному и полному исследованию аспектов договора купли-продажи с недвижимым имуществом, проведен анализе теоретических и практических проблем правового регулирования договорных отношений в отношении недвижимости.

Структура работы.

Работа состоит из введения, двух глав, включающих 6 параграфов, заключения и библиографического списка.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА КУПИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1 Понятие и виды договора купли-продажи недвижимости

В самом начале необходимо определиться с самим понятием договора.

Итак, договор – это одна из основных категорий гражданского права; изучение гражданско-правовых договоров является необходимым элементом обучения гражданскому праву¹.

В контексте гражданского права договор выступает в роли ключевого юридического факта, обуславливающего не только возникновение правоотношений между субъектами, но и динамику их развития, включая модификацию и прекращение. Примечательно, что гражданско-правовое регулирование допускает сосуществование императивных государственных норм и диспозитивных положений, сформулированных непосредственно участниками договора, предоставляя последним возможность самостоятельно определять правила взаимодействия в рамках конкретного соглашения. Таким образом, условия, согласованные сторонами, приобретают регулятивную силу, сопоставимую с законодательными предписаниями.

Согласно ст. 153 ГК РФ договор – это сделка, то есть действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей².

Согласно ГК РФ, существует десять основных видов договора: двухсторонний, многосторонний, возмездный, безвозмездный, реальный и консенсуальный, договор присоединения, договор в пользу третьего лица, предварительный и публичный договоры.

Так, двусторонний и многосторонний договор – тип договора напрямую зависит от того, сколько лиц участвуют в подписании. Причем это могут быть как физические, так и юридические лица. Наиболее яркий пример двухсторон-

¹ Курбанов Р. А. Гражданское право. Общая и особенная части. М., 2020. С 116.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Российская газета. 1994. 08 декабря. № 238.

него договора – соглашение между работодателем и работником. Или же, другой хороший пример – договор купли-продажи. Господин Н обязуется передать господину М товары после совершения оплаты. В случае нарушения условий одной из сторон, вторая может претендовать на компенсацию или отказаться выполнять свои обязательства.

Когда в действующей схеме появляется третье лицо, договор становится многосторонним. Здесь уже важно учесть интересы и права всех участников соглашения.

Договор купли-продажи, характеризующийся возмездной передачей права собственности на имущество, входит в категорию соглашений, опосредующих переход имущества. Общность правового регулирования таких договоров проявляется в единообразном подходе к установлению обязанностей, связанных с передачей вещи (в частности, требований к количеству, качественным характеристикам, отсутствию обременений)³.

Исторические корни договора купли-продажи уходят вглубь веков. Еще в римском праве классического периода сформировался консенсуальный контракт *emptioetvenditio*, представлявший собой соглашение, по которому продавец (*venditor*) брал на себя обязательство обеспечить покупателю (*emptor*) беспрепятственное владение вещью (*merx*), а покупатель, в свою очередь, обязывался выплатить за нее установленную денежную цену (*premium*)⁴.

В современной правовой системе России отношения, складывающиеся на основании договора купли-продажи, регламентируются положениями главы 30 ГК РФ⁵.

В соответствии со ст. 454 ГК РФ, под договором купли-продажи понимается соглашение, согласно которому продавец принимает на себя обязанность передать определенную вещь (товар) в собственность покупателю, а последний обязуется принять этот товар и уплатить за него установленную денежную

³ Огородников М. С. Правовая природа акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: анализ концепций исследователей. 2018. С. 69.

⁴ Зарубин А. В. Гражданское право РФ. 2020. С. 136.

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996. 10 февраля. № 27.

сумму (цену)⁶.

ГК РФ классифицирует договор купли-продажи, выделяя несколько его разновидностей (параграфы 2-8): розничная торговля, поставка (в том числе для обеспечения государственных и муниципальных потребностей), контрактация, снабжение энергией, реализация объектов недвижимости и предприятий. Основанием для такой дифференциации служит наличие специальных норм, обусловленных особенностями либо участников сделки и целей приобретения ими товара, либо самого объекта купли-продажи⁷.

В рамках соглашения о реализации недвижимого имущества (договора продажи недвижимости) на продавца возлагается обязанность передать в собственность покупателю такой объект, как земельный надел, строение, здание, жилое помещение (квартиру) или иную недвижимость. Покупатель, со своей стороны, обязуется принять указанное имущество и внести за него согласованную плату (п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 454 ГК РФ)⁸. Квалифицирующий признак договора продажи недвижимости. Им является товар, в качестве которого выступает недвижимое имущество, за исключением предприятия, для которого предусмотрен отдельный вид договора купли-продажи.

С точки зрения правовой характеристики, договор, предметом которого является отчуждение недвижимого имущества, обладает следующими признаками:

- консенсуальность: возникновение прав и обязанностей у субъектов договора связывается с моментом достижения ими согласия по всем существенным условиям. Последующие действия, такие как фактическая передача объекта или государственная регистрация перехода права, совершаются во исполнение уже существующего обязательства;

- возмездность: данный вид договора всегда предполагает встречное предоставление со стороны покупателя в виде оплаты стоимости недвижимости;

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Российская газета. 1994. 08 декабря. № 238.

⁷ Там же.

⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996. 10 февраля. № 27.

- взаимность (двусторонне обязывающий характер): каждая из сторон договора (продавец и покупатель) несет обязанности в пользу другой стороны и одновременно имеет права требования к ней;

- синаллагматичность: данный термин подчеркивает тесную взаимосвязь и взаимообусловленность обязательств сторон. Обязательство продавца передать недвижимость является основанием для возникновения обязанности покупателя по ее оплате, и наоборот. Осуществление одного обязательства предполагает исполнение встречного.⁹

Указание на обязанность сторон (обязуется) в законодательном определении договора купли-продажи подчеркивает его консенсуальную природу. Это означает, что первоначально возникает обязательственное правоотношение, в рамках которого продавец обязуется передать товар, а покупатель – его оплатить. Сама же передача и оплата осуществляются впоследствии, во исполнение возникшего обязательства. Таким образом, договор считается заключенным с момента согласования сторонами всех существенных условий. Совпадение момента вступления договора в силу и фактической передачи объекта недвижимости свидетельствует лишь об особом порядке заключения и исполнения данного вида договора купли-продажи, а не о его реальном характере.

Для договора продажи недвижимости предусмотрена обязательная письменная форма, которая реализуется посредством составления единого документа, скрепленного подписями обеих сторон (ст. 550 ГК РФ)¹⁰.

Помимо этого, законодательно установлена необходимость государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости от продавца к покупателю (п.1 ст. 551 ГК РФ)¹¹.

При совершении сделки купли-продажи недвижимости, как и при заключении иных договоров, направленных на отчуждение имущества, момент заключения договора и момент перехода права собственности не совпадают. В силу п. 2 ст. 223 ГК РФ, право собственности у приобретателя недвижимого

⁹ Курбанов Р. А. Гражданское право. Общая и особенная части. М., 2020. С 121.

¹⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996. 10 февраля. № 27.

¹¹ Там же.

имущества возникает только после осуществления государственной регистрации перехода данного права¹².

На рынке недвижимости существуют определенные виды объектов, а именно:

- новостройка;
- вторичное (готовое) жилье.
- загородная недвижимость.
- коммерческая недвижимость.

Исходя из такой классификации можно выделить несколько видов договоров купли-продажи недвижимости. Договор долевого участия. По нему недвижимость (квартира) приобретается на стадии строительства дома у Застройщика. В договоре прописаны:

- термины и определения;
- ориентировочный адрес объекта;
- общая проектная площадь;
- этаж;
- порядок расчетов с Застройщиком;
- срок сдачи объекта и передачи ключей собственнику;
- права и обязанности Сторон;
- ответственность;
- заключительные положения и др.
- в приложении прикрепляется поэтажный план приобретаемой квартиры.

Договор переуступки или цессия. Цессия – это передача права требования по договору от одного лица другому¹³.

Инвесторы часто используют механизм переуступки прав требования для продажи квартир в новостройках. Они покупают жилье на этапе котлована, а затем, когда дом почти готов, реализуют его по более высокой стоимости.

Среди других причин уступки прав физическими лицами – непредвиден-

¹² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Рос-сийская газета. 1994. 08 декабря. № 238.

¹³ Зарубин А. В. Гражданское право РФ. 2020. С. 136.

ные изменения в планах дольщика или проблемы, возникшие у компании-застройщика.

Самый популярный вид договора при покупке недвижимости – договор купли-продажи. Он используется и для новостроек, и для готового жилья. Важно: после сдачи дома застройщиком, получения разрешения на ввод и регистрации права собственности новостройка становится вторичным жильем. Поэтому продажа квартир в сданных домах оформляется договором купли-продажи, так же как и сделки между гражданами.

Договор дарения (дарственная) – это безвозмездная передача недвижимости. Договор составляется письменно, обычно не требует нотариального заверения (за некоторыми исключениями) и регистрируется в государственных органах. Чаще всего используется между родственниками. Если дарение осуществляется не родственнику, одаряемый платит налог¹⁴.

Предварительный договор купли-продажи – это соглашение о будущей продаже имущества. Он нужен, когда стороны хотят зафиксировать договоренности о сделке, но пока не могут ее заключить. Договор гарантирует, что сделка состоится на оговоренных условиях и в определенный срок.

Договор безвозмездной передачи (приватизации) заключается с администрацией города или другого населенного пункта.

Для действительности договора купли-продажи недвижимости необходимы следующие существенные условия:

- четкое описание объекта недвижимости (ст. 554 ГК РФ), позволяющее его идентифицировать;
- согласованная цена (ст. 555 ГК РФ);
- список лиц, имеющих право пользования жильем (п. 1 ст. 558 ГК РФ);
- при покупке в кредит – условия рассрочки (п. 1 ст. 489 ГК РФ): стоимость, порядок, сроки и размеры платежей¹⁵.

Есть особенности, зависящие от участников сделки:

¹⁴ Зарубин А. В. Гражданское право РФ. 2020. С. 137.

¹⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996. 10 февраля. № 27.

- государственные и муниципальные предприятия продают недвижимость только с согласия собственника (ст. 295 и 297 ГК РФ);

- для продажи недвижимости несовершеннолетних и недееспособных нужно разрешение органов опеки (ст. 37 ГК РФ);

- при продаже совместной собственности супругов требуется нотариальное согласие второго супруга (ст. 35 СК РФ)¹⁶.

Договор купли-продажи – самый распространенный в гражданском обороте. Он относится к группе договоров, обеспечивающих переход права собственности (вместе с дарением, рентой и меной).

Соглашение о ренте предполагает передачу права собственности на недвижимое имущество (земельный участок, жилое или нежилое помещение) от получателя ренты к плательщику ренты. Взамен плательщик обязуется осуществлять периодические рентные платежи в пользу получателя. Эти платежи могут выражаться как в виде фиксированных денежных сумм, перечисляемых получателю и его наследникам, так и в форме пожизненного содержания, включающего не только финансовое обеспечение, но и предоставление необходимых услуг.

Договор мены, в свою очередь, представляет собой соглашение, согласно которому стороны обмениваются правами собственности на недвижимые объекты (ст. 567 ГК РФ)¹⁷.

Участниками договора мены выступают продавец и покупатель, одновременно являющиеся сторонами сделки. Каждый из них передает право собственности на один объект недвижимости и приобретает право собственности на другой.

