

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Юридический институт
Кафедра «Гражданское право и гражданское судопроизводство»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
к.ю.н., доцент
_____ Г.С. Демидова
_____ 2018 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

КУПЛЯ - ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ
ЮУрГУ – 40.03.01.2018.429.Ю

Руководитель работы
к. ю. н, доцент,
Радченко Маргарита
Владимировна

_____ 2018 г.

Автор работы
студент группы Ю-429
Тележный Анатолий Вадимович

_____ 2018 г.

Нормоконтролер
Куклин Сергей Вадимович,
преподаватель

_____ 2018 г.

АННОТАЦИЯ

Тележный А.В. «Купля -продажа недвижимости».
ЮУрГУ, Ю – 429, 91с., библиограф.
список – 58 наим.

Работа выполнена с целью анализ правового регулирования договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации, правоприменительной практики и выработка предложений по совершенствованию действующего законодательства в данной сфере регулирования.

Для достижения указанной цели исследованы понятие и сущность договора купли-продажи недвижимости; проанализированы формы и существенные условия, существенные условия договора купли-продажи недвижимости; рассмотрены стороны договора купли-продажи, недвижимости; охарактеризованы права и обязанности сторон по договору купли-продажи недвижимости; исследованы особенности исполнение договора и ответственность сторон по договору и особенности договора купли-продажи нежилой недвижимости.

Практическая значимость работы заключается в том, что сделанные в работе выводы могут быть использованы для дальнейшего совершенствования законодательства в сфере купли-продажи жилой недвижимости.

Ключевые слова: договор купли-продажи недвижимости, ответственность по договору купли-продажи недвижимости.

ОГЛАВЛЕНИЕ

	ВВЕДЕНИЕ.....	7
Глава 1.	ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ	
1.1	Понятие и сущность договора купли-продажи недвижимости.....	10
1.2	Форма и существенные условия, существенные условия договора купли-продажи недвижимости.....	19
1.3	Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость.....	28
Глава 2.	ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ	
2.1	Стороны договора купли-продажи недвижимости	35
2.2	Права и обязанности сторон по договору купли-продажи недвижимости	42
2.3	Исполнение договора и ответственность сторон по договору.....	49
Глава 3.	НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДОГОВОРАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОСТИ	
3.1	Ограничение специфики договора купли-продажи в судебных актах.....	60
3.2	Особенности договора купли-продажи нежилой недвижимости.....	78
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	83
	БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	86

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. На сегодняшний день проблема правового режима сделок с недвижимостью достаточно актуальна. С одной стороны, это вызвано тем, что рынок недвижимости постоянно растет, с другой стороны, правовое регулирование данных правоотношений недостаточно урегулировано со стороны государства. Безусловно, высшие судебные инстанции, Верховный Суд Российской Федерации и Конституционный Суд Российской Федерации устраняют пробелы и неточности в законодательстве, но они не успевают за быстрыми темпами развития данных правоотношений. Наконец, особой ценностью объектов недвижимого имущества объясняется появление и распространение на рынке недвижимости различных видов мошенничества, особенно при продаже жилых помещений.

Все вышеуказанные обстоятельства говорят о необходимости пристального анализа к проблемам купли-продажи недвижимости. Объекты недвижимости, будучи основой общественного производства, являются базой хозяйственной деятельности, развития предприятий и организаций всех форм собственности. Они часто являются предметом гражданско-правовых договоров, ведущее место среди которых занимает купля-продажа.

В российском законодательстве установлены особые правила по отчуждению, в том числе купле-продажи недвижимости, принимая в учет значение, ценность и специфику недвижимого имущества в качестве объекта гражданских прав. Правовые отношения, которые вытекают из договоров купли-продажи, являются опосредующими отношения по обмену товаров на деньги. К специфике рынка недвижимости можно отнести действие на нем большого числа посредников, а также представителей сторон договора купли-продажи, что в свою очередь осложняет возникающие правоотношения. В некоторой степени обладание недвижимостью является залогом экономической стабильности материального положения его владельца.

Недвижимое имущество относится к социально значимым объектом, в связи с этим в современном законодательстве следует отводить особенное значение правовому инструментарию, который призван защищать и охранять права, а также законные интересы как физических, так и юридических лиц, а также общества и государства.

В правовом регулировании договора купли-продажи недвижимого имущества в настоящее время имеются определенные проблемы. Несовершенство правовой среды выступает в качестве главного фактора, тормозящего развитие купли-продажи недвижимого имущества в России.

Объектом исследования – общественные отношения в сфере правового купле-продаже недвижимого имущества.

Предмет исследования – нормативно-правовые акты, регулирующие отношения по купле-продаже недвижимого имущества.

Цель исследования – комплексный анализ правовой сущности отношений, которые складываются при продаже недвижимости, для выявления и решения проблем теоретического и практического характера, и разработке предложений, направленных на совершенствование действующего законодательства и правоприменительной практики.

Задачи исследования:

- 1) Раскрыть понятие и сущность договора купли-продажи недвижимости;
- 2) Рассмотреть форму и существенные условия, существенные условия договора купли-продажи недвижимости;
- 3) Рассмотреть стороны договора купли-продажи недвижимости;
- 4) Проанализировать права и обязанности сторон по договору купли-продажи недвижимости;
- 5) Определить особенности исполнение договора и ответственность сторон по договору;
- 6) Определить ограничение специфики договора купли-продажи в судебных актах;

7) Выявить особенности договора купли-продажи нежилой недвижимости.

Методы исследования: анализ, синтез, исторический, формально-юридический, метод сравнительного правоведения и системного анализа.

Теоретической основой исследования послужили работы таких авторов как: Авдюничева Ю.А., Бабаян К.Т., Безвенко Е.С., Болтанова Е.С., Волчецкая Г.А., Зарубин А.В., Канучукоева А.В., Курилова Е.С., Макаров О.В., Пашин С.И., Серветник А.А., Хвостов В.М., Шершеневич Г.Ф. и др.

Эмпирическая основа исследования представлена материалами судебной практики.

Структура выпускной работы состоит из введения, трех глав, разбитых на параграфы, заключения, подводящего итоги проведенного исследования и библиографического списка.

Глава 1. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Понятие и сущность договора купли-продажи недвижимости

Договор купли-продажи имеет многовековую историю, уходящую в древность. И на сегодняшний день, его значение также высоко, в современном мире усиливаются мирохозяйственные связи и обмен. Интеграция и глобализация диктуют новые требования к роли договора купли-продажи, а именно он приобретает новые формы, например формы дистанционной и электронной продажи¹.

Особое значение договор купли-продажи имеет при продаже недвижимости, что обусловлено острой необходимостью российских граждан решить жилищные проблемы. Договор купли-продажи недвижимости стоит на втором месте после договора розничной купли-продажи².

Таким образом, стоит отметить, что на современном этапе развития, значение купли-продажи подчеркивается расширением отраслей экономики охватываемых договором купли-продажи. Повышается и роль купли-продажи в рамках международного регулирования. Не так давно Россия вступила во Всемирную торговую организацию, что в перспективе сулит расширению торговых связей, а значит и использованию договора купли-продажи.

Термин договор является многозначным как в законодательстве, так и в теории. Прежде всего, договор, по мнению П.В. Крашенинникова, следует рассматривать как юридический факт, определенное правомерное действие, которое имеет своей целью возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей³.

¹ Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014 – С. 45.

² Канучукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности. Вопросы теории и практики. М.: Юстицинформ, 2015 – С. 123.

³ Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С. 163.

С этой точки зрения, по мнению Е.А. Суханова, его также следует рассматривать как сделку.

Согласно п. 3 ст. 154 ГК РФ договор представляет собой правоотношение между двумя (тогда это будет являться двусторонней сделкой) либо тремя или более сторонами (будет являться многосторонней сделкой), которая влечет за собой возникновение взаимных прав и обязанностей при условии, что между сторонами достигнуто волеизъявление. Каждое волеизъявление по отдельности не влечет за собой каких-либо правовых последствий, в совокупности они образуют систему волеизъявлений, которые порождают возникновение определенного соглашения¹.

Так как договор есть разновидность сделки, то к нему применяются положения ст. 157 ГК РФ, которые касаются сделок, совершенных под условием, ст. 158-165 ГК РФ, определяющие требования к форме сделок и их государственной регистрации, а также ст. 166-181 ГК РФ, определяющие, какие сделки являются недействительными и каковы последствия совершения таких сделок².

Договор обладает следующими признаками: во-первых, носит правомерный характер; во-вторых, для него характерно наличие взаимосогласованного волеизъявления. Существует внутренняя воля и внешнее волеизъявление. Воля – внутреннее желание, стремление субъекта, которое нацелено на получение правомерного результата. Волеизъявление – это внешнее выражение воли. Выявление воли стороны сделки имеет особое значение при толковании договора. Исходя из положений ст. 431 ГК РФ, если буквальное толкование слов и выражений договора не дает возможности установить содержание договора, то в таком случае необходимо установить

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России. Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1 – С. 63.

² Безвенко Е.С. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: постатейный комментарий статей 549-558 ГК РФ. Вестник гражданского права. 2014. № 4 – С. 270.

действительную волю сторон, исходя из цели договора. При этом необходимо будет учитывать обстоятельства, которые предшествовали договору, например, переговоры, переписку участников правоотношения, практику, которая сложилась во взаимоотношениях сторон, обычаи делового оборота.

В-третьих, заключая договор, субъекты имеют определенную цель, которая связана с установлением, изменением или прекращением гражданских прав и обязанностей. В-четвертых, наличие мотива, который не имеет самостоятельного значения. Так, если сделка совершена под влиянием заблуждения, то при признании ее недействительной мотив совершения сделки значения не имеет (ст. 178 ГК РФ).

В дополнение к названным признакам Ю.А. Тихомирова относит следующие: наличие соглашения сторон по всем существенным положениям договора, равенство сторон заключаемого соглашения, установление юридических гарантий исполнения договора, а также взаимной ответственности сторон за неисполненность обязательств. Такие признаки позволяют отличить гражданско-правовой договор от других видов договоров: административных, учредительных.

Исходя из положений ст. 420 ГК РФ, договор представляет собой определенную юридическую конструкцию-соглашение, которое определяет права и обязанности лиц, вступающих в данное правоотношение¹.

Сущность договора, по мнению А. Кабалкина, выражается в достижении взаимного соглашения его сторонами, которые являются равноправными, самостоятельными и обладают свободной (автономной) волей, направленной на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей.

При этом не всякое соглашение будет являться гражданско-правовым договором, а лишь такое соглашение, в которое вступают участники, стремящиеся породить имеющие для них значение гражданско-правовые последствия. В связи с этим договор следует рассматривать как

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 – С. 47.

гражданско–правовое отношение, которое порождается договором-соглашением¹.

Договор как правоотношение содержит взаимные обязательства между субъектами гражданского оборота, которые регулируются общими положениями об обязательствах².