Следует подчеркнуть, что договор купли-продажи получил широкое распространение как во внутреннем, так и в международном гражданском обороте. Он является основанием возникновения вещных прав – абсолютных и относительных правоотношений. Возникновение права собственности у приобретате-

¹⁶ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 23.11.2024) // Российская газета. 1996. 27 января. № 17.

¹⁷ Там же.

ля по договору, как правило, связано с моментом передачи вещи, если иное не установлено законом, договором или иными нормативными актами.

Сделки по отчуждению имущества требуют государственной регистрации, и право собственности возникает с момента такой регистрации (ст. 223 ГК РФ)¹⁸.

В результате анализа понятия договора купли-продажи недвижимости как основания возникновения правоотношений, можно заключить, что он характеризуется взаимностью, возмездностью и консенсуальностью. Специфика данного договора проявляется в особенностях его формы и содержания, а также в необходимости государственной регистрации, что отражает публично-правовой аспект регулирования частноправовых отношений.

1.2 Структура договора купли-продажи недвижимости

Для характеристики некоторых типов договоров, на чью долю приходится специальная глава части второй ГК РФ, раскрытия их важнейших признаков и для отличия от прочих гражданско-правовых договоров, которые составляют единую категорию договоров (применительно к договору купли-продажи – это договорные обязательства по передаче имущества в собственность), применяется понятие «элементы договора». В качестве элементов договора, как правило, понимаются: его субъекты, предмет, форма и содержание (права и обязанности сторон).

Согласно ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, 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 имущества¹⁹.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

¹⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Российская газета. 1994. 08 декабря. № 238.

¹⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996. 10 февраля. № 27.

ГК РФ (ст. 549, п. 1) четко определяет, что может быть продано по договору купли-продажи недвижимости. Это любое недвижимое имущество, которое можно свободно продавать и покупать (то есть оно оборотоспособно, согласно ст. 129 ГК РФ). Ст. 130 п.1 ГК РФ дает нам список такого имущества:

- земля (участки) и участки недр;
- все, что связано с землей и не может быть перемещено без серьезного ущерба: здания, сооружения, недостроенные объекты;
- самолеты, морские и речные суда, космические объекты (те, что регистрируются государством).

Закон может добавить и другое имущество в этот список. Главное, чтобы недвижимость не была изъята из оборота (ст. 129 ГК РФ). Например, Земельный кодекс РФ (ст. 27) говорит, что из природных ресурсов продавать можно только земельные участки, кроме тех, которые продавать запрещено.

Если недвижимость ограничена в обороте, ее можно продать, только строго соблюдая специальные правила. Обычно нужно получить разрешение от государства.

Например, если недвижимость принадлежит компании вроде «Российских железных дорог» (ОАО «РЖД»), то продать малоиспользуемые железнодорожные пути, станции и землю под ними можно только с разрешения Правительства РФ (кроме тех, что не важны для обороны). Это нужно, чтобы защитить важную инфраструктуру.

В договоре купли-продажи недвижимости участвуют продавец и покупатель. Продавец обязательно должен быть собственником или иметь другое право, позволяющее ему распоряжаться этим имуществом.

В России участвовать в сделках могут не только граждане РФ, но и иностранцы, и лица без гражданства. Обычно продавец недвижимости – это ее собственник. Но он может иметь и другое ограниченное вещное право, дающее ему право продать эту недвижимость.

Продавцом, как правило, выступает лицо, обладающее правом собственности на вещь, или иное лицо, которое уполномочено законом продать объект

недвижимости. В качестве последнего, согласно ст. 294 ГК РФ может быть организация (юридическое лицо, наделенное правом хозяйственного ведения или оперативного управления п. 1 ст. 296 ГК РФ).

Приобретателем недвижимого имущества по договору купли-продажи может являться любой субъект гражданского права, обладающий правоспособностью и дееспособностью (для физических лиц) или правосубъектностью (для юридических лиц). В результате исполнения договора купли-продажи недвижимости покупатель, по общему правилу, приобретает право собственности на объект сделки.

Круг лиц, которые могут выступать сторонами договора купли-продажи недвижимого имущества, включает:

- физических лиц (граждан);
- юридических лиц (организации);
- в установленных законом случаях – Российскую Федерацию, субъекты РФ и муниципальные образования (публично-правовые образования).

Как правило, продавцом недвижимости выступает лицо, обладающее правом собственности на объект. Вместе с тем, в качестве исключения, отчуждать недвижимость могут субъекты, обладающие правом хозяйственного ведения или оперативного управления (например, государственные и муниципальные унитарные предприятия, учреждения).

Гражданское законодательство Российской Федерации не устанавливает общих ограничений в отношении потенциальных приобретателей недвижимого имущества. Специальные требования к покупателям недвижимости могут быть предусмотрены отдельными нормативными актами.

Договор купли-продажи, заключенный между субъектами предпринимательской деятельности, имеющими статус коммерческих юридических лиц, носит характер предпринимательского договора, поскольку основной целью деятельности таких лиц является систематическое получение прибыли.

Правовое положение сторон договора купли-продажи недвижимости характеризуется наличием взаимных прав и обязанностей, а также возможностью

наступления ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств. Ключевой обязанностью продавца является передача объекта недвижимости покупателю в соответствии с условиями договора.

Если продавец нарушает обязательство по передаче объекта недвижимости, покупатель, согласно действующему законодательству, наделяется следующими правами:

- судебная защита: покупатель может обратиться в суд с иском о принудительном исполнении договора и передаче объекта недвижимости в натуре;
- расторжение договора: покупатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор купли-продажи;
- компенсация убытков: покупателю предоставляется право требовать возмещения всех убытков, возникших вследствие неправомерных действий продавца, связанных с отказом от передачи объекта недвижимости.

В ситуации, когда от исполнения договора отказывается покупатель, продавец, в свою очередь, может воспользоваться одним из следующих вариантов защиты своих интересов:

- требование об оплате: продавец сохраняет за собой право требовать полной оплаты стоимости объекта недвижимости;
- расторжение договора: продавец также может инициировать процедуру расторжения договора.

Важнейшим аспектом договора купли-продажи недвижимости является его форма. Ст. 550 ГК РФ устанавливает императивное требование: договор должен быть оформлен письменно в виде единого документа, скрепленного подписями обеих сторон. Нарушение данного требования, как следствие, ведет к признанию договора недействительным²⁰.

Стоит отметить, что возникновение права собственности у покупателя – это многоступенчатый процесс. В соответствии с п. 1 ст. 551 ГК РФ, переход права собственности на объект недвижимости требует обязательной государст-

²⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996. 10 февраля. № 27.

венной регистрации. Таким образом, право собственности формируется на основании совокупности юридических фактов:

1. Надлежащим образом оформленного договора купли-продажи.
2. Официальной записи в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) о переходе права собственности²¹.

Необходимо подчеркнуть, что, хотя договор купли-продажи сам по себе не порождает право собственности, он играет ключевую роль в установлении правоотношений между сторонами. С момента заключения договора, который носит консенсуальный характер, возникают взаимные обязательства. Это означает, что даже если стороны договорились о передаче объекта и его оплате до момента государственной регистрации, каждая из них вправе настаивать на исполнении этих предварительных договоренностей.

Ключевым элементом договора являются его условия, регламентирующие взаимные права и обязанности сторон, а также определяющие существенные параметры сделки. Применительно к договору купли-продажи недвижимости законодательство предъявляет ряд обязательных требований к его содержанию.

Прежде всего, необходимо детальное описание предмета договора. В тексте договора должно быть недвусмысленно указано, какой конкретно объект недвижимости подлежит отчуждению. Это предполагает подробную характеристику объекта: будь то квартира, жилой дом, земельный участок или иной вид недвижимости. Описание должно включать точный адрес, площадь, кадастровый номер и иные параметры, позволяющие однозначно идентифицировать объект.

Вторым обязательным элементом является условие о цене. В договоре должна быть четко зафиксирована сумма, которую покупатель обязуется уплатить за приобретаемый объект недвижимости. Стороны могут согласовать как твердую цену, так и механизм ее определения, но в любом случае цена должна

²¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996. 10 февраля. № 27.

быть определена, чтобы избежать правовой неопределенности и Центральным элементом договора является определение его предмета – то есть, конкретного объекта недвижимости, который продавец обязуется передать в собственность покупателю за оговоренную плату. Рекомендуется использовать сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) для точного описания объекта, включая:

- вид: указание на тип объекта (например, «жилой дом», «квартира», «нежилое помещение»);
- кадастровый номер: уникальный идентификатор объекта в ЕГРН. В случае, если кадастровый номер еще не присвоен, необходимо указать адрес и площадь объекта;
- адрес: полный и точный адрес местонахождения объекта;
- площадь: общая площадь объекта недвижимости;
- этажность: количество этажей (для зданий и строений);
- иные характеристики: при необходимости.

Кроме того, в соответствии со ст. 554 ГК РФ, необходимо указать данные, позволяющие установить расположение объекта на земельном участке (если применимо) или в составе другого недвижимого имущества²².

Отсутствие в тексте договора вышеуказанных сведений об объекте недвижимости влечет за собой серьезные правовые последствия. Согласно ст. 554 ГК РФ, условие о предмете договора считается несогласованным, а сам договор – незаключенным²³.

При отсутствии в договоре данных об объекте продажи условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами. То есть сам договор считается незаключенным (ст. 554 ГК РФ)²⁴.

Помимо вышеперечисленного, договор должен содержать иные существенные условия, прямо предусмотренные законом или иными нормативными правовыми актами. В качестве примера можно привести ситуацию приобрете-

²² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996. 10 февраля. № 27.

²³ Там же.

²⁴ Там же.

ния недвижимости с использованием кредитных средств. В этом случае, в соответствии с п. 1 ст. 489 ГК РФ, в договоре в обязательном порядке должны быть детально регламентированы порядок, сроки и размеры платежей по кредиту. Другими словами, требуется полная прозрачность финансовых условий сделки.

Договор купли-продажи недвижимости, в противоположность аналогичному договору в отношении движимых вещей, в обязательном порядке должен включать в себя письменно зафиксированное и согласованное сторонами условие о стоимости объекта. Отсутствие данного условия влечет за собой признание договора купли-продажи недвижимости незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК РФ). Определение стоимости недвижимого имущества относится к компетенции лицензированных специалистов-оценщиков.

П. 3 ст. 555 ГК РФ предусматривает различные варианты определения стоимости недвижимости в договоре купли-продажи. Если цена установлена за единицу площади (или иного показателя размера) объекта, то итоговая сумма, подлежащая уплате покупателем, рассчитывается на основании фактически переданного ему размера недвижимого имущества.

Наряду с существенными условиями о предмете и цене, договор купли-продажи недвижимости может включать в себя и другие положения, которые стороны считают важным согласовать. В частности, законодательство прямо предписывает указывать в договоре перечень лиц, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением после перехода права собственности на него.

Правовая конструкция договора продажи недвижимости определяется совокупностью прав и обязанностей, возникающих у его сторон (продавца и покупателя).

Ключевая обязанность, возлагаемая на стороны договора (продавца и покупателя), заключается в фактической передаче объекта недвижимости от продавца к покупателю, оформляемой посредством подписания передаточного акта либо иного документа, фиксирующего данный факт (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Данная норма, носящая императивный характер, определяет обязательный порядок

передачи недвижимости. Отказ одной из сторон от подписания документа, подтверждающего передачу объекта недвижимости на согласованных в договоре условиях, расценивается как неисполнение обязанности: для продавца – по передаче имущества, для покупателя – по его принятию²⁵.