Договор также следует рассматривать как форму соглашения в качестве документа, который содержит согласованные сторонами условия. Из такого понимания договора исходит п. 2 ст. 434 ГК РФ.

Таким образом, можно определить, что понятие «договор» по-разному трактуется в законодательстве, доктрине и правоприменительной практике: во-первых, договор – это определенный юридический факт; во-вторых, договор – это правовое отношение; в-третьих, договор-документ.

Основная роль договора, по мнению некоторых теоретиков, сводится к необходимости обеспечить урегулирование поведения субъектов с учетом, установленных в законе пределов путем применения соответствующих санкций за нарушение требований, предусмотренных законом. Так, А.Д. Корецкий считает, что сущность договора составляют фактические действия участников, которые направлены на реализацию положений гражданско-правового соглашения. Также он приходит к выводу о том, что всякий гражданско-правовой договор есть взаимосогласованные, значимые с юридической точки зрения, гарантированные законом намерения нескольких лиц, направленные на совершение как юридических, так и фактических взаимных действий³.

В.В. Меркулов, определяя договор в качестве намерения сторон на совершение сделки, а саму сделку как действия ее сторон, направленных на

¹ Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014 – С. 48.

² Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1 – С. 65.

³ Безвенко Е.С. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: постатейный комментарий статей 549-558 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2014. № 4 – С. 270.

реализацию условий договора, разграничивает понятия договора и сделки. Данная позиция является теоретической, так как заключение договора является действием контрагентов, направленное на достижение определенных целей.

По мнению А.Д. Корецкого, предмет договора составляют как определенное благо, с которым связано возникновение правоотношения, так и действия, которые стороны совершают в отношении этого блага. В качестве объектов гражданско-правовых договорных отношений следует рассматривать материальные и идеальные блага, а также процесс, результатом которого является их создание.

Статья 128 ГК РФ относит к таким объектам вещи, включая наличные и безналичные денежные средства, документарные и бездокументарные ценные бумаги, имущественные права, результаты работ и оказания услуг, результаты интеллектуальной деятельности¹.

Основу договора составляют взаимные обязательства сторон. Цель договора направлена на то, чтобы установить юридически значимое отношение, при котором одна сторона, выступающая как обладатель определенного блага, обязуется удовлетворить потребность другой стороны, заинтересованной в получении такого блага. Гражданско-правовой договор определяет не только конечный результат, к которому стремятся контрагенты, но и процесс достижения такого результата, то есть определенный порядок действий участников гражданского оборота².

В рамках существующих норм, особое значение, по мнению В.В. Витрянского в правовом регулировании договора купли-продажи имеет дата исполнения продавцом своей обязанности по передаче товара. Значимость данной обязанности исходит из того, что «этой датой, как правило, определяется момент перехода от продавца к покупателю риска случайной гибели или случайной порчи товара».

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 – С. 51.

² Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С. 168.

Кроме этого, в правовом регулировании договора купли-продажи особое значение имеют нормы о гарантии качества товара. На сегодняшний день проблема качества товара является наиболее актуальной, что обусловлено частыми случаями неисполнения данного обязательства в современной практике гражданского оборота¹.

В современных условиях значимыми являются нормы об отдельных видах купли-продажи. Так, например, в рамках некоторых видов купли-продажи особое значение имеет наличие стабильных и долгосрочных отношений, в частности это касается договора поставки в рамках правового регулирования «взаимоотношений между производителями товаров и поставщиками сырья, материалов либо комплектующих изделий; между изготовителями товаров и оптовыми торговыми организациями, специализирующимися на реализации товаров». Исходя из этого, приоритетное значение имеют не разовые сделки, а долгосрочные взаимоотношения в рамках договора поставки.

Согласно ГК РФ под договором купли-продажи стоит понимать когда «одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)» (ст. 454 ГК РФ). Договор купли-продажи является консенсуальным, возмездным, взаимным и двухсторонним.

Юридические признаки договора, а именно: консенсуальный характер договора проявляется в том, что купля-продажа является заключенной с момента согласования существенных условий; возмездность проявляется во встречной обязанности одной из сторон по предоставлению определенного блага, взаимность означает наличие двух взаимных волей, двусторонность – предполагает наличие сторон: продавца и покупателя. Кроме того, стоит отметить, что в договоре купли-продажи имеют место две встречные

¹ Безвенко Е.С. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: постатейный комментарий статей 549-558 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2014. № 4 – С. 271.

обязанности, одинаково существенные и важные: обязанность продавца передать покупателю товар и обязанность покупателя уплатить покупную цену, – которые взаимно обуславливают друг друга и являются в принципе экономически эквивалентными. Поэтому договор купли-продажи является договором синаллагматическим (от греч. *synallagma* – взаимоотношение)¹.

Синаллагматический характер договора купли-продажи обуславливает встречность исполнения обязательств двух сторон.

На основании договора купли-продажи возникает обязательство. Обязательственной конструкции купли-продажи предшествовала господствовавшая в архаичном торговом обороте вещная купля-продажа, простой обмен товара на наличные².

С понятием обязательственной купли-продажи связано разграничение между обязанностями сторон (обязательственный элемент купли-продажи) с одной стороны и переходом права собственности на товар (вещный элемент купли-продажи) – с другой. Возникновение обязательства непосредственно не влечет за собой изменение в принадлежности права собственности: продавец лишь обязуется произвести передачу товара в будущем, а покупатель обязуется уплатить цену.

Поскольку в основе договора купли-продажи лежит передача товара, стоит отметить, что под товаром стоит понимать любые вещи, как движимые, так и недвижимые, индивидуально-определенные либо определяемые родовыми признаками. Купля-продажа отдельных видов вещей может регулироваться, помимо норм ГК, иными федеральными законами, а также другими правовыми актами.

¹ Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014 – С. 51.

² Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1 – С. 68.

Содержание договора купли-продажи представляет собой совокупность всех его условий, которыми устанавливаются и конкретизируются права и обязанности сторон.

Правовая основа купли-продажи в рамках национального законодательства определяется положениями части 1 и 2 ГК РФ, а также законами федерального уровня¹.

Между отдельными видами договора купли-продажи нет строго очерченных границ. Главная черта эффективности правового регулирования – четкое выделение особенностей соответствующих договоров и обеспечение их адекватного регулирования с помощью специальных правил, которые должны исключить применение корреспондирующих их общих положений о купле-продаже.

В ГК РФ это подчеркнуто выделением норм об отдельных договорах купли-продажи в рамках отдельных положений, при этом нужно учитывать, что общие нормы о договоре купли-продажи являются применимыми в отношении отдельных видов договоров².

Обращение к анализу российского гражданского права о договоре купли-продажи, показывает, что в ГК РФ подробно регламентирует данный договор³.

Регламентация договора купли-продажи в ГК РФ показывает, что в данном нормативном акте купля-продажа является самым большим правовым институтом по числу образующих его норм (ст. 454-566 ГК РФ) и в целях рыночного развития стоит на первом месте.

В современном российском законодательстве договор купли-продажи – важнейший договорный тип, объединяющий в себе целый ряд весьма неоднородных явлений. Его режим распространяется на многие отношения, даже далекие от купли-продажи.

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 – С. 53.

² Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С. 173.

³ Безвенко Е.С. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: постатейный комментарий статей 549-558 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2014. № 4 – С. 272.

В отличие от прежнего законодательства, в действующем ГК РФ институт договора купли-продажи представлен двумя четко выраженными частями – общей и особенной: помимо общих положений о купле-продаже (§ 1 гл. 30 ГК РФ) существует целый ряд специальных правил об отдельных видах этого договора: розничная купля-продажа, поставка, поставка для государственных и муниципальных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия. (§ 2-8 гл. 30 ГК РФ).

Правовое регламентирование договора купли-продажи складывается таким образом, что отдельным видам договора купли-продажи в гл. 30 ГК РФ посвящены самостоятельные параграфы. При этом правила самой гл. 30 ГК РФ не имеют исчерпывающего характера: развитие и детализация положений об отдельных видах договора купли-продажи обеспечивается специальным законодательством¹.

Договор продажи недвижимости в рамках специального законодательства регулируется: Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001. № 136-ФЗ, Федеральный закон от 21.07.1997. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сфера применения договора купли-продажи в рамках правового регламентирования в ГК РФ по сравнению с прежними нормативными актами прошлых лет значительно расширилась за счет того, что правила о купле-продаже субсидиарно применяются к купле-продаже имущественных прав, результатов интеллектуальной деятельности, (фирменных наименований, товарных знаков, знаков обслуживания и иных средств индивидуализации гражданина или юридического лица, выполняемых ими работ или услуг, если иное не вытекает из содержания или характера соответствующих прав либо существа объекта гражданских прав.

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1 – С. 75.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов¹.

Согласно п.1. ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона обязуется передать вещь в собственность другой стороне, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму².

1.2. Форма и существенные условия, существенные условия договора купи-продажи недвижимости

Договор купли-продажи недвижимости является отдельным видом договора купли-продажи, который выделяется в силу особого объекта - недвижимого имущества. При этом данному договору присущи все основные признаки договора купли-продажи товаров, поэтому договор продажи недвижимости можно определить следующим образом³.

По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять и оплатить указанное имущество (п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 549 ГК РФ)⁴. По правовой природе договор купли - продажи недвижимости является:

- консенсуальным, т. е. данный договор считается заключенным с момента, когда стороны оговорили все существенные условия. Такое соглашение должно быть облечено в соответствующую форму;

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 – С. 54.

² Безвенко Е.С. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: постатейный комментарий статей 549-558 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2014. № 4 – С. 273.

³ Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014 – С. 54.

⁴ Канучукова А.В. Недвижимость как объект права собственности. Вопросы теории и практики.- М.: Юстицинформ, 2015 –С. 127.

- взаимным, т. е. по договору купли - продажи недвижимости каждая из сторон имеет и права, и обязанности по отношению друг к другу;

- возмездным, т. е. данному по договору каждая из сторон получает удовлетворение своих имущественных интересов. При этом в договоре купли-продажи присутствует денежный эквивалент. Как отмечалось ранее, договор купли - продажи недвижимости регулируется § 7 гл. 30 ГК РФ, а в части не урегулированной данной главой, применяются общие положения о договоре купли-продажи товаров.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости признаются условия о предмете и о цене продаваемого объекта недвижимости. При этом сам предмет договора включает в себя как сам объект недвижимого имущества, так и действия сторон по передаче, принятию и оплате продаваемого имущества¹.

Как отмечает З. Цыбуленко, что особенности, присущие недвижимому имуществу, диктуют необходимость установления специальных правил, регулирующих действия продавца по передаче продаваемого имущества, а также действия покупателя по его принятию и оплате. При этом, в силу особого объекта - недвижимости - законодатель ужесточает требования относительно данного договора, поэтому сфера действия договора купли-продажи недвижимого имущества может быть определена лишь путем анализа особого объекта гражданских прав - недвижимого имущества, которое более подробно будет рассмотрено далее².