Комплекс прав и обязанностей контрагентов формирует содержание договора продажи объекта недвижимости.

Покупатель, в рамках договора купли-продажи, имеет право:

1. Если переданное продавцом недвижимое имущество не соответствует заявленным в договоре характеристикам качества, покупатель, по своему усмотрению, может потребовать:

- уменьшения покупной цены в соразмерной степени;
- бесплатного устранения выявленных недостатков продавцом;
- компенсации расходов, понесенных покупателем на самостоятельное устранение недостатков.

2. При обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта недвижимости, покупатель вправе расторгнуть договор купли-продажи и потребовать возврата уплаченных средств. Существенными признаются следующие недостатки:

- те, которые невозможно устранить;
- те, устранение которых требует непропорционально больших затрат (финансовых или временных);
- те, которые обнаруживаются неоднократно;
- те, которые возникают снова после их устранения.

3. Требовать передачи ему в собственность недвижимого имущества, зафиксированной передаточным актом (или другим документом о передаче).

4. Если продавец уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности или договора, покупатель имеет право обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, возникших из-за задержки. Важно отме-

²⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996.10 февраля. №27.

титель, что взыскание убытков не снимает с продавца обязанности по осуществлению государственной регистрации договора²⁶.

В заключение важно отметить, что договор продажи недвижимости может быть расторгнут как до момента государственной регистрации перехода права собственности, так и после такой регистрации при условии, что он не исполнен сторонами в полном объеме. Государственная регистрация перехода права собственности не является препятствием для расторжения исполненного договора продажи недвижимости в тех случаях, когда законом или договором предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК РФ, в том числе в связи с неоплатой покупателем имущества²⁷.

Таким образом, к элементам договора купли-продажи недвижимости относятся следующие: стороны (продавцом и покупателем могут быть граждане, юридические лица и другие субъекты гражданских прав. Обычно продавцом является собственник недвижимости); предмет договора (им выступают недвижимые вещи, перечень которых предусматривается ст. 130 ГК РФ. Если речь идет о постройке или жилом помещении, то обязательно указываются адрес, назначение, площадь, дата постройки и так далее); цена – она должна быть отражена в твердой сумме, или должен быть указан способ её определения. При этом в неё включают и стоимость земли, на котором располагается объект продажи; форма договора (он заключается в письменном виде, без этого считается недействительным. Нотариального удостоверения форма договора не требует, кроме ряда случаев); государственная регистрация (обязательна при сделке и переходе права собственности при продаже жилой недвижимости).

1.3 Нормы федерального законодательства, определяющего основы правового регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ

Договор купли-продажи недвижимости является одним из наиболее рас-

²⁶ Курбанов Р. А. Гражданское право. Общая и особенная части. М., 2020. С 116.

²⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Российская газета. 1994. 08 декабря. № 238.

пространенных видов гражданских сделок в России. Его правовое регулирование осуществляется Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), который содержит ряд положений, касающихся данной сделки. Отношения по продаже недвижимости регулируются нормами главы 30, параграфа 7, ст. 549-558²⁸.

Однако наивысшую позицию в иерархии нормативных правовых актов занимает Конституция Российской Федерации, которая является основным и высшим законом, утверждающим ключевые принципы общественных отношений, оформленных в конкретной правовой форме. К таким правовым отношениям относятся и те, которые возникают в результате заключения договора купли-продажи жилой недвижимости.

Правоотношения, являющиеся предметом рассмотрения в настоящей ст., регулируются, прежде всего, такими нормативными актами, как Гражданский, Жилищный и Семейный кодексы РФ, Основы законодательства РФ о нотариате (№ 4462-1 от 11.02.1993 г.), а также Федеральный закон № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации недвижимости».²⁹

Легальное определение договора купли-продажи содержится в п. 1 ст. 454 ГК РФ: это соглашение, в силу которого продавец принимает на себя обязательство передать имущество в собственность покупателя, а покупатель обязуется произвести оплату за данное имущество³⁰.

Согласно ст. 493 ГК РФ договор купли-продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению, если он касается объектов, прав на которые подлежат государственной регистрации. Это особенно важно для сделок с недвижимостью, так как такие сделки являются основанием для возникновения прав на объект³¹.

Содержание договора купли-продажи недвижимости регулируется ст. п. 3

²⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. – 1996. – 10 февраля. № 27.

²⁹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Российская газета. 2015.17 июля № 156.

³⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета.1996.10 февраля. № 27.

³¹ Там же.

ст. 455, п. 1 ст. 500 ГК РФ. Договор купли-продажи недвижимости должен содержать существенные условия, такие как предмет договора (конкретный объект недвижимости) и цену. Предметом может быть как отдельный объект недвижимости, так и несколько объектов.

Передача имущества регулируется ст. 556 ГК РФ. Так, согласно ст., продавец обязан передать имущество, а покупатель – принять и оплатить его. Передача осуществляется в соответствии с условиями договора и нормами ГК РФ.

Договор купли-продажи недвижимого имущества, как следует из положений ст. 549 ГК РФ, обязывает продавца осуществить передачу в собственность покупателя объекта недвижимости. К таким объектам относятся, в частности, земельные участки, здания, сооружения, квартиры и иные виды недвижимого имущества. Обязательным условием вступления договора в полную силу является государственная регистрация перехода права собственности. Ст. 551 ГК РФ прямо указывает на необходимость данной процедуры для перехода права собственности на недвижимость от продавца к покупателю. В случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации, другая сторона наделяется правом обратиться в суд с требованием о вынесении решения о такой регистрации. Более того, сторона, чье уклонение от регистрации было необоснованным, несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных другой стороне в результате задержки в регистрации³².

В отношении качества передаваемого объекта недвижимости, ст. 557 ГК РФ устанавливает последствия передачи недвижимости, не соответствующей заявленным характеристикам. Важно отметить, что принятие покупателем объекта недвижимости, имеющего недостатки, не освобождает продавца от ответственности. То есть, факт приемки недвижимости покупателем не лишает его права предъявить претензии по качеству, вытекающие из ненадлежащего исполнения продавцом условий договора.

Также общие положения о купле-продаже, в том числе гарантии и ответ-

³² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996.10 февраля. № 27.

ственность сторон, закреплены в главе 30 ГК РФ.

Таким образом, правовое регулирование договора купли-продажи недвижимости, установленное ГК РФ, обеспечивает защиту прав сторон и предохраняет от возможных конфликтов в процессе сделки. Внимательное соблюдение всех предусмотренных кодексом условий и формальностей позволяет минимизировать риски при осуществлении сделок с недвижимостью.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ). В нём, в частности, определены понятие жилого помещения и объём прав лиц, не являющихся собственниками, но проживающих совместно с ним.

Одной из важнейших задач ЖК РФ является защита прав граждан в сфере жилья. Так, в соответствии со ст. 31 ЖК РФ, если жилое помещение является общим имуществом членов семьи, то для его продажи требуется согласие всех совершеннолетних членов семьи. Без такого согласия сделка может быть признана недействительной. Это подчеркивает важность учета семейных прав и интересов в процессе купли-продажи³³.

Касаясь управления многоквартирными домами, ст. 162 ЖК РФ устанавливает правила взаимодействия между собственниками и управляющими компаниями. При продаже квартиры продавец обязан информировать покупателя о наличии долгов по коммунальным услугам и обязательствам, связанным с управлением домом. Это важно для предотвращения ситуации, когда новый собственник окажется ответственным за неоплаченные задолженности, что, в свою очередь, может повлиять на цену и условия сделки³⁴.

Кроме того, в ЖК РФ предусмотрены ограничения на продажу жилья, предоставленного по договору социального найма. В ст. 6 ЖК РФ указано, что такие объекты не могут быть проданы без предварительного выполнения определенных условий, включая возможность приватизации. Это значит, что перед покупкой такого жилья необходимо уточнять юридический статус объекта и возможности его продажи.

³³Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Российская газета. 2005.12 января. № 1.

³⁴Там же.

Права собственника жилого помещения, включающие владение, пользование и распоряжение, регламентированы ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Эти права осуществляются в соответствии с целевым назначением жилья и в рамках, установленных жилищным законодательством. Например, собственник может проживать в квартире сам, сдавать ее внаем или использовать для иных целей, не противоречащих ЖК РФ.

Предоставление жилого помещения другим лицам возможно на различных правовых основаниях. Так, ст. 30 ЖК РФ предусматривает возможность передачи жилья во владение и (или) пользование гражданам по договорам найма или безвозмездного пользования, а юридическим лицам – по договору аренды. Допускаются и иные законные основания для передачи прав на жилое помещение.

Государственная регистрация сделок с недвижимостью является обязательным требованием, обеспечивающим законность перехода прав. Это требование закреплено, в частности, в ст. 18 ЖК РФ, которая подчеркивает необходимость регистрации прав на жилые помещения.

Особенности участия в сделках с жилой недвижимостью несовершеннолетних и супругов регулируются Семейным кодексом Российской Федерации (далее – СК РФ).

В частности, ст. 35 СК РФ устанавливает необходимость получения нотариально удостоверенного согласия второго супруга на совершение сделок с общим имуществом, включая недвижимость. Это правило распространяется на продажу, дарение, мену и иные сделки с недвижимостью, приобретенной в период брака, если стороной сделки выступает один из супругов³⁵. Данное требование направлено на защиту имущественных прав обоих супругов.

В случае отсутствия упомянутого согласия орган регистрации прав (Росреестр) осуществит регистрационные действия по переходу права собственности, однако внесет в реестр специальную запись об отсутствии согласия супру-

³⁵Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 23.11.2024) // Российская газета. 1996.27 января № 17.

га, которое требуется в соответствии с законом. Это, в свою очередь, создает риск оспаривания совершенной сделки в судебном порядке по инициативе другого супруга.

Законодательство Российской Федерации устанавливает особые требования к сделкам с недвижимостью, в которых участвуют несовершеннолетние, для обеспечения защиты их имущественных интересов. В частности, часть 2 ст. 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»³⁶ обязывает нотариально удостоверить сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему. Это требование направлено на предотвращение возможных злоупотреблений и обеспечение законности сделок.

При государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащее несовершеннолетним, помимо стандартного пакета документов, требуются дополнительные документы, подтверждающие соблюдение прав несовершеннолетних. К ним относятся:

Подтверждение полномочий законных представителей: документы, удостоверяющие личность и статус законных представителей (родителей, усыновителей, опекунов, попечителей).

Документы, подтверждающие право несовершеннолетнего (14-18 лет) самостоятельно распоряжаться имуществом: в случаях, предусмотренных ст. 21 и 27 ГК РФ, это может быть решение органа опеки и попечительства или суда об эмансипации (признании полностью дееспособным) несовершеннолетнего, достигшего 16 лет, либо свидетельство о заключении брака.

Согласие законных представителей: письменное согласие законных представителей на сделку, совершаемую несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 26 ГК РФ, п. 3 ст. 60 СК РФ).

Разрешение органа опеки и попечительства на распоряжение имуществом

³⁶Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ //(ред. от 26.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Российская газета. – 2015 17 июля № 156.

малолетних (до 14 лет): требуется в соответствии с п. 1 ст. 28, п. 2 ст. 37 ГК РФ и п. 3 ст. 60 СК РФ³⁷.

Разрешение органа опеки и попечительства на дачу согласия законными представителями: необходимо, если законные представители дают согласие несовершеннолетнему в возрасте от 14 до 18 лет на распоряжение имуществом (п. 1 ст. 26, п. 2 ст. 37 ГК РФ, п. 3 ст. 60 СК РФ). Этот документ подтверждает, что орган опеки и попечительства проверил законность и целесообразность дачи такого согласия.

Процедура государственной регистрации перехода права собственности на объекты жилой недвижимости регламентируется Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».³⁸ Регистрации подлежат различные вещные права (право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования), обременения (ипотека, сервитуты), а также ограничения прав (доверительное управление, аренда) и сделки с недвижимостью, включая земельные участки.

Нормативно-правовой акт «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11.02.1993 №4462–1. Документ определяет порядок нотариального удостоверения договора купли-продажи жилого дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры, комнаты³⁹.

Следовательно, на федеральном уровне правовое регулирование договора купли-продажи недвижимого имущества в Российской Федерации основывается, прежде всего, на положениях ГК РФ. В частности, отношения, возникающие при продаже недвижимости, регламентируются нормами параграфа 7 главы 30 (ст. 549-558) ГК РФ⁴⁰.

Важную роль играет также Жилищный кодекс РФ, определяющий прави-

³⁷ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 23.11.2024) // Российская газета. 1996. 27 января. № 17.

³⁸ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Российская газета. 2015. 17 июля. № 156.

³⁹ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 28.12.2024) // Российская газета. 1993. 13 марта № 49.

⁴⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996. 10 февраля. № 27.

ла продажи жилых помещений, включая понятие жилого помещения и права лиц, не являющихся собственниками, но проживающих в нем. Семейный кодекс РФ устанавливает особенности участия в сделках с жилой недвижимостью несовершеннолетних, а также регулирует вопросы, связанные с отчуждением или приобретением жилья одним из супругов в общую совместную собственность.

Процедура государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости регулируется Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 (в действующей редакции) «О государственной регистрации недвижимости»⁴¹. Кроме того, существенные аспекты, касающиеся нотариального удостоверения сделок, отражены в «Основах законодательства Российской Федерации о нотариате» (№ 4462-1 от 11.02.1993).

⁴¹Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Российская газета. 2015 17 июля № 156.

2 ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В РФ

2.1 Анализ судебной практики

Анализ судебной практики показывает, что споры о договоре купли-продажи недвижимости могут носить разносторонний характер, в связи с чем необходим комплексный подход и использование различных нормативных правовых актов.

Рассмотрим несколько примеров из судебной практики.

Пример 1. Срок действия предварительного договора влияет на срок передачи недвижимости.

Срок действия предварительного договора имеет существенное значение для процесса передачи недвижимости, так как он определяет временные рамки, в течение которых стороны должны предпринять действия для заключения основного договора купли-продажи или аренды.

Предварительный договор – это соглашение, которое обязывает стороны в будущем заключить основной договор. Срок действия этого предварительного договора устанавливает временные границы, в течение которых стороны должны согласовать условия основного договора и осуществить необходимые действия для его заключения.

Переход прав на недвижимость. Если стороны не успевают завершить все необходимые действия по подписанию основного договора в указанный срок, это может повлечь за собой недействительность предварительного договора или его прекращение. В результате это может привести к невозможности передачи прав на недвижимость в соответствии с первоначальными договоренностями.

Защита интересов сторон. Установление срока действия предварительного договора помогает обеим сторонам иметь ясное представление о времени, необходимом для подготовки и согласования основного договора. Это также обеспечивает защиту интересов сторон, так как они понимают, что если основ-

ные условия не будут согласованы и подписаны в установленный срок, они больше не будут связаны обязательствами по предварительному договору.

Исковая давность. В некоторых случаях, если предварительный договор не был исполнен в установленный срок, стороны могут потерять право на защиту своих интересов в судебном порядке. Это связано с тем, что истечение срока действия может повлечь за собой наступление исковой давности, что также важно учитывать при планировании операций с недвижимостью.

Таким образом, срок действия предварительного договора является важным элементом процесса передачи недвижимости, так как он определяет, насколько быстро стороны должны действовать для достижения своих целей и исполнения своих обязательств.

Проиллюстрируем данную проблематику на примере Определения Верховного Суда РФ № 305-ЭС22-24425 от 28 марта 2023 г.⁴² Фабула дела: два юридических лица заключили предварительный договор в отношении строящегося нежилого помещения. В обеспечение исполнения обязательств покупатель внес обеспечительный платеж. Стороны установили, что основной договор подлежит заключению в течение двух месяцев с момента постановки объекта на кадастровый учет, но не позднее 31.12.2017 г. Срок действия предварительного договора ограничивался 31.12.2017 г. либо датой государственной регистрации основного договора (в зависимости от того, какое из событий наступит ранее). В дальнейшем срок действия предварительного договора дважды продлевался дополнительными соглашениями. Однако передача помещения продавцом так и не состоялась. Позднее первоначальный покупатель уступил свои права и обязанности по предварительному договору третьему лицу (фабрике). Одновременно продавец и первоначальный покупатель оформили соглашение, в котором констатировали отсутствие взаимных претензий, связанных с предварительным договором. Фабрика, став новым кредитором, заключила с продавцом основной договор купли-продажи и приняла помещение по акту. Спус-

⁴²Определение Верховного суда от 28.03.2023 № А09-8675/2021. Судебные нормативные акты РФ // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=821tqPTS4zv4qwrk1&cacheid&rnd=cGyisw&b ase=SOPV> (дата обращения: 08.01.2025).

тя два года фабрика обратилась в суд.

Истец (фабрика) требовал взыскать с продавца плату за пользование чужими денежными средствами за период с момента оплаты помещения до момента его фактической передачи.

Ответчик (продавец) возражал, ссылаясь на соглашение об отсутствии взаимных претензий, подписанное с первоначальным покупателем, а также указывал, что изменение срока действия предварительного договора повлекло за собой и изменение срока передачи объекта.

Суды трех инстанций поддержали истца, квалифицировав предварительный договор как договор купли-продажи с условием о предоплате. Они указали, что стороны согласовали крайний срок передачи помещения, но фактически продавец нарушил этот срок. Изменение срока действия предварительного договора, по мнению судов, не приводило к изменению срока передачи объекта. Верховный Суд РФ не согласился с такой позицией и направил дело на новое рассмотрение. Он обратил внимание на соглашение об отсутствии взаимных претензий между продавцом и первоначальным покупателем, а также на то, что первоначальный покупатель добровольно шел на продление срока действия предварительного договора. Все соглашения о продлении заключались до истечения срока, установленного в предварительном договоре. Таким образом, Верховный Суд РФ пришел к выводу, что соглашения об изменении срока действия предварительного договора повлекли за собой и изменение срока передачи недвижимости.

Ключевой момент в этом деле заключается в том, что после передачи прав от первоначального покупателя третьему лицу – фабрике, между прежним покупателем и продавцом было подписано соглашение об отсутствии взаимных претензий, что играло значительную роль в аргументации сторон. Фабрика, как новый покупатель, спустя два года после подписания основного договора обратилась в суд с требованием денежной компенсации по поводу неисполненных обязательств.

Решение суда на первых трех инстанциях удовлетворило требования ист-

ца, утверждая, что предварительный договор квалифицируется как договор купли-продажи с условием о предварительной оплате, и фактическая передача объекта недвижимости была выполнена с нарушением сроков.

Однако Верховный суд не согласился с выводами нижестоящих инстанций, отправив дело на пересмотр. Это решение акцентирует внимание на том, что соглашение об отсутствии взаимных претензий и продление сроков действия предварительного договора изменили условия, включая срок передачи недвижимости. Верховный суд указывает на важность согласия сторон и их обязательства, что подразумевает, что изменение сроков предварительного договора должно приводить к изменению и сроков передачи объекта.

Таким образом, данное решение подчеркивает значимость четкого оформления условий сделок и согласия сторон на изменение сроков, а также на то, что любые изменения следует оформлять надлежащим образом для избежания дальнейших юридических споров. Это служит важным прецедентом в практике регулирования договоров купли-продажи и правил, касающихся предварительных договоров.

Пример 2. Договор купли-продажи помещения можно расторгнуть до полной оплаты.

В соответствии со ст. 450 ГК РФ, участники договора купли-продажи недвижимости вправе прекратить его действие до момента полной оплаты покупателем стоимости объекта⁴³.

Кроме того, ст. 450 ГК РФ предусматривает возможность расторжения договора по взаимному согласию сторон. К примеру, если после оформления договора продавец изменил свое решение о продаже объекта, а покупатель не возражает против отмены сделки, стороны могут заключить соглашение о расторжении договора⁴⁴.

Расторжение договора также допускается в случае существенного нарушения его условий одной из сторон. Под существенным нарушением понимает-

⁴³Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета 1996.10 февраля. № 27.

⁴⁴Там же.

ся такое действие (или бездействие), которое причиняет другой стороне значительный ущерб, существенно лишая ее того, на что она могла рассчитывать при заключении договора.

Например, неоплата или неполная оплата покупателем.

При этом действующим законодательством не предусмотрено расторжение договора, если обязательства по нему сторонами исполнены надлежащим образом.

Проиллюстрируем данные положения на примере Определения Верховного Суда РФ от 3 октября 2023 г. по делу № 18-КГ23-132-К4⁴⁵. Обстоятельства дела: компания приобрела у двух ИП недвижимое имущество, общая стоимость которого составила 70 млн. руб. Договор предусматривал полную оплату недвижимости до 1 сентября 2019 г. С момента госрегистрации перехода права собственности и до полной оплаты имущество находилось в залоге у продавцов (ИП). Также компания была ограничена в праве распоряжения приобретенным имуществом до момента полной оплаты. В день заключения договора компания внесла каждому из продавцов авансовый платеж в размере 2,5 млн. руб. Однако компания допустила просрочку в исполнении обязательства по полной оплате. В связи с этим предприниматели обратились в суд, требуя расторжения договора купли-продажи, аннулирования записи о регистрации права собственности на недвижимость и возврата имущества в свою собственность.

Позиция истцов (предпринимателей): компания не осуществила полную оплату недвижимости в установленный срок. Фактически выплаченная сумма составила 16,4 млн. руб. вместо 70 млн. руб. Кроме того, компания нарушила условия договора, реализовав большую часть помещений третьим лицам без согласия продавцов.

Позиция ответчика (компании): частичная оплата недвижимости исключает право продавцов требовать расторжения договора.

Решение суда: суд первой инстанции удовлетворил исковые требования.

⁴⁵Определение Верховного суда от 03.10.2023 № 310-ЭС23-2089. Судебные нормативные акты РФ // [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=821tqPTS4_zv4qwrk_1&c_acheid. (дата обращения: 08.01.2025)/

Апелляционная и кассационная инстанции отказали в удовлетворении иска, посчитав, что компания не допустила существенных нарушений условий договора. По мнению этих судов, предприниматели могли требовать взыскания оставшейся суммы по договору, но не расторжения соглашения. Верховный Суд РФ отменил решения апелляционной и кассационной инстанций и направил дело на новое рассмотрение в апелляционную инстанцию. Он указал, что предприниматели не получили значительную часть причитающихся им денежных средств в согласованный срок. Факт регистрации перехода права собственности на недвижимость не является препятствием для предъявления продавцом требования о расторжении договора купли-продажи. Следовательно, предприниматели вправе требовать расторжения договора и возврата всего проданного имущества.