Основой правового регулирования договора купли-продажи недвижимости в настоящее время является ГК РФ. И в первую очередь к рассматриваемому договору применимы нормы, которые объединены в ГК РФ в отдельном § 7 (ст. 549 – 558 ГК РФ)³.

¹ Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С 179.

² Канучукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности. Вопросы теории и практики. М.: Юстицинформ, 2015 – С. 136.

³ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях.

Наряду с ГК РФ к данным правоотношениям применимы нормы Земельного кодекса Российской Федерации, принятого 25 октября 2001 года, устанавливающего правовые основы использования и охраны земель в Российской Федерации.

Важным источником правового регулирования недвижимости выступает Жилищный кодекс РФ.

Следует обратить внимание на абсолютный приоритет ГК РФ над актами, регулирующими регистрацию прав, из чего следует, что при расхождении ГК РФ с другими актами следует руководствоваться нормами ГК РФ.

Наряду с нормативно-правовыми актами можно отметить обзоры арбитражной практики, имеющими юридическое значение; например, информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости».

К существенным условиям договора купли-продажи недвижимости относятся:

- информация о предмете контракта, при этом слова «договор» и «контракт» будут использоваться как синонимы (ст. 554 ГК РФ);
- стоимость передаваемого объекта (ст. 555 ГК РФ);

При оформлении сделок с жилыми помещениями (далее – ЖП), таких как частный дом или отдельная квартира, существенным условием договора купли-продажи недвижимости станет список граждан, в силу закона сохраняющих право использования ЖП (ст. 558 ГК РФ).

Повторимся, что ст. 432 ГК РФ связывает заключение контракта с достижением согласия по всем условиям, названным ГК РФ, другим законом или контрагентами существенными.

Предметом договора купли-продажи недвижимости является недвижимое имущество¹.

Существенным условием договора продажи недвижимости в ст. 554 ГК РФ называются данные, которые позволяют определить продаваемый объект недвижимости, т. е. отличить его от подобных. В частности, это могут быть сведения о местоположении объекта на определенном участке земли или его нахождении в составе другого объекта недвижимости. Таким образом, достаточно указать кадастровый номер продаваемого объекта (п. 2 постановления ВАС РФ от 11.07.2011 № 54), если таковой присвоен².

В случае, когда объект еще не выстроен и не поставлен на кадастровый учет, например, когда договор заключается в отношении будущей вещи, обязательным условием договора купли-продажи недвижимости станет указание:

- адреса или иного описания местонахождения будущего здания;
- ориентировочной площади объекта;
- количества приобретаемых помещений и этажей, их расположения;
- нумерации помещений согласно поэтажному плану проектной документации. При этом указания общей площади покупаемого объекта, его адреса и стоимости для инициализации объекта будет недостаточно. Изменение площади объекта в ходе ремонтных работ, производимых с предметом контракта, не станет причиной для такого контракта незаключенным.

К существенным условиям договора продажи недвижимости закон относит условия о его цене³.

Цена также выступает существенным условием договора купли-продажи недвижимости. Правило ст. 424 Гражданского кодекса, когда приобретаемая

¹ Безвенко Е.С. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: постатейный комментарий статей 549-558 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2014. № 4–С. 274.

² Канучукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности. Вопросы теории и практики.- М.: Юстицинформ, 2015–С. 141.

³ Канучукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности. Вопросы теории и практики. М.: Юстицинформ, 2015–С. 163.

вещь может быть оплачена исходя из сравнимых цен за аналогичные товары, не применяется.

Стоимость передаваемого объекта может определяться:

– фиксированной суммой.

– исходя из стоимости, установленной за единицу площади такого объекта, например за квадратный метр. В таком случае цена контракта определяется путем умножения цены за единицу измерения на фактический размер переданного объекта (п. 3 ст. 555 Гражданского кодекса РФ кса).

– процентов от кадастровой стоимости объекта (п. 1 ст. 2 закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 № 137-ФЗ)¹.

Если партнерами не установлено иное, цена контракта включает в себя и стоимость земельного участка (или его доли), подлежащего отчуждению вместе с объектом недвижимости (п. 2 ст. 555 ГК РФ). В качестве примера судебной практики можно посмотреть постановление 12-го ААС от 24.03.2017 по делу № А12-65647/2016.

Наряду с существенными условиями договор купли-продажи недвижимости содержит следующие атрибуты:

– дату и место его оформления;

– информацию о продавце и покупателе (название юр.лица, его юр.адрес, ИНН, ОГРН, Ф. И. О. гражданина, адрес проживания, ИНН, данные их представителей и документов, подтверждающих полномочия, таких как доверенность, устав или приказ организации);

– сведения о правоустанавливающих документах на объекты недвижимости (реквизиты договора о его покупке или свидетельства о праве собственности, если оно выдавалось, выписки из ЕГРН);

– условие об отсутствии ареста или споров в отношении передаваемого объекта;

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1– С. 79.

– сведения о наличии обременений и согласия третьих лиц на оформление сделки, например согласие залогодержателя на продажу заложенной вещи;

– обязанность продавца передать объект недвижимости;

– обязанность покупателя принять такой объект и внести за него плату;

– порядок внесения платы (например, может быть предусмотрена рассрочка и составлен график платежей);

– условия о залоге имущества, продаваемого в рассрочку;

– при привлечении продавцом средств материнского капитала - прописанная гарантия продавца об исполнении им обязанности по представлению отчетных документов в Пенсионный фонд РФ (постановление Правительства РФ «О правилах направления средств материнского капитала на улучшение жилищных условий» от 12.12.2007 № 862);

– обязательства партнеров произвести госрегистрацию перехода права;

– реквизиты и подписи партнеров¹.

При составлении контракта на покупку или продажу объекта недвижимости следует внимательно подойти к согласованию его существенных условий, т. к. отсутствие письменного согласия хотя бы по одному из них может привести к признанию договора незаключенным. Особое внимание при покупке жилья необходимо уделить тому, не сохраняется ли за кем-нибудь из жильцов право пользоваться таким помещением в дальнейшем².

Помимо основного договора купли-продажи недвижимого имущества стороны могут заключить предварительный договор. Предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества позволяет не потерять возможность в будущем заключить договор купли-продажи недвижимости с конкретным покупателем или продавцом по зафиксированной цене. На сегодняшний день

¹ Канучукова А.В. Недвижимость как объект права собственности. Вопросы теории и практики. М.: Юстицинформ, 2015 –С. 167.

² Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С. 186.

заключение предварительных договоров купли-продажи довольно распространенное явление.

В предварительном договоре купли-продажи недвижимого имущества обязательно прописывается, в какие сроки стороны обязаны заключить основной договор. Покупатель вносит продавцу или его представителю (агентству) часть суммы в качестве аванса или задатка¹.

В предварительном договоре купли-продажи недвижимого имущества, а также в договорах аванса и задатка прописываются все существенные детали сделки, которые позднее будут прописаны в основном договоре. В случае, если одна из сторон уклоняется от подписания основного договора купли-продажи недвижимого имущества, другая сторона может обратиться в суд с требованием заключить основной договор. Сторона, которая отказывается от регистрации основного договора купли-продажи недвижимого имущества, должна возместить другой стороне убытки в полном размере².

Предметом предварительного договора является обязательство сторон только по поводу заключения будущего договора³.

Однако заключенный между истцами и ООО «НеваИнвестПроект» договор, поименованный предварительным договором купли-продажи жилого дома и земельного участка, не являлся предварительным договором по смыслу ст. 429 ГК РФ. В соответствии с условиями данного договора стороны предусмотрели не только обязанность заключить в будущем договор купли-продажи недвижимого имущества, но и обязанность Жолнеровича В.Г. и Жолнерович Г.Б. внести денежные средства в сумме руб. на расчетный счет продавца, то есть произвести предварительную оплату основного договора

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России. // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1 – С. 83.

² Безвенко Е.С. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: постатейный комментарий статей 549-558 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2014. № 4 – С. 275.

³ Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014. С – 61.

купли-продажи¹. Это судебными инстанциями учтено не было, что повлекло за собой неправильную квалификацию возникших отношений между сторонами и, соответственно, неправильное применение норм права, что является основанием для отмены вынесенных судебных постановлений.

Аналогичная правовая позиция высказана Верховным Судом Российской Федерации в Определении Верховного Суда РФ от 10.11.2015 № 78-КГ15-29 – Согласно пункту 1 статьи 429 ГК РФ и по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором².

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора (пункт 3 статьи 429 ГК РФ).

Таким образом, предметом предварительного договора является обязательство сторон только по поводу заключения будущего договора. Однако заключенный между истцами и ООО «НеваИнвестПроект» договор, поименованный предварительным договором купли-продажи жилого дома и земельного участка, не являлся предварительным договором по смыслу ст. 429 ГК РФ. В соответствии с условиями данного договора стороны предусмотрели не только обязанность заключить в будущем договор купли-продажи недвижимого имущества, но и обязанность Жолнеровича В.Г. и Жолнерович Г.Б. внести денежные средства в сумме руб. на расчетный счет продавца, то есть произвести предварительную оплату основного договора купли-продажи. Это судебными инстанциями учтено не было, что повлекло за собой неправильную квалификацию возникших отношений между сторонами и,

¹ Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 07.03.2017 № 33-4516/2017 по делу № 2-1236/2016 // СПС Гарант.

² Домоницкая Е.Д. Договор купли-продажи жилого помещения // Ваше право. - 2015. - № 3. – С.11.

соответственно, неправильное применение норм права, что является основанием для отмены вынесенных судебных постановлений¹.

Как и в любой другой сделке в договоре купли-продажи недвижимости должны присутствовать: стороны (участники правоотношения), содержание (условия сделки, то есть права и обязанности сторон) и форма. Нарушение требований, предусмотренных законом к каждому из этих элементов, ведет к серьезным юридическим последствиям².

Текст почти любого гражданского-правового договора начинается с определения сторон (участников) данной сделки. Для этого в договоре указывается наименование сторон, их адреса (места жительства – для физических лиц; места нахождения – для индивидуальных предпринимателей (ИП) и юридических лиц) и иные реквизиты (паспортные данные, сведения о государственной регистрации юридического лица или ИП). При этом необходимо учитывать два важных момента: правоспособность и дееспособность лица, участвующего в сделке. Если сделка совершается от ребенка, которому не исполнилось 14 лет, то для совершения этой сделки понадобится согласие органа опеки и попечительства, при этом сделку будут совершать законные представители, а для несовершеннолетнего (14-18) – согласие законного представителя (родителей, опекуна, попечителя).

Далее следует проверить наличие у продавца наличие и действительность его права на совершение сделок с недвижимым имуществом, являющегося объектом договора. Часто случается, что продавец уже распорядился своим имуществом или его полномочия по доверенности не позволяют ему распоряжаться им, или он ненастоящий собственник имущества, или недвижимость находится под арестом и т.д.

¹ Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 07.03.2017 № 33-4516/2017 по делу № 2-1236/2016 // СПС Гарант.

² Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1– С. 84.