Исходя из данного решения, можно сделать вывод о том, что рынок недвижимости требует соблюдения обязательств по договорам купли-продажи. Недолжное выполнение условий договора одной из сторон предоставляет другой стороне право на расторжение соглашения. Кроме того, Верховный суд акцентирует внимание на том, что даже если права на имущество зарегистрированы, это не препятствует продавцам требовать возврата имущества, если условия договора существенным образом не исполняются. Это подчеркивает принцип защиты интересов сторон в сделках недвижимости и необходимость четкого соблюдения условий договора для предотвращения правовых споров.

Пример 3. Заниженная цена недвижимости – основание для признания сделки недействительной.

Стороны могут определить цену в договоре по своему усмотрению, это следует из принципа свободы договора (ст. 421 ГК РФ)⁴⁶. Обычно так поступает продавец, чтобы платить меньше налога с продажи, поскольку налогооблагаемая база будет ниже⁴⁷.

Однако для покупателя заниженная стоимость несёт риски. В случае су-

⁴⁶Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996.10 февраля. № 27.

⁴⁷ Там же.

дебных разбирательств он может быть признан недобросовестным, а саму сделку – недействительной. В таком случае покупателю придётся вернуть квартиру, а в качестве компенсации он получит ту сумму, которая была указана в договоре.

По мнению Верховного суда России, предъявлять претензии к подобной сделке следует в случае, если цена имущества была ниже рыночной в 2 и более раза. Например, если рыночная цена квартиры составляет 6 млн рублей, а гражданин приобрёл её за 1 млн рублей, то такую сделку, скорее всего, признают недействительной.

В качестве иллюстрации рассмотрим прецедент, зафиксированный в Определении Верховного Суда РФ № 305-ЭС21-21196(5) от 11 августа 2022 года, относящийся к делу № А41-70837/2017⁴⁸. Суть дела сводится к следующему: физическое лицо приобрело у организации земельный участок. Впоследствии организация была объявлена банкротом по решению суда. Арбитражный управляющий инициировал судебное разбирательство с целью аннулирования сделки купли-продажи и применения соответствующих правовых последствий.

Доводы истца (арбитражного управляющего) основывались на том, что сделка была совершена на условиях, изначально невыгодных для организации-продавца: стоимость недвижимости была значительно ниже как рыночной, так и кадастровой оценки. Также указывалось на отсутствие должной осмотрительности и осторожности со стороны покупателя при заключении сделки с такой существенной разницей в цене. Утверждалось, что данная сделка наносит ущерб интересам кредиторов организации.

Ответчик (покупатель) в свою очередь настаивал на том, что на момент совершения сделки он не располагал информацией о финансовом положении продавца и процедуре банкротства.

Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования, признав сделку недействительной ввиду неравноценного встречного предоставления. До-

⁴⁸Определение Верховного суда от 11.08.2022 № 305-ЭС21-21196(5). Судебные нормативные акты РФ // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cg=SOPV&n=234616#QSyuqPTb29k>. (дата обращения: 08.01.2025).

полнительным аргументом послужило отсутствие у покупателя доказательств фактической передачи денежных средств продавцу. Суды апелляционной и кассационной инстанций не поддержали данное решение, указав на отсутствие аффилированности или иной личной заинтересованности между сторонами сделки. Также было отмечено, что у покупателя не было сведений о банкротстве продавца на момент заключения договора, следовательно, он не мог знать о нарушении прав кредиторов или неплатежеспособности организации.

Однако Верховный Суд РФ, рассмотрев дело, оставил в силе решение суда первой инстанции. Ключевым аргументом стало то, что цена приобретения недвижимости была существенно ниже кадастровой (в семь раз) и рыночной (более чем в девять раз) стоимости. Такое значительное отклонение цены от объективных показателей не позволяет считать поведение покупателя осмотрительным и осторожным. Верховный Суд подчеркнул, что столь существенное занижение стоимости отчуждаемого имущества должно было вызвать у любого разумного и добросовестного участника гражданского оборота обоснованные сомнения в законности сделки. В такой ситуации, по мнению Верховного Суда, возможны два варианта: либо покупатель был осведомлен о намерении продавца вывести активы из-под возможного взыскания и действовал с ним в стоворе, либо покупатель осознавал, что руководство или иные контролирующие лица организации отчуждают имущество по заниженной цене по причинам, не соответствующим экономическим интересам организации. Таким образом, Верховный Суд пришел к выводу, что покупатель, прямо или косвенно, был осведомлен о противоправных целях продавца.

При рассмотрении дела выявились следующие ключевые моменты в позициях сторон. Истец, в лице конкурсного управляющего, настаивал на недействительности сделки, аргументируя это значительным расхождением между ценой договора и рыночной, а также кадастровой стоимостью объекта недвижимости. Подчеркивалось, что ответчик (физическое лицо) не проявил необходимой степени осторожности, что, в свою очередь, повлекло за собой причинение вреда интересам кредиторов организации. Ответчик, со своей стороны, за-

являл о своей неосведомленности относительно процедуры банкротства компании-продавца и утверждал, что действовал, исходя из принципов добросовестности.

Суд первой инстанции изначально удовлетворил исковые требования, признав сделку недействительной. Основанием для такого решения послужил факт неравноценного встречного предоставления, так как ответчик не предоставил убедительных доказательств фактической передачи денежных средств продавцу. Вышестоящие инстанции (апелляционная и кассационная) не согласились с данным выводом. Они обратили внимание на отсутствие признаков взаимозависимости (аффилированности) между участниками сделки, а также на то, что на момент ее совершения у покупателя отсутствовали сведения о финансовом положении продавца.

Верховный Суд Российской Федерации, в свою очередь, оставил в силе решение суда первой инстанции. В своем определении он отметил, что стоимость приобретенного гражданином объекта недвижимости была существенно ниже: в семь раз – кадастровой, и в девять раз – рыночной. Данное обстоятельство, по мнению суда, порождает веские основания для сомнений в проявлении должной степени осмотрительности при совершении покупки. Верховный Суд подчеркнул, что столь значительное отклонение цены от общепринятых показателей должно насторожить любого среднестатистического участника гражданского оборота. В такой ситуации возможны, по сути, две интерпретации: либо покупатель осознавал, что продавец пытается вывести активы из-под возможного взыскания, либо он допускал, что руководство компании намеренно реализует имущество по цене, существенно ниже рыночной.

Таким образом, итоговое определение Верховного Суда РФ заостряет внимание на значении принципов добросовестности и разумной осторожности при совершении операций с недвижимым имуществом. Приобретение имущества по цене, явно не соответствующей рыночным реалиям, расценивается судом как потенциальный признак нарушения законодательства. Это, в свою очередь, может явиться основанием для признания сделки недействительной, даже

при условии субъективной добросовестности приобретателя. Решение Верховного Суда, таким образом, подчеркивает необходимость тщательного изучения всех аспектов сделки, особенно при наличии факторов, указывающих на неравноценность обмена и необычное поведение контрагентов. Игнорирование данных факторов может привести к неблагоприятным юридическим последствиям не только для непосредственных участников сделки, но и для иных заинтересованных лиц, в частности, кредиторов.

Также следует обсудить вопрос о недействительности сделок, в которых участвуют несовершеннолетние граждане. Важно отметить, что сделка может быть признана недействительной в нескольких случаях:

- если сделка была заключена с лицом, не достигшим четырнадцатилетнего возраста;

- если сделка совершена лицом в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет без получения предварительного письменного согласия от родителей или других законных представителей;

- если осуществляется продажа жилого имущества, владельцем которого является несовершеннолетний, без предварительного согласия органов опеки и попечительства.

Что касается первого случая, малолетние имеют право участвовать в совершении мелких бытовых сделок, однако любые другие сделки, с которыми они могут быть связаны, будут признаны ничтожными. Тем не менее, в судебном разбирательстве возможно доказать, что сделка была действительной, если она была заключена в интересах несовершеннолетнего и принесла ему явную выгоду.

Во втором случае сделка будет в большинстве случаев признана ничтожной, если для её заключения было обязательным наличие письменного согласия родителей или иных законных представителей. Это правило направлено на защиту прав несовершеннолетних и предотвратить возможность их эксплуатации в сделках, которые могут оказать негативное влияние на их интересы. Важно учесть, что защитные механизмы, такие как согласие родителей и контроль ор-

ганов опеки, существуют для обеспечения благополучия несовершеннолетних и защиты их законных прав.

Иллюстрацией вопроса о недействительности сделок, совершенных с участием лиц, не достигших совершеннолетия, может служить Апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан, вынесенное 5 декабря 2016 года по делу № 33-24444/2016⁴⁹. В данном деле муниципалитет (в лице Администрации городского округа) предъявил иски к гражданке О., требуя признать недействительным договор купли-продажи жилого помещения, датированный 18 июня 2015 года. Истец также ходатайствовал о применении последствий недействительности этой сделки, а именно: прекращении права собственности гражданки М., возникшего на основании оспариваемого договора, и лишения ее права пользования указанным жилым помещением; восстановлении права собственности К.Ю. и ее несовершеннолетних детей на спорную комнату (по 1/3 доли каждому в праве общей долевой собственности); признании за К.Ю., А.К. и А.А. права собственности на комнату (также по 1/3 доли каждому); взыскании с К.Ю. в пользу О. денежной суммы в размере 570 000 рублей, уплаченной за комнату по договору купли-продажи.

Основанием для предъявления иска послужило то, что 18 июня 2015 года К.Ю., действуя без предварительного согласия органов опеки и попечительства, которое является обязательным в подобных случаях, заключила с ответчиком М. договор, по которому произвела отчуждение спорной комнаты.

Судебным решением иски были удовлетворены в полном объеме: договор купли-продажи был признан недействительным, право собственности М. на комнату прекращено, а сама комната возвращена в собственность К.Ю. и ее несовершеннолетних детей в указанных долях.

Аналогичная ситуация отражена в Апелляционном определении Верховного суда Республики Татарстан от 04 апреля 2016 года по делу № 33-

⁴⁹Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 05.12.2016 по делу №33-24444/2016 по делу № 33-24444/2016. Судебные нормативные акты РФ // [Электронный ресурс].URL: <https://www.consultant.ru>. (дата обращения: 08.01.2025).

5998/2016⁵⁰, в котором рассматривался вопрос о признании ничтожным договора купли-продажи жилого дома и земельного участка, а также об установлении долей в праве общей собственности.

Обстоятельства дела: при распоряжении средствами материнского капитала ответчица обязалась после снятия обременения имущество оформить в общую долевую собственность супруга и детей, но это обязательство она не выполнила. В следствие чего было встречное требование: О признании добросовестным приобретателем жилого дома и земельного участка по договору купли-продажи. Решением суда по данному делу было: требование удовлетворить, поскольку сделка по отчуждению спорного имущества привела к нарушению жилищных прав и законных интересов несовершеннолетних; а в удовлетворении встречного требования было отказано.

Судебная практика по договорам купли-продажи недвижимости акцентирует внимание на нескольких важных аспектах. Во-первых, стороны должны строго соблюсти условия договора, поскольку нарушение сроков оплаты или передачи имущества может привести к расторжению сделки и возврату имущества к продавцу.