Согласно статье 174 ГК РФ, если у лица отсутствуют полномочия для совершения сделки, то это является основанием для признания ее недействительной. К существенным условиям договора купли-продажи относятся: цена, предмет договора (недвижимость, по поводу которой заключается сделка и сведения о ней)¹.

Форма таких договоров – простая письменная, т.е. нотариального удостоверения она не требует, за исключением некоторых случаев. Но, если такое удостоверение есть, то последующая регистрация недвижимости будет немного проще, а риск обмана минимальный².

Таким образом, анализ вопросов первой главы позволил сделать следующие выводы. Действующие законы и иные нормативно-правовые акты достаточно полно и подробно регулируют комплекс сложных отношений, возникающих в процессе оборота недвижимого имущества. Недвижимость представляет собой особый объект права. Она является индивидуально определенной вещью. Ее индивидуальный характер можно объяснить той неразрывной физической и юридической связью, которая существует между объектом недвижимости и земельным участком.

Под договором купли-продажи недвижимости понимается соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю) определенное договором недвижимое имущество, а покупатель в свою очередь обязан заплатить за это недвижимое имущество.

1.3. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость

Договор купли-продажи недвижимости не подлежит регистрации в Росреестре (в отношении купли-продажи жилья существовало правило о регистрации, однако было отменено в 2013 году). На основании сделок с

¹ Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015. С. 188.

² Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014 – С. 68.

недвижимостью производится только регистрация перехода права собственности к новому владельцу. Поэтому далее, говоря о регистрации договора, мы будем иметь в виду регистрацию перехода прав на недвижимость в случае ее продажи¹.

Правила и порядок подачи документов на госрегистрацию прописаны в законе «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее - Закон о госрегистрации) и приказе Минэкономразвития от 26.11.2015 № 883 (далее - Приказ № 883).

Итак, в регистрирующий орган представляются:

- заявление о госрегистрации;
- сам договор купли-продажи недвижимости как документ, удостоверяющий переход права собственности;
- акт приема-передачи имущества;
- нотариальная доверенность, если обращается представитель;
- иные документы, необходимые в силу закона (например, разрешение органов опеки в соответствии с п. 2 ст. 37 ГК РФ или согласие супруга в силу п. 3 ст. 35 СК РФ);
- документ об уплате госпошлины - только по желанию заявителя (п. 7 ст. 18 Закона о госрегистрации)².

При подаче заявления предъявляется документ, подтверждающий личность заявителя. Представитель юрлица, действующий без доверенности, дополнительно предъявляет документ, удостоверяющий его полномочия.

Юрлицам больше не требуется передавать в регистрирующий орган свои учредительные документы - орган регистрации запрашивает их в налоговой инспекции сам.

¹ Безвенко Е.С. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: постатейный комментарий статей 549-558 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2014. № 4 – С. 276.

² Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1– С. 99.

Документы для регистрации можно направить разными способами:

- лично в любой регистрирующий орган или на выездном приеме;
- лично через МФЦ;
- почтовым отправлением с объявленной ценностью и описью вложения;
- в форме электронного документа (через портал госуслуг, официальный сайт), который должен быть подписан электронной подписью.

При направлении документов почтой необходимо:

- нотариально удостоверить подпись лица на заявлении;
- нотариально удостоверить сам договор купли-продажи и доверенность, если его подписали представители по доверенности;
- приложить копии паспортов сторон сделки, заявителя, их представителей.

В принятии заявления при личном обращении могут отказать только в случае, если заявитель не представил документ, подтверждающий его личность (п. 15 ст. 18 Закона о госрегистрации).

В ст. 25 Закона о госрегистрации называются случаи, когда регорган может вернуть заявление, не рассматривая его:

- поданные электронные документы не соответствуют установленному формату (XML-документы и образы документов в PDF, см. п. 10 приказа № 883);
- бумажные документы сделаны карандашом либо имеют исправления, подчистки или серьезно повреждены, что мешает их однозначному толкованию;
- отсутствуют сведения об оплате госпошлины, платежный документ не был приложен при подаче заявления;
- в реестре содержится отметка о невозможности госрегистрации права без личного участия собственника, когда документы были поданы не им;
- заявление не было подписано¹.

¹ Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С. 191.

После принятия документов регорган проводит их правовую экспертизу и вносит в ЕГРН сведения о регистрации перехода права или выносит решение о приостановке регистрационных действий.

Ст. 26 Закона о госрегистрации содержит 55 оснований для приостановки регистрации. Например, когда:

- имеются противоречия между заявляемыми и уже содержащимися в реестре правами;
- представлены документы с недостоверной информацией;
- сделка является ничтожной или признана судом недействительной и многие др.

Приостановка делается регорганом до момента устранения ее причин, не более чем на 3 месяца (ранее такой срок составлял 1 месяц). Отказ в госрегистрации возможен только по одному основанию - из-за неустранения причин приостановки в необходимый срок.

По окончании процедуры выдается выписка из Единого государственного реестра недвижимости, которая заменила свидетельство о праве собственности. Документы подлежат выдаче правообладателю или его представителю по оформленной доверенности, также могут быть доставлены курьером за отдельную плату. Приостановка и отказ в регистрации могут быть обжалованы в судебные органы (п. 12 ст. 29 Закона о госрегистрации).

Говоря о регистрации договора купли-продажи недвижимости, необходимо сделать акцент на возможности одновременной подачи документов на оформление перехода права собственности на строение, сооружение и прочую недвижимость и заявления о госрегистрации о переходе права на земельный участок, на котором они размещены (п. 1 ст. 57 Закона о госрегистрации)¹.

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1– С. 101.

Передача права собственности на участок земли, необходимый для использования отчуждаемой недвижимости, размещенной на нем, предусмотрено ст. 273 ГК РФ. При этом следует учитывать, что принадлежащие одному хозяину строение и земля под ним не могут выступать в обороте отдельно и нет оснований для госрегистрации прав на недвижимость без перерегистрации права на участок земли под ним¹.

П. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает следующие исключения из этого правила:

- отчуждена часть объекта, которая не может быть выделена в натуре вместе с землей;
- продана недвижимость, которая находится на участке земли, изъятом из оборота;
- продано сооружение, находящееся на участке земли на правах сервитута.

При продаже доли в объекте недвижимости к покупателю переходят права на долю прежнего собственника в праве собственности на участок земли, расположенный под таким объектом. Ст. 16 Закона о госрегистрации устанавливает следующие сроки регистрационных действий:

- 7 рабочих дней при условии сдачи документов непосредственно в регистрирующий орган;
- 9 рабочих дней при передаче документов через МФЦ;
- 10 рабочих дней при обращении в регорган или 12 рабочих дней при сдаче документов через МФЦ, когда требуется еще поставить объект недвижимости на кадастровый учет;
- 3 рабочих дня, если основанием госрегистрации служат нотариально удостоверенные сделки (в случае, когда такие документы поданы в

¹ Безвенко Е.С. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: постатейный комментарий статей 549-558 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2014. № 4 – С. 277.

электронной форме, срок сокращается до 1 рабочего дня, а при подаче через МФЦ увеличивается до 5 рабочих дней).

Размер госпошлины установлен в ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации и составляет:

- 22 000 руб. для юрлиц;
- 2 000 руб. для физлиц;
- 0,1% от стоимости отчуждаемого предприятия, но не более 60 000 руб., когда предметом договора становится предприятие;
- 200 руб. при продаже доли в праве общей собственности в многоквартирном доме;
- 350 руб. при отчуждении земельного участка, предназначенного для садоводства или огородничества;
- 350 руб. при сделках с землями сельхозназначения.

Заявитель может не прикладывать подтверждающий документ об уплате госпошлины, однако при отсутствии информации в системе госплатежей по истечении 5 дней после подачи заявления такое заявление подлежит возврату. Принимая во внимание возможность каких-либо сбоев в системе, рекомендуем по-старому прилагать документ об уплате госпошлины к заявлению.

Таковы основные вехи порядка регистрации купли-продажи недвижимости в регистрирующем органе. Меняется закон, сроки регистрационных действий и другие нюансы, но суть остается прежней. Необходимо представить в регорган грамотно составленный договор и другие необходимые документы в зависимости от обстоятельств и получить документы по окончании госрегистрации, желательно избежав приостановки по какому-либо из многочисленных оснований¹.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости это соглашение, по которому контрагенту передается право собственности на недвижимое

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения. М.: Закон и право. 2015 – С. 228.

имущество. Договор продажи недвижимости выделен в отдельную группу договоров из-за специфики его объекта - недвижимого имущества¹.

Договор купли-продажи недвижимого имущества является многосторонней сделкой, сторонами которой могут быть как физические лица (граждане), так и юридические лица (организации), различной организационно-правовой формы.

Договор купли-продажи недвижимости вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Таким моментом является подписание сторонами договора, в котором отражены все существенные условия сделки.

Для договоров купли-продажи недвижимости существенными являются условия о предмете договора (отчуждаемый объект недвижимости), о его составе и состоянии (качестве), месте его нахождения, порядке и сроке его передачи покупателю, о цене, порядке и сроках оплаты, о правах третьих лиц на предмет договора, в т.ч. и правах проживания в отчуждаемом жилом помещении. Кроме того, любая из сторон договора может обозначить условия, являющиеся для нее существенными и в отношении которых должно быть достигнуто соглашение².

В случае, если до заключения основного договора купли-продажи объекта недвижимости между сторонами был заключен Предварительный договор купли-продажи этого объекта, то основной договор купли-продажи должен заключаться на условиях предусмотренных Предварительным договором. При этом, стороны договора вправе менять условия предварительного договора по своему усмотрению, предварительно достигнув соглашения по существу изменений, вносимых в договор³.

¹ Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014 – С. 73.

² Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С. 196.

³ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. – С. 110.

Глава 2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Стороны договора купли-продажи недвижимости

В статье 454 ГК РФ четко указывается, что в сделке с недвижимостью есть две стороны – продавец, а также покупатель. Законодатель позволяет осуществлять данные сделки третьими лицами по доверенности¹. В данном случае, в самом договоре купли-продажи обязательно указывается информация о лице, которое представляет интересы продавца или же покупателя.

По общим правилам законодательства, продавцом может выступать только то лицо, которое имеет право собственности на имущество. Причем, данное право непременно должно быть определено документально².

В соответствии с условиями договора купли-продажи недвижимости одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность за вознаграждение объект недвижимости (земельный участок, здание, жилой дом, квартиру и др.) другой стороне (покупателю). При наличии надлежащим образом оформленных полномочий (доверенность на право совершения сделок) стороной по договору купли-продажи объекта недвижимости может являться представитель, как покупателя, так и продавца³.

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1– С. 105.

² Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1– С. 111.

³ Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015. С. 204.

Сторонами по договору купли-продажи недвижимости могут быть как физические лица, так и юридические. Если стороной по договору является физическое лицо, то к нему предъявляются определенные требования¹.