Добросовестность и осмотрительность участников также играют ключевую роль. Очевидное занижение цены может вызвать у суда сомнения в добросовестности покупателя и привести к признанию сделки недействительной. Активная защита интересов кредиторов в случае банкротства продавца также подтверждается судебными решениями, что может привести к аннулированию даже зарегистрированной сделки.

Дополнительно стоит отметить, что различия в трактовке одних и тех же обстоятельств различными инстанциями свидетельствуют о важности высших судов в формировании единой правоприменительной практики. В целом, судебная практика требует от участников сделок соблюдения условий, проявления добросовестности и осмотрительности, а также защиты прав кредиторов, что создает определенные стандарты на рынке недвижимости.

⁵⁰Там же.

2.2 Проблемные вопросы в сфере договорных отношений с недвижимостью

Проблемные вопросы в сфере договорных отношений с недвижимостью, особенно в контексте купли-продажи, представляют собой важную и актуальную тему для юридического анализа. Основные проблемы, возникающие в этой области, зачастую связаны с исполнением условий договора и его прекращением. Сложности могут возникать из-за неясности прав и обязанностей сторон, недостатков в документации, а также отсутствия должной правовой защиты интересов истцов и ответчиков. Например, ситуации, связанные с ненадлежащим исполнением обязательств, могут приводить к спорам о праве собственности, а вопросы о прекращении договора могут возникнуть в случае нарушения условий договора одной из сторон, таких как несвоевременная оплата или отсутствие необходимых документов. Эти аспекты вызывают необходимость более глубокого изучения особенностей исполнения и прекращения договора купли-продажи недвижимости, с последующим выделением ключевых проблем в данной области.

Исполнение договора купли-продажи недвижимости связано с тремя особенностями, присущими данному виду договора купли-продажи: способом передачи недвижимости, требованием закона государственной регистрации прав на приобретаемое недвижимое имущество и определением цены договора.

Порядок исполнения обязательств продавцом по договору продажи недвижимого имущества, а также момент исполнения, регламентированы п. 1 ст. 556 ГК РФ. Исполнение данного договора включает в себя два действия, имеющих юридическое значение:

- а) оформление сторонами акта приема-передачи или иного аналогичного документа, фиксирующего факт передачи объекта недвижимости;
- б) фактическая передача имущества во владение покупателя.

Согласно ст. 224 ГК РФ, вещь признается переданной покупателю с момента ее фактического поступления в его владение или во владение лица, уполномоченного покупателем. Данная норма носит диспозитивный характер, то

есть законом или соглашением сторон может быть установлен иной порядок передачи.

Передача недвижимого имущества от продавца к покупателю и, соответственно, принятие его покупателем, оформляются документом, удостоверяющим данный факт. В качестве такого документа выступает, как правило, акт приема-передачи, подписываемый сторонами договора, либо иной документ, обладающий аналогичными функциями.

В случае, если качество переданного объекта недвижимости не соответствует условиям, согласованным в договоре купли-продажи, применяются нормы ст. 475 ГК РФ, устанавливающие последствия передачи товара, не соответствующего требованиям к качеству. Однако, специфика недвижимого имущества как объекта гражданских прав обуславливает невозможность применения одного из правомочий, предусмотренных ст. 475 ГК РФ, а именно – права покупателя на замену товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору⁵¹.

Установленный порядок исключает возможность признания передачи недвижимости состоявшейся на основании иных действий. Например, передача продавцом ключей от жилого помещения не является равнозначной передаче самого жилого помещения.

Законодательство разграничивает момент перехода права собственности на недвижимое имущество и момент его фактической передачи как объекта материального мира. Переход права собственности осуществляется в момент государственной регистрации сделки. Фактическая же передача объекта не имеет строгой временной привязки к моменту государственной регистрации. Объектом продажи может выступать любое недвижимое имущество, включая то, которое уже находится в пользовании покупателя.

В соответствии с п.2 ст. 223 ГК РФ⁵² и п. 1 ст. 551 ГК РФ⁵³, возникнове-

⁵¹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996.10 февраля. № 27.

⁵²Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Российская газета. 1994.08 декабря. № 238.

ние права собственности на недвижимое имущество связано с моментом его государственной регистрации. Факт подписания акта приема-передачи свидетельствует лишь о фактическом исполнении обязательства по передаче объекта. При этом фактическая передача может произойти как до, так и после государственной регистрации.

Особого внимания заслуживает правовое положение недвижимого имущества в период между заключением договора купли-продажи и государственной регистрацией перехода права собственности. В этот промежуток времени объект недвижимости обладает двойственным статусом:

- с одной стороны, покупатель еще не является полноправным собственником и, следовательно, не вправе распоряжаться приобретенным имуществом. Непосредственно после подписания договора купли-продажи говорить о возникновении у покупателя полного права собственности преждевременно;

- с другой стороны, продавец, формально оставаясь собственником, также ограничен в распоряжении имуществом, поскольку оно является предметом договора купли-продажи, предусматривающего его передачу покупателю.

Таким образом, в период осуществления государственной регистрации перехода права ни одна из сторон договора не обладает правом распоряжения объектом недвижимости. С момента внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) продавец утрачивает право собственности, а покупатель, соответственно, его приобретает.

В случае самостоятельной подачи документов гражданином и проведения правовой экспертизы представленного пакета документов, существует вероятность получения отказа в государственной регистрации. При таком развитии событий правовой статус объекта недвижимости претерпевает следующие изменения:

- непосредственно после подписания договора купли-продажи объект недвижимости блокируется для осуществления распорядительных действий

⁵³Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета.1996.10 февраля № 27.

любой из сторон;

- при получении отказа в государственной регистрации стороны должны определить дальнейшую стратегию действий. Это решение зависит от причин отказа и возможности их устранения. Если основанием для отказа послужило несоответствие договора нормам российского законодательства, такой договор может быть признан ничтожным, и право собственности на объект возвращается к продавцу;

- при повторной подаче документов «переходный» статус объекта недвижимости возобновляется с момента подписания нового договора.

Законодательство предусматривает механизм защиты от необоснованного уклонения от государственной регистрации (ст. 551 ГК РФ)⁵⁴. Если одна из сторон договора без законных оснований затягивает процесс регистрации, искусственно продлевая переходный статус объекта, решение о государственной регистрации может быть принято судом. В этом случае переход права собственности осуществляется с даты вступления в законную силу соответствующего судебного решения.

Заключительным этапом продажи является составление на имущество акта передачи квартиры. Условия данного перевода прав должно быть заранее согласованы в договоре и завершены при подписании передаточного бланка. Последствиями передачи недвижимости являются правовые риски. После подписания вышеуказанного документа все операции с имуществом переводятся на нового владельца

Расторжение договора купли-продажи недвижимости предполагает специальную процедуру, результатом которой является прекращение обязательств сторон соглашения.

Действующее законодательство (ст. 450 ГК РФ) общими основаниями расторжения любых договоров называет:

- соглашение сторон;

⁵⁴Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996.10 февраля № 27.

- судебное решение⁵⁵.

При этом в первом случае процедура требует решения лишь 2 вопросов:

- судьбы уже выплаченного задатка;
- оформления соглашения в той же форме, что и основной договор.

Для судебного порядка расторжения договора законодатель определил лишь ограниченный перечень ситуаций, при которых такой вариант развития событий возможен:

- существенное нарушение условий договора одной из сторон;
- прямо предусмотренный в законе способ расторжения договорных обязательств через суд⁵⁶.

Нарушение договора признается существенным, если оно причиняет одной из сторон такой ущерб, который в значительной мере лишает ее того, что она ожидала получить при заключении договора. То есть, сторона существенно недополучает выгоду, на которую рассчитывала.

Законодательство в определенных случаях предусматривает возможность одностороннего отказа от договора. В частности, такое право предоставлено покупателю недвижимости, если ему был передан объект ненадлежащего качества. Ст. 557 ГК РФ, регламентирующая последствия передачи недвижимости, не соответствующей условиям договора о качестве, отсылает к ст. 475 ГК РФ. Согласно этой ст., если продавец не оговорил недостатки товара, покупатель, получивший недвижимость ненадлежащего качества, имеет право по своему выбору потребовать:

- снижения покупной цены в соразмерном недостаткам размере;
- устранения недостатков продавцом безвозмездно в течение разумного срока;
- компенсации своих расходов на устранение недостатков недвижимости.

Ст. 475 ГК РФ проводит различие между существенными нарушениями требований к качеству и иными недостатками. Объем прав покупателя зависит

⁵⁵Там же.

⁵⁶Березняк, О.А. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. 2022. С. 5170.

от характера выявленных нарушений. Примерами существенных нарушений требований к качеству жилых и нежилых помещений могут служить: недостаточная освещенность (затемненность), недостаточный уровень обогрева, повышенная влажность и другие подобные недостатки, делающие невозможным или существенно затрудняющим использование помещения по назначению⁵⁷.

Рассмотрим ещё одну ситуацию, дающую стороне право требовать расторжения договора купли-продажи недвижимости: неисполнение продавцом обязанности по передаче объекта свободным от обременений, то есть от прав третьих лиц. Это требование закреплено в ст. 460 ГК РФ⁵⁸.

Обязанность продавца и её нарушение: ст. 460 ГК РФ чётко устанавливает, что продавец обязан передать покупателю недвижимость, не обременённую никакими правами третьих лиц. Исключение составляет лишь тот случай, когда покупатель заранее знал об этих обременениях и согласился принять объект с ними. Если же продавец нарушает эту обязанность (то есть передаёт недвижимость с обременениями, о которых покупатель не был осведомлён и на которые не давал согласия), покупатель получает право требовать либо соразмерного уменьшения цены, либо полного расторжения договора. При этом, бремя доказывания того, что покупатель знал или объективно должен был знать о наличии прав третьих лиц, лежит на продавце⁵⁹.

Расторжение договора и его последствия: В описанной ситуации, когда продавец не выполнил обязанность по передаче «чистой» недвижимости, покупатель вправе инициировать процедуру расторжения договора и требовать возврата уплаченных денежных средств. Однако, как показывает практика, вероятность урегулирования такого спора во внесудебном порядке крайне мала. Как правило, стороны редко приходят к соглашению самостоятельно, без обращения к юристам или в суд.

Судебный порядок расторжения: при отсутствии взаимного согласия сторон на расторжение договора, вопрос решается исключительно в судебном

⁵⁷Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996. 10 февраля. № 27.

⁵⁸ Там же.

⁵⁹ Там же.

порядке. Согласно ГК РФ, сторона, желающая расторгнуть договор, сначала должна направить другой стороне официальное предложение о расторжении. И только после получения отказа от этого предложения (или неполучения ответа в установленный срок, либо в течение 30 дней, если срок не указан) можно обращаться в суд с иском о расторжении. В случае удовлетворения иска судом, обязательства сторон по договору прекращаются.⁶⁰

Роль государственной регистрации: ключевым моментом в процедуре расторжения договора купли-продажи недвижимости является факт проведения государственной регистрации перехода права собственности. С 1 января 2017 года регистрационные действия осуществляются в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года⁶¹. Этот закон предусматривает регистрацию не самого договора купли-продажи, а именно перехода права собственности на объект недвижимости.

До регистрации перехода права: если переход права собственности ещё не зарегистрирован, расторгнуть договор относительно просто. Даже если документы уже поданы в регистрирующий орган, процедура расторжения значительно упрощается.