Так, стороной по договору купли-продажи недвижимого имущества может являться гражданин, достигший совершеннолетия (в Российской Федерации – восемнадцатилетнего возраста) и обладающий полной дееспособностью. Это означает, что у данного гражданина нет никаких ограничений по состоянию здоровья для совершения необходимых действий, связанных с выполнением условий рассматриваемого договора купли-продажи недвижимого имущества.

В соответствии с общими правилами в качестве продавца недвижимости выступает собственник данной недвижимости либо лицо, которое специально уполномочено собственником в силу закона либо в силу договора. Так, в ходе продажи недвижимости при приватизации в роли продавца по договору рассматриваются органы исполнительной власти, уполномоченные на то либо иные специализированные учреждения².

Унитарные предприятия, которые владеют недвижимостью на праве хозяйственного ведения либо же на праве оперативного управления, имеют право на осуществление функций продавца данного имущества только лишь при согласии собственника указанного имущества³.

В законодательстве предусмотрены кроме того особые правила, которые касаются одновременно и покупателей, и продавцов, недвижимости. К примеру, в соответствии с п. 3 ст. 35 СК РФ для заключения одним из супругов договора направленного на распоряжение недвижимым имуществом и сделки, которая требует нотариальное удостоверение либо регистрацию в законодательно установленном порядке, следует получить согласие другого

¹ Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014 – С. 75.

² Канучукова А.В. Недвижимость как объект права собственности. Вопросы теории и практики. М.: Юстицинформ, 2015 – С. 177.

³ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения. М.: Закон и право. 2015 – С. 229.

супруга нотариально заверенное. Супруг, чье заверенное нотариально согласие получено не было, имеет право требования на признание данной сделки недействительной на протяжении одного года с момента, в который он узнал либо же должен был узнать о свершении данной сделки.

Покупателями и продавцами в договоре купли-продажи недвижимости могут быть, как и физические лица, так юридические. В данном случае необходимо иметь в виду, что отдельными положениями законодательства либо устава на юридическое лицо возможно наложение ограничения по приобретению и отчуждению недвижимого имущества.

Возможность заключения договоров купли-продажи гражданами определяется объемом их право- и дееспособности.

Одним из условий действительности сделки является наличие правоспособности, т.е. способности иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, и дееспособности, т.е. способности своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Согласно российскому законодательству совершеннолетие наступает с 18 лет.

В установленных законом случаях предусматривается возможность приобретения полной дееспособности до достижения 18 лет: при вступлении в брак, когда это допустимо до достижения совершеннолетия; с момента объявления несовершеннолетнего, достигшего 16 лет, полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору или с согласия законных представителей занимается предпринимательской деятельностью.

Закон различает несколько разновидностей дееспособности: дееспособность несовершеннолетних до 14 лет; дееспособность несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет; полная дееспособность¹.

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1 – С. 112.

Основным отличием дееспособности несовершеннолетних до 14 лет от дееспособности несовершеннолетних в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет является отсутствие у первых способности самостоятельно совершать сделки, за исключением мелких бытовых сделок; сделок, направленных на безвозмездное получение выгоды, не требующих нотариального удостоверения либо государственной регистрации; сделок по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения (ст. 28 ГК РФ). Все сделки, за исключением специально оговоренных законом, могут совершать от имени малолетних только их законные представители (родители, усыновители, опекуны)¹.

Согласно ст. 30 ГК РФ, ограниченно дееспособные лица вправе самостоятельно совершать только мелкие бытовые сделки, а остальные лишь с согласия попечителя. Согласно п.2 ст. 28 ГК РФ, малолетние, кроме того, вправе приобретать на средства, предоставленные законными представителями или с их согласия третьими лицами².

Для юридических лиц основные ограничения на участие в договорах купли-продажи связаны с характером принадлежащих им вещных прав на имущество и объемом правоспособности. Например, согласно п.1 ст.297 ГК РФ, государственные или муниципальные унитарные предприятия, обладающие правом хозяйственного ведения могут продавать принадлежащее им недвижимое имущество только с согласия собственника.

Согласно п.1 ст.298 ГК РФ учреждения вообще не вправе отчуждать имущество принадлежащее им на праве оперативного управления Кроме того, собственник может предоставить учредителю право ведения деятельности, приносящей доходы. В таком случае учреждения вправе самостоятельно

¹ Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С. 208.

² Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 – С. 59.

распоряжаться полученными доходами, в том числе - по договорам купли-продажи.

Государство, обладающее целевой правоспособностью, не может выступать стороной договоров купли-продажи, ориентированных на участие предпринимателей или граждан потребителей. Наиболее типичные случаи непосредственного участия государства в договорах купли-продажи связаны с поставками товаров для государственных нужд, продажей предприятий или другой недвижимости, а также продажей государственных ценных бумаг¹.

Продавец в качестве общего правила должен быть собственником продаваемой вещи. Исключение составляют случаи, прямо указанные в законе. Возможность купли-продажи обязательных прав сопряжена с целым рядом ограничений, обусловленных природой этих прав.

При заключении договора продажи недвижимости важное значение для его действительности имеет продавец. В тех случаях, когда в качестве продавца по договору выступает не собственник недвижимого имущества, а обладатель иного, ограниченного вещного права на недвижимость (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение), значительно повышается риск возможного признания такого договора недействительной сделкой. Здесь необходимо учитывать ограниченный характер правомочий указанных субъектов на распоряжение недвижимым имуществом².

В частности, государственное или муниципальное предприятие - как субъект права хозяйственного ведения (п. 2 ст. 295 ГК РФ), так и субъект права оперативного управления (казенное предприятие) (п. 1 ст. 297 ГК РФ - не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество без согласия собственника этого имущества. Нарушение данного требования влечет недействительность договора продажи недвижимости).

Согласно общим правилам, предусмотренным п. 1 ст. 425 и п. 1 ст. 433 ГК РФ, договор продажи недвижимости вступает в силу и становится

¹ Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014 – С. 79.

² Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015. С. 231.

обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора продавцом и покупателем. Однако договор купли-продажи жилых помещений является исключением из этих общих правил, так как в соответствии с п. 2 ст. 558 ГК РФ «договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации»¹.

Примером к сказанному может служить разъяснение, содержащееся в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (п. 7). Согласно данному разъяснению, при разрешении споров, связанных с осуществлением государственными и муниципальными предприятиями права хозяйственного ведения или оперативного управления, следует учитывать установленные ст. 295 и 296 ГК РФ ограничения прав предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом². Сделки, совершенные предприятиями по отчуждению имущества вопреки названным ограничениям, являются недействительными как ничтожные.

В определенных случаях и при соблюдении требования о необходимости получения согласия собственника на продажу недвижимого имущества, принадлежащего государственному или муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления сохраняется риск признания договора продажи недвижимости недействительным³.

¹ Домоницкая Е.Д. Договор купли-продажи жилого помещения // Ваше право. - 2015. - № 3. - С.12.

² Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1— С. 105.

³ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1— С. 115.

Дело в том, что в отличие от иных коммерческих организаций государственные и муниципальные предприятия наделены не общей, а целевой (специальной) правоспособностью (ст. 49 ГК РФ). Поэтому действия унитарных предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом должны быть обусловлены выполнением задач его уставной деятельности и целевым назначением предоставленного для выполнения этих задач имущества под страхом признания совершенных сделок недействительными.

В соответствии с п. 9 постановления Пленума от 25 февраля 1998 г. № 8, в тех случаях, когда действия предприятия, в том числе и осуществленные с соблюдением требования о получении предварительного согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК РФ) на отчуждение другим лицам закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения движимого или недвижимого имущества, непосредственно участвующего в производственном процессе предприятия, приводят к невозможности использования имущества собственника по целевому назначению, соответствующие сделки являются недействительными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК РФ, независимо от того, совершены они с согласия собственника (уполномоченного им органа) или самостоятельно предприятием¹.

Что касается учреждений, финансируемых собственником, то они вообще не вправе совершать договоры продажи в отношении имущества, закрепленного за ними либо приобретенного за счет средств, выделенных им по смете (п. 1 ст. 298 ГК РФ). Вместе с тем, если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, то имущество, приобретенное за счет этих доходов (включая недвижимость), учитывается на отдельном балансе и находится в самостоятельном распоряжении учреждения².

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018–С. 82.

² Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015–С. 238.

Следовательно, договоры продажи учреждением в качестве продавца недвижимого имущества, которое учитывается на отдельном балансе и было приобретено на доходы, полученные от разрешенной собственником предпринимательской деятельности, соответствуют законодательству и не могут быть признаны недействительными.

2.2. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи недвижимости

Каждая из сторон договора купли-продажи обладает определенными правами и обязанностями¹.

Согласно ст. 456 ГК РФ продавец несет две основные обязанности: по передаче вещи (товара) покупателю и по переносу на покупателя права собственности на продаваемую вещь (товар). При этом вторая обязанность не индивидуализирована, так как говорится лишь о передаче вещи в собственность, но отдельно не обозначена обязанность по перенесению на покупателя права собственности на вещь.

Основной обязанностью продавца в договоре купли-продажи недвижимого имущества является обязанность по передаче недвижимости покупателю. Данная обязанность общая для всех договоров купли-продажи. В исследуемом нами обязательстве, направленном на отчуждение необходимо отличать передачу прав собственности от фактической передачи недвижимости по акту передачи².

Принимая в учет установленное в законодательстве требование о регистрации перехода прав собственности и договора, на стороны договора возложена обязанность на обращение в государственный орган

¹ Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015— С. 211.

² Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014—С. 86.

регистрирующий факты с целью исполнения указанного требования. В случае, когда одна из сторон пытается уклониться от исполнения данной обязанности, суд имеет право по требованию иной стороны на вынесение решения о государственной регистрации перехода права собственности (п. 3.ст. 551 ГК РФ).

Так, Кочергина Т.М. обратилась в суд с иском к Каширину В.И., в котором просила зарегистрировать за ней переход права собственности на квартиру. Определением суда в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, на стороне истца, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области¹.

В обоснование заявленных требований истец в иске указал, что Кочергина Т.М. на основании договора купли-продажи от приобрела у Каширина В.И. квартиру за 41 000 руб., которые были переданы продавцу после подписания договора купли-продажи, а квартира соответственно передана ей в собственность. Указанный договор был зарегистрирован в БТИ, однако, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями ст. 131 ГК РФ, переход права собственности на квартиру зарегистрирован не был.

В настоящее время Каширин В.И., являющийся продавцом по договору, отказывается обратиться совместно с ней в управление Росреестра по Новосибирской области и зарегистрировать переход права собственности на указанную квартиру за ней, в связи, с чем нарушаются ее права.

Ответчик Каширин В.И. в судебном заседании пояснил, что истец свои обязательства перед ним по оплате стоимости квартиры исполнила, как и он исполнил перед нею свои обязательства по передаче квартиры. В удовлетворении заявленных требований не возражал, поскольку на момент заключения сделки он и истец не знали, что сделка и переход права

¹ Апелляционное определение Челябинского областного суда от 13.05.2015 № 33–973 // URL: <http://www.ourcourt.ru/rubrika/rjazanskij-oblastnoj-sud/>

собственности на квартиру подлежал регистрации в Росреестре, а не в БТИ. В настоящее время, обращаться в Управление Росреестра с заявлением о переходе права собственности на указанную квартиру на истца не желает.

Важно отметить, что законодательство о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в последнее время претерпело существенные изменения, что предопределило принятие нового закона - Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее Федеральный закон № 218-ФЗ), который принципиально изменяет соотношение регистрационно-правовых и кадастрово-учетных действий в сфере недвижимости, ее оборота и регистрации прав на нее. Закон вступил в силу только с 1 января 2017 года, что позволит всем участникам отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, подготовиться к новым правилам¹.

Принимая во внимание специфику недвижимого имущества как, являющегося объектом договора продажи, законодатель установил специальные правила, связанные с исполнением продавцом обязанности передать, а покупателем - принять проданную вещь. Передача недвижимости осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче².

Каких-либо общих ограничений круга возможных покупателей недвижимости гражданское законодательство не содержит. Закон может устанавливать специальные нормы, адресованные покупателям недвижимости (например, они составляют законодательство о приватизации)³.

Обязанность продавца в силу взаимности договора противопоставлены обязанностью покупателя – оплатить покупаемое недвижимое имущества.

¹ Канучукова А.В. Недвижимость как объект права собственности. Вопросы теории и практики. М.: Юстицинформ, 2015—С. 187.

² Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015— С. 241.

³ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1—С. 123.

Бывают ситуации, когда продавец в соответствии с условиями договора купли-продажи передал квартиру покупателю, однако денежные средства за нее так и не получил. Так, Е. обратился в суд с иском к А. о взыскании денежных средств по договору купли-продажи недвижимого имущества.

В обоснование заявленных требований истец указал, что 8 февраля 2016 года между ним и ответчиком был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества – квартиры. Истец, в соответствии с условиями договора, передал указанное имущество ответчику, однако денежные средства ему переданы не были, в связи, с чем Е. обратился в суд. Решением суда-исковые требования удовлетворены. С А. в пользу Е. взыскана задолженность по договору купли-продажи недвижимого имущества на сумму 15 000 000 рублей, судебные расходы в сумме 60 000 рублей. Кроме того, согласно условий договора купли-продажи денежные средства за квартиры должны быть переданы продавцу посредством банковской ячейки не позднее трех дней после государственной регистрации права собственности покупателя. Доказательств того, что ответчиком закладывались денежные средства в банковскую ячейку, А. суду не представила. Доводы жалобы о том, что денежные средства ответчиком передавались представителю истца – С.Е., не подтверждается материалами дела¹.

Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором продажи, может служить основанием к расторжению этого договора².

Что касается прав сторон договора продажи недвижимого имущества, то они корреспондируются с обязанностями сторон. Покупатель имеет право требовать передачи недвижимого имущества. Продавец имеет право требовать оплаты переданного имущества. Обе стороны вправе требовать друг от друга государственной регистрации перехода права собственности.

¹ Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 30.03.2017 по делу № 33-3271/2017 // СПС КонсультантПлюс.

² Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015– С. 214.

Таким образом, суммируем права и обязанности сторон по договору продажи недвижимого имущества. Так, по договору продажи недвижимости продавец вправе: требовать от покупателя уплаты оговоренной денежной суммы (цены) недвижимого имущества.

Продавец имеет следующие обязательства:

- 1) не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество (п. 3 ст. 551, п. 2 ст. 559 ГК РФ);
- 2) передать в собственность покупателя недвижимое имущество на основании передаточного акта или иного документа о передаче (п. 1 ст. 556 ГК РФ),
- 3) не уклоняться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче недвижимого имущества (п. 1 ст. 556 ГК РФ)¹.
- 4) возместить покупателю убытки, причиненные задержкой государственной регистрации (п. 3 ст. 551 ГК РФ)².

Покупатель имеет следующие права:

- 1) в случае передачи продавцом недвижимого имущества, не соответствующего условиям договора продажи о ее качестве, по своему выбору требовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены,

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

Что касается прав сторон договора продажи недвижимого имущества, то они корреспондируются с обязанностями сторон. Покупатель имеет право требовать передачи недвижимого имущества. Продавец имеет право требовать оплаты переданного имущества. Обе стороны вправе требовать друг от друга государственной регистрации перехода права собственности. Таким образом,

¹ Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015— С. 78.

² Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. — М.: Юрайт-Издат, 2018— С. 98.

суммируем права и обязанности сторон по договору продажи недвижимого имущества¹.

Так, по договору продажи недвижимости продавец вправе: требовать от покупателя уплаты оговоренной денежной суммы (цены) недвижимого имущества. Продавец имеет следующие обязательства:

1) не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество (п. 3 ст. 551, п. 2 ст. 559 ГК РФ);

2) передать в собственность покупателя недвижимое имущество на основании передаточного акта или иного документа о передаче (п. 1 ст. 556 ГК РФ);

3) не уклоняться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче недвижимого имущества (п. 1 ст. 556 ГК РФ);

4) возместить покупателю убытки, причиненные задержкой государственной регистрации (п. 3 ст. 551 ГК РФ)².

Покупатель имеет следующие права:

1) в случае передачи продавцом недвижимого имущества, не соответствующего условиям договора продажи о ее качестве, по своему выбору требовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков недвижимости, возмещения своих расходов на устранение недостатков недвижимости (ст. 557, п. 1 ст. 475 ГК РФ);

2) в случае существенного нарушения требований к качеству недвижимости отказаться от исполнения договора продажи и потребовать возврата уплаченной за недвижимость денежной суммы³.

Существенным нарушением требований к качеству недвижимости признаются:

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения. М.: Закон и право. 2015—С. 247.

² Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015— С. 82.

³ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1— С. 135.

- а) неустранимые недостатки,
 - б) недостатки, выявляемые неоднократно,
 - в) недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени,
 - г) недостатки, проявляющиеся вновь после их устранения (ст. 557 ГК РФ, п. 2 ст. 475 ГК РФ);
- 3) требовать передачи в собственность недвижимого имущества на основании передаточного акта или иного документа о передаче;
 - 4) в случае уклонения продавца от государственной регистрации перехода права собственности (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

Так, Ш., С. просят расторгнуть договор купли-продажи взыскать с З. в пользу каждого, уплаченные по договору за недвижимое имущество, расходы по оплате экспертизы, расходы по оплате услуг по составлению искового заявления, расходы по уплате государственной пошлины.

Иск обоснован тем, что между С., Ш. и З. был заключен договор купли-продажи объектов недвижимости, в соответствии, с условиями которого ими был приобретен в общую равную долевую собственность, доли в праве жилой дом и земельный участок¹.

Покупатель обязан:

- 1) уплатить оговоренную сторонами денежную сумму (цену) недвижимого имущества в сроки, установленные договором;
- 2) не уклоняться от подписания передаточного акта (иного документа о передаче недвижимости);
- 3) не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации договора продажи;
- 4) возместить продавцу убытки, причиненные задержкой государственной регистрации (п. 3 ст. 551 ГК РФ)².

¹ Апелляционное определение Саратовского областного суда от 18.09.2016 по делу № 33-5677 // URL: <http://ourcourt.ru/saratovskij-oblastnoj-sud/2013/09/18/222639.htm>

² Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015– С. 93.

Таким образом, мы приходим к выводам, что содержание договора составляют права и обязанности его сторон. Содержание договора купли-продажи жилого помещения составляет обязанность одной стороны (продавцы) передать в собственность другой стороне (покупателю) определенное договором недвижимое имущество и обязанность покупателя заплатить за это недвижимое имущество согласованную сторонами плату.

2.3. Исполнение договора и ответственность сторон по договору

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается и исполнение договора продажи недвижимости. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (ст. 556 ГК РФ).

До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного соответствующего документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным¹.

Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи недвижимости².

Неисполнение продавцом своих обязательств по передаче покупателю проданного недвижимого имущества может повлечь для продавца различные неблагоприятные последствия, включая обязанность возместить покупателю причиненные убытки. В частности, «в подобных случаях возможно применение ст. 398 ГК РФ, согласно которой в случае неисполнения обязательства передать индивидуальную вещь кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях». Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков

Специальное правило применительно к договору продажи недвижимости установлено ГК РФ лишь в отношении последствий передачи недвижимости ненадлежащего качества. В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимост

¹ Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014– С. 91.

² Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015– С. 216.

и о ее качестве, покупатель наделяется всеми правомочиями покупателя, получившего (по договору купли-продажи) товар с недостатками (ст. 475 ГК РФ), за исключением права потребовать от продавца замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору¹.

Неисполнение покупателем обязательства по принятию от продавца проданного ему объекта недвижимости также влечет для него определенные последствия, помимо обязанности возместить продавцу причиненные убытки. В частности, «в силу отсутствия какого-либо специального правила в § 7 гл. 30 ГК РФ, в подобной ситуации в случаях, когда покупатель в нарушение закона, иных правовых актов или договора купли-продажи не принимает товар или отказывается его принять, продавец вправе потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора (п. 3 ст. 484 ГК РФ). Если покупатель своевременно не оплачивает переданный ему в соответствии с договором объект недвижимости, продавец получает право требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК (п. 3 ст. 486 ГК РФ)»².

Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором продажи недвижимого имущества, может также служить основанием к расторжению этого договора.

При исполнении договора купли-продажи недвижимости сторонами до того момента, пока будет зарегистрирован переход права собственности к покупателю, правовые отношения между сторонами договора не изменяются. Продавец продолжает оставаться собственником недвижимого имущества до момента государственной регистрации перехода прав к покупателю. Что означает, что продавец несет все риски, а также бремя содержания

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения. М.: Закон и право. 2015— С. 255.

² Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018—С. 102.

недвижимого имущества. Ему же принадлежат и все доходы, приносимые этим имуществом¹.

Ответственность сторон по договору купли-продажи недвижимости возникает при неисполнении или ненадлежащем исполнении договора. Главная обязанность продавца заключается в передаче объекта недвижимости, определенного договором продажи. Когда продавец отказывается передать покупателю недвижимость, последний вправе отказаться от исполнения договора в связи с тем, что предмет договора является индивидуально-определенной вещью².

Покупатель также может требовать и возмещения убытков, которые возникли в результате неисполнения договора продажи недвижимого имущества. Кроме того, покупатель имеет право требовать в судебном порядке принудительно передать ему объект недвижимости, оговоренный сторонами договора.

Отказ от исполнения покупателем договора купли-продажи недвижимости на основании п. 4 ст. 486 ГК РФ влечет возникновение у продавца права по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора³.