После регистрации перехода права: после того как переход права собственности зарегистрирован, расторжение договора возможно только в судебном порядке и только при наличии существенных нарушений условий договора со стороны контрагента.

Практические сложности, связанные с договорами купли-продажи недвижимости:

1. Несоответствие объекта: нередко возникают ситуации, когда переданный объект недвижимости не соответствует требованиям закона или условиям договора. В таких случаях покупателю приходится инициировать проведение независимой экспертизы для подтверждения несоответствия.

⁶⁰Возкаев, С. У. Купля-продажа недвижимости в рамках российского законодательства. 2018. С. 489.

⁶¹Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. 2015. 17 июля. № 156.

2. Риск случайной гибели: существует проблема расхождения момента перехода права собственности и момента перехода риска случайной гибели или повреждения объекта. Право собственности переходит с момента государственной регистрации, а риск – с момента фактической передачи объекта. Это может привести к спорным ситуациям, особенно если объект повреждён или уничтожен после передачи, но до регистрации.

3. Занижение цены: умышленное занижение цены объекта недвижимости в договоре – распространённая практика, направленная на минимизацию налоговых платежей. Хотя цена является существенным условием договора (и при отсутствии согласования цены договор считается незаключённым), стороны часто идут на такой риск.

4. Нотариальное удостоверение сделок: отсутствие обязательного нотариального удостоверения для большинства сделок с недвижимостью вызывает дискуссии.

С одной стороны, это упрощает процедуру и снижает затраты. С другой стороны, как отмечается в юридической литературе, нотариальное удостоверение обеспечивает дополнительные гарантии законности и защищает права сторон. Отсутствие обязательной нотариальной формы может повышать риски возникновения споров и оспаривания сделок. Это порождает вопросы о целесообразности и необходимости введения обязательного нотариата для всех сделок с недвижимостью.

2.3 Пути совершенствования правового регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ

В ходе анализа основных аспектов правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества в РФ были выявлены некоторые проблемы. Ниже приведен перечень данных проблем с кратким анализом и возможными способами их разрешения.

Первой проблемой можно назвать отсутствие единства мнений относительно понятия «недвижимое имущество» и определяющих его критериев. В доктрине нет единого определения, что вызывает трудности в практике.

В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ, недвижимым имуществом (недвижимостью) признаются объекты, неразрывно связанные с землей. К ним относятся земельные участки, участки недр, а также все объекты, перемещение которых невозможно без причинения им несоразмерного ущерба. Это, в частности, здания, сооружения и объекты незавершенного строительства. То есть, ключевым признаком недвижимости является прочная связь с землей и невозможность перемещения без потери функциональности⁶².

Кроме того, к недвижимым вещам относятся воздушные и морские суда, а также суда внутреннего плавания, при условии их государственной регистрации. Законодатель оставляет за собой право относить к недвижимости и иное имущество.

Также, согласно ГК РФ, недвижимостью являются жилые и нежилые помещения, а также машино-места (части зданий или сооружений, предназначенные для размещения транспортных средств). Однако, для признания таких объектов недвижимостью необходимо, чтобы их границы были описаны в соответствии с требованиями законодательства о государственном кадастровом учете.

Обратим внимание на тот факт, что вместо формулировки «то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно», стоит рассмотреть более ясные и конкретные критерии, например, акцентируя внимание на функциональной и правовой зависимости объекта от земельного участка. Это позволит избежать неопределенности и улучшить правоприменение.

Также в определении стоит отдельно отметить важность государственной регистрации для правового статуса некоторых категорий недвижимого имущества, добавив акцент на требования к кадастровому учету. В конечном счёте, в определение целесообразно включить и профессиональные и отраслевые стандарты, которые могут регулировать особенности отдельных категорий недвижимого имущества.

⁶²Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. 1996.10 февраля. № 27.

Таким образом, предлагается доработанное определение: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, недра и все объекты, которые функционально и юридически связаны с землёй, включая здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также те, что подлежат государственной регистрации, такие как морские и воздушные суда. При этом, для признания объекта недвижимым, требуется соблюдение установленных законодательством критериев и обязательный кадастровый учёт. Законодательство также может устанавливать дополнительные категории имущества, отнесённого к недвижимости, в зависимости от специфики их использования и назначения».

Следующей проблемой выступает несоответствие момента перехода права собственности на объект недвижимости с моментом перехода риска потери этого объекта. Право собственности возникает с момента государственной регистрации, но риск утраты или уничтожения имущества переходит на покупателя в момент фактической передачи предмета сделки.

Для решения данной проблемы можно предпринять несколько мер:

1) внесение изменений в ГК РФ, чтобы урегулировать момент перехода риска. Это может предусматривать, что риск утраты или уничтожения объекта недвижимости должен переходить на покупателя одновременно с моментом государственной регистрации права собственности, что устранил разрыв в сроках. Показательным является ст. 223 ГК, которая определяет момент перехода права собственности, и ст. 210, в которой указаны элементы риска;

2) разработка и внедрение в практику стандартных условий договора купли-продажи, которые бы предусматривали четкие механизмы распределения рисков между сторонами. Например, можно прописывать условия о страховании недвижимости до момента регистрации права;

3) уточнение практики судов по делам о защите прав покупателя в случаях утери недвижимости. Важно, чтобы судебные акты содержали разъяснения о распределении рисков, что могло бы стать полезным прецедентом и помочь в будущем избежать конфликтов между сторонами;

3) информирование сторон сделки о существующих рисках и возможных последствиях в рамках образовательных программ как для продавцов, так и для покупателей. Это может уменьшить количество споров в будущем.

Существует проблема установления заниженной цены в условиях договора. Цена выступает существенным условием заключения договора купли-продажи недвижимости, и при отсутствии соглашения о цене предмета сделки договор признаётся незаключённым. Однако стороны могут занижать цену объекта недвижимости, чтобы избежать налогового бремени.

Пути решения проблемы заниженной цены в договоре купли-продажи недвижимости:

1. Создание механизма резервирования цен: введение обязательного независимого оценщика для всех сделок с недвижимостью. На данный момент, согласно ст. 4 Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценка может проводиться только аккредитованными оценщиками. Данная мера поможет обеспечить прозрачность и объективность ценообразования.

2. Дополнить ст. 105.14. Контролируемые сделки п. 11. Мониторинга сделок с недвижимостью: «Налоговые органы посредством автоматизированных систем ведут мониторинг сделок с недвижимостью, предназначенные для анализа данных о таких сделках с целью выявления аномалий, включая, но не ограничиваясь, несоответствиями между рыночной и заявленной ценой».

3. Введение налога на прибыль с учетом рыночной стоимости сделки. Это может подразумевать, что налоговая база будет определяться исходя из рыночной стоимости объекта, а не его фактической продажи по заниженной цене.

4. Принятие обязательства для сторон через правила, указывающие на необходимость обоснования цены в договорах. Например, при указании цены стороны должны будут приложить документы, подтверждающие обоснование цены (оценочные справки, рыночные анализы и т.д.).

5. Создание типовых форм договора купли-продажи недвижимости, в которых будет предусмотрено обязательство сторон по раскрытию всех аспектов соглашения, включая обоснование цены. Это поможет снизить вероятность за-

нижения.

Проблемы с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним часто возникают из-за недостатков в законодательстве, которое не охватывает весь круг сделок, заключаемых с недвижимостью. Это создает правовые пробелы и затрудняет процесс регистрации. В результате, оформление сделок может затягиваться, что порождает дополнительные риски для сторон, участвующих в сделке. Следует также отметить, что, несмотря на предназначение государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом как механизма обеспечения законности и защиты прав участников, именно эта процедура, в силу недостаточного контроля со стороны сотрудников Росреестра за подлинностью и достоверностью предоставляемых документов, нередко становится инструментом для реализации мошеннических схем в сфере оборота недвижимости.

На данный момент в России не введен обязательный порядок нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, только небольшая часть операций с недвижимым имуществом подлежит нотариальному удостоверению. Поэтому для решения проблемы с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также во избежание столкновения с мошенническими схемами, необходимо обязательное нотариальное удостоверение.

На данный момент нотариальное удостоверение сделок обязательно в следующих случаях:

- 1) сделки, в которых за одного из участников расписывается другой человек. Например, если из-за физического недостатка, болезни или неграмотности участник не может расписаться самостоятельно;
- 2) договоры ренты;
- 3) договоры, по которым отчуждаются доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью. Есть исключения: например, если доля отчуждается самому обществу или распределяется между участниками ООО, идти к нотариусу не нужно;

4) договоры отчуждения или ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество. Например, если человеку принадлежит половина квартиры, он может её продать, подарить или обменять на что-то другое только по нотариально удостоверенному договору. Исключение — если в результате сделки покупатель становится собственником всей недвижимости целиком;

5) сделки по отчуждению недвижимого имущества, которое принадлежит несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину;

6) брачные договоры;

7) договоры поручительства, которые заключаются застройщиками, чтобы обеспечить обязательства перед участниками долевого строительства;

8) договоры условного депонирования (эскроу), за исключением депонирования безналичных денежных средств или бездокументарных ценных бумаг;

9) соглашения об уплате алиментов;

10) наследственный договор и отказ наследодателя от него;

Кроме того, обязательному заверению подлежат сделки, в которых стороны договорились о нотариальном удостоверении.

Для решения проблемы, связанной с нотариальным оформлением сделок с недвижимым имуществом, можно предложить следующие меры:

Дополнить ст. 163 ГК РФ Нотариальное удостоверение сделки ч. 3 п. 2 «сделки с недвижимым имуществом подлежат обязательному нотариальному удостоверению». Данное дополнение обеспечит защиту прав сторон и повысит легитимность сделок.

Несоответствие предмета договора причинам требованию законодательства или конкретным условиям договора также представляет собой серьезную проблему. При наличии отклонений от заявленных характеристик имущества покупателям оказывается необходимо назначать экспертизу для подтверждения несоответствия. Это является затратным и времязатратным процессом, который может вызывать недовольство сторон. Решение этой проблемы может начинаться с более строгих требований к достоверности информации о предметах сделки, а также с ответственности за предоставление недостоверных данных.

Для решения проблемы несоответствия предмета договора требованиям законодательства или конкретным условиям договора предлагается дополнить ст. 554 ГК РФ «Определение предмета в договоре продажи недвижимости», добавив новый пункт, который устанавливает обязательное требование о достоверности информации, предоставляемой сторонами сделки.

Содержание дополнения: «Стороны договора обязаны предоставить полную и достоверную информацию о характеристиках предмета сделки. В случае предоставления недостоверной информации, сторона, нарушившая данное обязательство, несет ответственность за убытки, причиненные другой стороне».

Таким образом, предложенные изменения позволят повысить уровень ответственности сторон за предоставленные данные о недвижимости, что, в свою очередь, снизит количество споров, связанных с несоответствием характеристик предмета договора, а также уменьшит затраты на экспертизу для всех участников сделки.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В гражданско-правовых отношениях соглашение о возмездной передаче вещи от продавца к покупателю именуется договором купли-продажи. Специфической разновидностью данного договора является соглашение о передаче прав собственности на недвижимое имущество. Продавец принимает на себя обязательство передать объект недвижимости, а покупатель, в свою очередь, обязуется принять данный объект (что фиксируется актом приема-передачи) и внести за него оговоренную плату.