Нарушение покупателем сроков оплаты продаваемой недвижимости влечет возникновение у продавца на основании п. 3 ст. 486 ГК РФ права потребовать ее оплаты, а также уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ. В случае задержки оплаты покупателем при покупке недвижимости в кредит продавец в соответствии с п. 3 ст. 488 ГК РФ вправе потребовать оплаты переданной недвижимости или возврата неоплаченных товаров. В случае, когда при продаже в кредит речь идет об оплате переданной недвижимости, на просроченную сумму подлежат уплате проценты в соответствии со ст. 395 ГК

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1– С. 143.

² Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015– С. 258.

³ Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015– С. 95.

РФ со дня, когда недвижимость должна была быть оплачена, до дня ее фактической оплаты¹.

Нарушение продавцом сроков передачи недвижимости покупателю актуально при продаже недвижимости с условием о предварительной оплате. Так, в случае, если, несмотря на произведенную предоплату, продавец не исполняет своей обязанности по передаче недвижимости покупателю, на сумму произведенной предоплаты подлежат начислению проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ до дня передачи оплаченной недвижимости или до дня возврата продавцом покупателю суммы произведенной предоплаты².

Например, Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами обратился в Арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании 7323550 руб. неустойки. На основании заключенного договора купли-продажи предприниматель приобрел в собственность здание и земельный участок, однако стоимость имущества не оплатил, в связи, с чем по условиям договора ответчик обязан выплатить неустойку. Между комитетом и предпринимателем заключен договор купли-продажи недвижимости, однако покупатель в установленные сроки стоимость объектов не оплатил, в связи, с чем по условиям договора за нарушение денежного обязательства подлежит начислению неустойка в размере 5% за каждый день просрочки. По письменному заявлению ответчика размер ответственности уменьшен судом на основании ст. 333 ГК РФ³.

Согласно пункту 1.2 договора продавец передает в собственность покупателя здание общей площадью 323,57 кв. метра (литеры "А", "а") и земельный участок площадью 264,9 кв. метра, а покупатель обязуется оплатить 5633500 руб.

¹ Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С. 219.

² Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018– С. 105.

³ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 28.03.2017 по делу № 33-1589/2017 // СПС КонсультантПлюс.

Пункт 2.2 указанного договора предусматривает, что покупатель оплачивает стоимость имущества в течение 10 дней с момента подписания договора.

По условиям пункта 4.1 договора купли-продажи при нарушении срока оплаты покупателю начисляются пени в размере 5% за каждый день просрочки. Фактическая передача объектов подтверждается актом от 21.05.2009 и не оспаривается сторонами. Факт нарушения срока оплаты подтвержден документально и не оспаривается сторонами.

В процессе судебного разбирательства предприниматель обратился с заявлением от 28.09.2011 о явной несоразмерности неустойки (5% в день) и незначительности периода просрочки (26 дней). После установления наличия оснований для применения указанной нормы, размер неустойки был уменьшен судом первой инстанции до 40000 руб. Таким образом, суд требование удовлетворил в части, поскольку факт нарушения покупателем договорных обязательств подтвержден, допущенная просрочка является в соответствии с условиями договора основанием для уплаты неустойки, но ее размер снижен на основании ст. 333 ГК РФ.

Последствия передачи продавцом покупателю недвижимости ненадлежащего качества содержатся в ст. 557 ГК РФ. В соответствии со ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора о качестве, должны применяться правила ст. 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору в связи с тем, что недвижимость является определенно-родовой вещью¹.

В ст. 475 ГК РФ содержатся положения относительно прав покупателя в случае передачи продавцом недвижимости ненадлежащего качества, то есть с недостатками, которые не были оговорены в договоре купли-продажи. Так, покупатель может по своему выбору потребовать:

¹ Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015 – С. 99.

- соразмерного уменьшения покупной цены переданного недвижимого имущества;
- безвозмездного устранения недостатков недвижимости в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков проданной недвижимости¹.

Так, например, ООО "Мечта" обратилось в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением к ОАО "Омскшина" о взыскании убытков в размере 1840255,40 руб.

Как следует из материалов дела и установлено судами, между АО "Омскшина" (продавец) и ООО "Мечта" (покупатель) заключен договор купли-продажи от 12.11.2010, согласно которому продавец обязался передать в собственность покупателя, а покупатель обязался принять и оплатить объекты движимого и недвижимого имущества.

Сторонами в пункте 1.3 договора согласовано, что все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование, механизмы, установленные и размещающиеся в пределах недвижимого имущества либо связанные с его жизнеобеспечением и функциональным использованием или иным неотъемлемым образом, являются частью недвижимого имущества и переходят в собственность покупателя одновременно с переходом к нему права собственности на недвижимое имущество (как принадлежность)².

Недостатки и дефекты, препятствующие использованию имущества по назначению, на момент передачи имущества должны быть отражены в передаточном акте. При передаче имущества выявлены его недостатки, о чем 22.11.2010 составлен акт освидетельствования технического состояния имущества (далее – акт освидетельствования), передаваемого по передаточному

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения. М.: Закон и право. 2015 – С. 263.

² Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издатель, 2018 – С. 111.

акту, в том числе по скважине, согласно которому продавец обязался устранить указанные недостатки в согласованные с покупателем сроки¹.

Ответчиком выявленные недостатки имущества, указанные в акте освидетельствования, устранены не были, в связи с чем истцом самостоятельно путем привлечения подрядчиков произведены работы по восстановлению объекта "скважина" и работы по предотвращению обводнения территории, затраты по которым составили 1840225,40 руб.

Полагая, что данные затраты являются убытками, ООО "Мечта" обратилось в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением. Суд обоснованно счел доказанным тот факт, что именно действия ответчика явились причиной возникновения необходимости в выполнении ремонтных работ и несения истцом затрат на заявленную сумму. Суд пришел к правильному выводу о наличии оснований для удовлетворения иска.

В случае выявления существенных недостатков недвижимости покупатель на основании п. 2 ст. 475 ГК РФ также вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за недвижимость ненадлежащего качества суммы².

Так, например, К.М. обратилась в суд с исковыми требованиями к ООО "Строй-Проект XXI века" об отказе от исполнения договора купли-продажи жилого помещения в виде квартиры общей площадью 178.7 кв. м; взыскании денежных средств, уплаченных по договору купли-продажи жилого помещения³.

В обоснование своих требований истец указала, что указанное выше жилое помещение не соответствует техническим требованиям, строительство объекта выполнено некачественно, имеет ряд существенных строительных недоделок, устранение которых невозможно без значительных (несоразмерных)

¹ Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015 – С. 103.

² Апелляционное определение Челябинского областного суда от 13.05.2015 № 33–973 // URL: <http://www.ourcourt.ru/rubrika/rjazanskij-oblastnoj-sud/>

³ Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 28 декабря 2014 г. №88 – В 04 – 04.

расходов и затрат времени, выполнить их собственными силами не представляется возможным.

Судом по делу установлено, что истец приобрела по договору купли-продажи объект недвижимости - жилое помещение - квартиру площадью 178.7 кв. м (блок типа таунхаус), принадлежащую ответчику на праве собственности, за 10528185 руб. Однако объект оказался выполненным некачественно, с существенными недоделками, устранение которых невозможно без значительных (несоразмерных) расходов и затрат времени, поскольку выполнить их без значительных (несоразмерных) расходов и затрат времени невозможно.

В обоснование своих исковых требований истец представила суду экспертное заключение, согласно которому состояние жилого помещения является недопустимым. Судом была также назначена судебная строительно-техническая экспертиза, по результатам экспертизы установлено: у объекта имеются недопустимые, неустранимые и критические дефекты строительства, имеются существенные нарушения СНиП, а состояние обследуемых строений объекта, в соответствии с положением, "ограниченно работоспособное". Выявлены существенные дефекты в конструкции крыши, дефекты в швах кладки, водоизоляционный и пароизоляционный слой оконных проемов отсутствует, имеются разрушения в блоках несущей конструкции стены, отклонения их от вертикальной оси стен и др. В соответствии с выводами эксперта ремонту подлежит 75% удельного веса конструкций объекта¹.

При таких обстоятельствах суд вынес решение об удовлетворении иска.

Таковы основные правовые аспекты заключения, исполнения и ответственности сторон за ненадлежащее исполнение договоров купли-продажи недвижимого имущества (жилых и нежилых помещений).

К основным обязанностям продавца относится передача объекта свободным от прав третьих лиц (ст. 460 ГК РФ). Права третьих лиц могут вытекать из правоотношений сервитута, возникших еще до передачи

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015 – С. 265.

имущества, либо из правоотношений обязательственного характера, например, права арендатора. Кроме того, недвижимое имущество, находящееся в долевой собственности, должно быть продано с согласия иных собственников долей. В противном случае продажа недвижимости с нарушением такого требования может быть признана ничтожной¹.

Таким образом, права третьих лиц, перечисленные в ст. 460 ГК РФ, представляют собой обременения права собственности, которые не лишают покупателя приобретенного права собственности, но в некоторой мере ограничивают непосредственно владение, пользование, распоряжение имуществом².

В том случае, когда продавец передал покупателю недвижимое имущество, обремененное правами третьих лиц, покупатель имеет право потребовать уменьшить цену договора или полностью расторгнуть договор. Однако следует отметить, что если продавец докажет, что покупатель знал об ограничениях на объект недвижимости, наличии прав третьих лиц на продаваемый объект недвижимости, то суд откажет в требованиях покупателя. Когда права третьих лиц распространяются на недвижимость, являющуюся предметом сделки, то такое имущество может быть у покупателя изъято в судебном порядке по требованию третьих лиц.

Отчуждение приобретенной вещи носит название "эвикция", применение которого реально, когда продавец не обладал правом распоряжения вещью. Требование об эвикции в пользу третьих лиц удовлетворяется судом, когда третьи лица имеют вещное право на проданную недвижимость и при этом такое право возникло до заключения договора продажи недвижимости. Истребование имущества у покупателя происходит с учетом норм ст. ст. 301, 302, 305 ГК РФ³.

¹ Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С. 226.

² Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 – С. 115.

³ Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015 – С. 114.

Когда покупателю предъявляется иск об изъятии приобретенной недвижимости, то он должен привлечь продавца, который должен вступить в процесс в качестве третьего лица на стороне покупателя.

Если продавец не был привлечен покупателем в процесс, то в дальнейшем он освобождается от какой бы, то ни было ответственности перед покупателем. Если в ходе судебного разбирательства будет вынесено решение об изъятии приобретенного недвижимого имущества, то продавец обязан компенсировать покупателю все убытки, связанные с договором продажи недвижимости.

Законодательство недостатки товаров в целом подразделяет на две категории - существенные и несущественные. Существенное нарушение характеризуется неустранимыми недостатками или недостатками, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, проявляются неоднократно или проявляются вновь после их устранения, и другими подобными недостатками. В качестве примера можно привести существенные недостатки жилого помещения: влажность помещения сверх нормы, недостаточный обогрев жилья, нарушение требований по строительству жилых домов (фундамент недостаточной толщины) и т.д.¹

Наличие любых существенных нарушений предоставляет покупателю право на отказ от исполнения договора (т.е. расторжение договора в одностороннем порядке) и требование о возврате суммы, выплаченной за недвижимое имущество. Если покупатель обнаружил несущественные недостатки, то он имеет право потребовать уменьшения цены договора².