Анализ договора купли-продажи недвижимости как юридического факта, порождающего правоотношения, позволяет выделить такие его черты, как консенсуальность (возникновение обязательств с момента достижения согласия), взаимность (наличие прав и обязанностей у обеих сторон) и возмездность (обязательное наличие встречного предоставления в виде оплаты). Специфика этого вида договора проявляется в требованиях к его форме и содержанию, а также в обязательном элементе публично-правового регулирования – государственной регистрации перехода права собственности.

Структура договора купли-продажи недвижимости включает в себя такие элементы, как: субъекты (стороны соглашения), объект (непосредственно недвижимое имущество), цена (стоимость объекта), форма (письменная, с соблюдением требований законодательства) и процедура государственной регистрации. К нормам федерального законодательства, определяющим основы правового регулирования договора купли-продажи на недвижимое имущество в РФ относятся Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Семейный кодекс РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости», «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11.02.1993 №4462–1.

Следовательно, в Российской Федерации регулирование правоотношений, возникающих при заключении и исполнении договора купли-продажи недвижимого имущества, осуществляется, главным образом, нормами граждан-

ского права. Основопологающим нормативным актом в этой сфере является ГК РФ который содержит базовые положения, принципы и предписания, регламентирующие порядок совершения сделок с объектами недвижимости. Важным аспектом является соблюдение норм, касающихся легитимности прав продавца на объект недвижимости, а также отсутствие обременений и ограничений на данное имущество. Для обеспечения правовой строгости сделки требуется регистрация права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кроме того, правовое регулирование учитывает необходимость защиты интересов покупателей. Это выражается в обязательных уведомлениях о правах третьих лиц на имущество, повышенных требованиях к оценке стоимости имущества, а также механизмах контроля налоговых органов за проведением сделок. Важно также отметить, что законодательство предоставляет возможность обжалования сделок, если они были заключены с нарушениями, что позволяет покупателям защищать свои права и предотвращать возможные финансовые потери. Системное правовое регулирование в данной области направлено на обеспечение прозрачности сделок и защиту интересов всех участников рынка недвижимости.

Анализ судебной практики показал, что споры о договоре купли-продажи недвижимости могут носить разносторонний характер, в связи с чем необходим комплексный подход и использование различных нормативных правовых актов.

В работе были выделены некоторые проблемы, которые возникают на практике:

1. Несоответствие предмета договора требованиям законодательства или условиям договора.

При несоответствии переданного объекта покупателю приходится проводить экспертизу.

2. Несоответствие момента перехода права собственности на объект недвижимости с моментом перехода риска потери этого объекта. Право собствен-

ности возникает с момента государственной регистрации, но риск утраты или уничтожения имущества переходит на покупателя в момент фактической передачи предмета сделки.

3. Одним из аспектов, требующих внимания при анализе практики заключения договоров купли-продажи недвижимости, является намеренное указание сторонами стоимости объекта ниже его реальной рыночной цены. Цена, являясь существенным (обязательным) условием такого договора, должна быть согласована сторонами; в противном случае соглашение считается незаключенным. Тем не менее, участники сделки могут прибегать к занижению цены объекта недвижимости, преследуя цель минимизировать налоговые платежи, подлежащие уплате.

4. Умалчивание продавцами об обременении права собственности на жилое помещение третьими лицами. Факты наличия которых становятся известными уже после совершения сделки.

Для решения проблемы заниженной цены в договорах купли-продажи недвижимости предлагается следующие меры: ввести обязательное участие независимого оценщика в оценке всех сделок с недвижимостью для обеспечения прозрачности ценообразования; предложено дополнить статью 105.14 контролируемые сделки пунктом о мониторинге, где налоговые органы будут анализировать сделки для выявления аномалий; установить налог на прибыль с учетом рыночной стоимости сделки, а не фактической продажи; обязать стороны обосновывать цену в договорах, прилагая подтверждающие документы; создать типовые формы договора, которые будут включать обязательство раскрытия всех аспектов, включая обоснование цены. Эти меры помогут обеспечить более честное ценообразование и защитить интересы всех сторон в сделках с недвижимостью.

Для решения проблемы с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также во избежание столкновения с мошенническими схемами, предложено обязательное нотариальное удостоверение.

Для решения проблемы несоответствия предмета договора требованиям законодательства или конкретным условиям договора предлагается дополнить ст. 554 ГК РФ «Определение предмета в договоре продажи недвижимости», добавив новый пункт, который устанавливает обязательное требование о достоверности информации, предоставляемой сторонами сделки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Правовые акты.

- 1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. – 2020. – 04 июля. – № 144.
- 2 Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 23.11.2024) // Российская газета. – 1996. – 27 января. – № 17.
- 3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Российская газета. – 1994. – 08 декабря. – № 238.
- 4 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Российская газета. – 1996. – 10 февраля. – № 27.
- 5 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Российская газета. – 2001. – 28 ноября. – № 233.
- 6 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Российская газета. – 2001. – 30 октября. – № 211.
- 7 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // Российская газета. – 2002. – 20 ноября. – № 220.
- 8 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Российская газета. – 2005. – 12 января. – № 1.
- 9 Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 28.12.2024) // Российская газета. – 1993. – 13 марта. – № 49.
- 10 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Российская газета. – 2015. – 17 июля. – № 156.

II Специальная литература.

- 11 Анисимов, А. П. Гражданское право. Особенная часть : учебник для СПО / А.П. Анисимов, М. Ю. Козлова. – М.: Юрайт, 2019. – 352 с.
- 12 Безлепкин, Г. А. Формы и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества / Г.А. Безлепкин // Наука, образование и культура. – 2019. – № 10 (44). – С. 43-46.
- 13 Бейн, А. К. Защита прав несовершеннолетних граждан при сделках по отчуждению недвижимого имущества. Право и современная экономика: новые вызовы и перспективы / А.Е. Бейн // Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2019. – С. 275-283.
- 14 Березняк, О.А. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / О.А. Березняк // Столыпинский вестник. – 2022. – № 9. – С. 5170-5187.
- 15 Беспалов, Ю. Ф. Договорное право : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / Ю. Ф. Беспалов и др. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2021. – 551 с.
- 16 Богданова, Е. Е. Гражданское право : учебник / Е.Е. Богданова и др. – М.: Проспект, 2020. – 448 с.
- 17 Бойко, Т. С. Научные работы : учебно-методическое пособие по написанию, оформлению и защите научных работ для студентов всех образовательных программ и форм обучения / Т.С. Бойко, Ю.В. Рожков. – Хабаровск : РИЦ ХГУЭП, 2019. – 76 с.
- 18 Возкаев, С. У. Купля-продажа недвижимости в рамках российского законодательства / С.У. Возкаев // Вестник современных исследований. – 2018. – № 6 (21). – С. 489-490.
- 19 Гартина, Ю.А. Теоретические и практические аспекты правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества / Ю.А. Гартина // Право и государство: теория и практика. – 2023. – № 9 (225). – С. 266-268.

20 Демченко, М.В. К вопросу о совершенствовании регулирования рынка недвижимости в Российской Федерации / М. В. Демченко // Нотариус. – 2020. – № 8. – С. 28 -32.

21 Долинская, В. В. Гражданское право. Объекты прав : учебное пособие для бакалавров / В. В. Долинская и др. – М.: Проспект, 2020. – 128 с.

22 Зарубин, А.В. Гражданское право РФ / А.В. Зарубин // Власть Закона. – 2020. – № 2 (30). – С. 136-143.

23 Исламова, А. Р. Правовые проблемы продажи жилого помещения в РФ / А.Р. Исламова // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2022. – № 5-3. – С. 53-58.

24 Керимов, М.И. Риски при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества на основе анализа судебной практики / М.И. Керимов // Отечественная юриспруденция. – 2022. – №1 (49). – С. 1-3.

25 Климцова, Н. А. Особенности заключения договоров купли-продажи объектов недвижимости в Российской Федерации / Н.А. Климцова // Студенческий вестник, 2019. – № 381 (88). – С. 57-60.

26 Костенко, Е. В. Современные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Е. В. Костенко // Молодой ученый. – 2021. – № 11 (353). – С. 96-98.

27 Курбанов, Р. А. Гражданское право. Общая и особенная части / Р. А. Курбанов и др. – М.: Проспект, 2020. – 736 с.

28 Лоренц, Д.В. Цифровые права в сфере недвижимости: юридическая природа и способы защиты / Д.В. Лоренц // Российская юстиция. – 2020. – № 2. – С. 212-218.

29 Огородников, М.С. Правовая природа акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: анализ концепций исследователей / М.С. Огородников // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 5. – С. 69 -82.

30 Рябова, Е. И. Проблемные аспекты исполнения договора купли-продажи недвижимости / Е.И. Рябова // Закон. Право. Государство, 2022. – № 3

(19). – С. 72-75.

31 Рудоквас, А. Д. О влиянии регистрационной системы на оборот недвижимости / А.Д. Рудоквас // Вестник гражданского права. – 2022. – №1. – С. 45-58.

III Материалы правоприменительной практики

32 Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 05.12.2016 по делу № 33-24444/2016. Судебные нормативные акты РФ // [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>. (дата обращения: 08.01.2025).

33 Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 04.04.2016 / Судебные нормативные акты РФ // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons=doc&ts>. (дата обращения: 08.01.2025).

34 Определение Верховного суда от 28.03.2023 № А09-8675/2021. Судебные нормативные акты РФ // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=821tqPTS4zv4qwrk1&cacheid&rnd=cGyisw&base=SOPV> -08.01.2025.

35 Определение Верховного суда от 03.10.2023 № 310-ЭС23-2089. Судебные нормативные акты РФ // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=821tqPTS4zv4qwrk1&cacheid>. -08.01.2025.

36 Определение Верховного суда от 11.08.2022 № 305-ЭС21-21196(5). Судебные нормативные акты РФ // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cg=SOPV&n=234616#QSyuqPTb29k>. -08.01.2025.

IV Электронные ресурсы

37 Главная книга. Электронный журнал. – Существенные условия до-

говора купли-продажи. – Режим доступа:
<https://glavkniga.ru/situations/s511469>.(дата обращения: 08.01.2025).

38 Налог. Ру. Расторжение договора купли-продажи недвижимости,2017.–Режим доступа: https://nalog-nalog.ru/dogovory/rastorzhenie_nedvizhimosti/.(дата обращения: 08.01.2025).

39 Петров, Д. А.Порядок передачи и принятия недвижимости от продавца к покупателю на основании 556 статьи ГК РФ. 2022 [Электронный ресурс] / Д. А. Петров.– Режим доступа: <https://zknrf.ru/articles/poryadok-peredachi-i-prinyatiya-nedvizhimosti-ot-prodavca-k-pokupatelyu-na-osnovanii-556-stati-gk-rf> (дата обращения: 08.01.2025).

40 Понятие договора ренты.2021.– Режим доступа:
https://spravochnick.ru/pravo_i_yurisprudenciya/ponyatie_dogovora_kupli-prodazhi/.(дата обращения: 08.01.2025).

41 Расторжение договора купли-продажи недвижимости. 2022. – Режим доступа: <https://www.dvitex.ru/poleznoe/nedvizhimost/sdelki-s-nedvizhimostyu/rastorzhenie-dogovora-kupli-prodazhi-nedvizhimosti/> (дата обращения: 08.01.2025).

42 Этажи Журнал. Акт приема-передачи недвижимости.2021. – Режим доступа: <https://j.etagi.com/ps/akt-priema-peredachi-kvartiry/>. (дата обращения: 08.01.2025).