Действующее законодательство предусмотрело особые средства защиты прав продавца при несвоевременной оплате покупателем объекта недвижимости. В такой ситуации продавец имеет право взыскать с другой

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1 – С. 151.

² Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. Томск, 2014 – С. 98.

стороны уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами, помимо, конечно, требования об оплате проданного недвижимого объекта.

В том случае, когда покупатель не производит предусмотренную договором оплату, продавец имеет право отказаться от исполнения такого договора и может потребовать вернуть проданную недвижимость, за исключением случая, когда покупатель внес в качестве оплаты более половины от всей стоимости объекта¹.

При неисполнении покупателем обязательства по оплате товара, предусмотренного договором, продавец вправе использовать общие средства защиты, которые законодательство предоставило кредиторю. К таким средствам защиты можно отнести общие основания изменения и расторжения договора, когда происходит нарушение условий договора одной из его сторон, одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается, и т.д., а также использование механизма ответственности должника за нарушение обязательства.

Таким образом, за нарушение покупателем сроков оплаты продаваемой недвижимости продавец имеет право требовать оплаты недвижимости, а также уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ. В случае продажи недвижимости с недостатками покупатель имеет право требовать:

- соразмерного уменьшения покупной цены переданного недвижимого имущества;
- безвозмездного устранения недостатков недвижимости в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков проданной недвижимости².

В случае приобретения имущества, не свободного от прав третьих лиц, покупатель имеет право требовать расторжения договора. Стороны имеют

¹ Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С. 237.

² Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015 – С. 117.

право требовать возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением своих договорных обязанностей¹.

Подводя итог, можно сказать, что на сегодняшний день в Российской Федерации, исходя из многочисленной судебной практики, нарушения в области купли-продажи недвижимости имеют массовый характер.

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015 – С. 266.

Глава 3. НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДОГОВОРАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Ограничение специфики договора купли-продажи в судебных актах

Количество возникающих споров имеет большое количество и разнообразные основания для обращения в суд, в связи с тем, что ежедневно в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии регистрируются тысячи сделок с недвижимостью¹.

1. Одним из оснований для обращения в суд является неисполнение покупателем обязанности по уплате покупной цены при расчете с привлечением средств материнского капитала.

Согласно ст.488 ГК РФ в случае, когда договором купли-продажи предусмотрена оплата товара через определенное время после его передачи покупателю (продажа товара в кредит), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, в срок, определенный в соответствии со статьей 314 ГК РФ².

В случае неисполнения продавцом обязанности по передаче товара применяются правила, предусмотренные статьей 328 ГК РФ. В случае, когда покупатель, получивший товар, не исполняет обязанность по его оплате в установленный договором купли-продажи срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченных товаров.

В случае, когда покупатель не исполняет обязанность по оплате переданного товара в установленный договором срок и иное не предусмотрено ГК РФ или договором купли-продажи, на просроченную сумму подлежат уплате проценты в соответствии со статьей 395 ГК РФ со дня, когда по договору товар должен был быть оплачен, до дня оплаты товара покупателем.

¹ Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. - Т. 1. - М.: ТК Велби, 2015 – С. 241.

² Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015 – С. 119.

Договором может быть предусмотрена обязанность покупателя уплачивать проценты на сумму, соответствующую цене товара, начиная со дня передачи товара продавцом. Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара.

Согласно ст.489 ГК РФ договором о продаже товара в кредит может быть предусмотрена оплата товара в рассрочку. Договор о продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа считается заключенным, если в нем наряду с другими существенными условиями договора купли-продажи указаны цена товара, порядок, сроки и размеры платежей. Когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара¹.

Так судом рассмотрено исковое заявление гражданина В. о взыскании неуплаченной суммы по договору купли продажи недвижимости и процентов за пользование чужими денежными средствами.

В силу статей 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом².

В соответствии с п. 1 ст. 454 ГК РФ, по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой

¹ Бирюков И. А. Гражданское право. Общая часть: учебное пособие. - М.: КНТ, 2016 – С. 241.

² Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 – С. 119.

стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент вручения товара покупателю (ст. 458 ГК РФ).

Пунктом 2 статьи 558 ГК РФ установлено, что договор продажи жилого дома подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации¹.

В соответствии со ст. 486 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

В судебном заседании установлено и не оспаривается сторонами, что истец свои обязательства по договору выполнил. Ответчики же доказательств надлежащего исполнения своих обязательств по оплате приобретенного жилого дома и земельного участка суду не представили.

Рассматривая требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами на основании ст.395 ГК РФ, суд также приходит к выводу о том, что истцом данное требование заявлено правомерно. Пунктом 3 статьи 486 ГК РФ предусмотрено, что если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ².

¹ Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015 – С. 124.

² Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 – С. 124.

В соответствии со ст. 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения.

2. Следующим основанием для возникновения спора является задолженность по кредитному (ипотечному договору), в результате чего банк настаивает на взыскание задолженности расторжение кредитного договора, о наложение взыскания на заложенное имущество (чаще всего квартиру)¹.

Согласно пункту 1 статьи 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

В соответствии с пунктом 1 статьи 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства. Согласно пункту 1 статьи 349 ГК РФ обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

¹ Бирюков И. А. Гражданское право. Общая часть: учебное пособие . - М.: КНТ, 2016 – С. 247.

В соответствии со статьей 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества своих требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное, при этом залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при неисполнении этого требования – обращения с иском на заложенное имущество.

Согласно статьям 348, 349, 350 ГК РФ, статьям 51, 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения должником своих обязательств, для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) на заложенное имущество может быть обращено с иском, которое осуществляется по решению суда, путем продажи с публичных торгов, если соглашением залогодержателя и залогодателя не предусмотрен внесудебный порядок реализации заложенного имущества¹.

Например, ЗАО ВТБ 24 подает исковое заявление по указанному основанию к гр. М. Так, расторгнуть кредитный договор, заключенный между ВТБ 24 (ЗАО) и М. и взыскать солидарно с М. в пользу ВТБ 24 (ПАО) расходы по уплате государственной пошлины².

3. Следующей категорией споров является уклонение от государственной регистрации договора купли-продажи недвижимости или вовсе отсутствие регистрации на объект недвижимости

В соответствии со ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения. М.: Закон и право. 2015 – С. 274.

² Апелляционное определение Саратовского областного суда от 18.09.2016 по делу № 33-5677 // URL: <http://ourcourt.ru/saratovskij-oblastnoj-sud/2013/09/18/222639.htm>

отчуждении этого имущества. На основании ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество¹.

В соответствии со ст. 551 ГК РФ, переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности².

Согласно ст. 165 ГК РФ, несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации влечет ее недействительность. Однако, суд вправе по требованию стороны, исполнившей сделку признать сделку действительной.

Так судом было рассмотрено исковое заявление Т. к Б. о признании права собственности на недвижимое имущество.

Т. обратилась с заявлением в суд, указав, что она купила у Б. двухкомнатную квартиру в двухквартирном жилом доме. С момента покупки квартиры она проживает в ней постоянно и непрерывно. Во время покупки дома между нею и продавцом был составлен договор купли-продажи в простой письменной форме. Согласно договора купли-продажи Т. передала ей квартиру, а он передала продавцу деньги³.

В момент покупки дома оформить надлежащим образом сделку купли-продажи квартиры и зарегистрировать право собственности не предоставлялось возможным, так как у Б. право собственности на квартиру не было зарегистрировано соответствующим образом в органах государственной

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 – С. 126.

² Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015 – С. 136.

³ Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 20 апреля 2015 г. № ВАС-2718/15 // СПС КонсультантПлюс.

регистрации. Данная квартира принадлежала бабушке Б. – З. постоянно ухаживала за З, а когда последняя умерла, организовала ее похороны. Других родственников и наследников у З. нет. Квартира принадлежала З. на основании договора на передачу квартир (домов).

По этому делу суд вынес решение «Признать договор купли-продажи двухкомнатной квартиры, признать действительным.

4. Следующий блок – это признание договора купли-продажи недвижимости недействительным, сделки недействительной. Это одним из самых распространенных оснований для обращения в суд.

Недействительность договора купли-продажи недвижимости (далее – договор продажи недвижимости) предполагает, что те действия, которые лицо совершило в виде сделки, не являются фактом, вызывающим юридические последствия, к которым стремились участники сделки, а именно: передачу в собственность покупателя здания, жилого помещения или другого недвижимого имущества за определенную цену (ст. 549 ГК РФ). Такая сделка именуется «сделкой с дефектом» и может быть отнесена к оспоримым (ввиду ее признания судом) или ничтожным (безотносительно от такого признания) сделкам (ст. 166 ГК РФ)¹.

Процедура оспаривания договора предполагает обращение в суд с исковым заявлением. При этом заявить о нарушении законных прав и интересов могут следующие лица:

- участник сделки (продавец или покупатель недвижимости);
- иное лицо, прямо указанное в законе.

Для подачи требования о недействительности сделки заявитель должен считаться добросовестным. Обладание сведениями о наличии в сделке порока и одновременное признание действительности сделки путем совершения действий лишает лицо права на предъявление иска (п. 5 ст. 166 ГК РФ, пп. 1, 70

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 – С. 127.

постановления Пленума Верховного суда РФ «О применении судами...» от 23.06.2015 № 25).

Подать заявление о признании оспоримой сделки недействительной можно в пределах 1 года с момента осведомления лица о наличии в ней порока¹.

Для того чтобы суд признал сделку недействительной, нужны достаточные правовые основания. К их числу можно отнести:

- заключение сделки, противоречащей закону или иному юридическому документу;
- подписание договора в отсутствие требуемого по нормативному правовому акту одобрения соответствующего органа или лица;
- заключение сделки под воздействием значительного заблуждения;
- подписание договора под воздействием обмана, угроз, насилия или иных критических факторов и др. случаи².

При вынесении судом вердикта о недействительности договора продажи недвижимости он расценивается как недействительный с момента его заключения.

При признании договора недействительным суд может применить следующие последствия:

- возвращение обоими контрагентами друг другу приобретенного по сделке (двусторонняя реституция), если обе стороны не имели умысла заключать договор с нарушением норм права;
- возвращение одной стороной полученного по сделке в пользу другой стороны и конфискация приобретенного у другой в пользу государства, если одна из сторон действовала незаконно (односторонняя реституция);

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1 – С. 178.

² Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015 – С. 145.

– в определенных случаях при выявлении умысла у обоих участников договора все полученное по сделке может быть конфисковано в доход государства¹.

Особенностью сделки по продаже недвижимости является необходимость регистрации передачи права собственности от продавца к покупателю (ст. 551 ГК РФ). В связи с этим недействительность договора влечет за собой и соответствующее изменение сведений в Росреестре с указанием правомерного собственника.

В соответствии со ст. 555 ГК РФ стоимость имущества должна быть отражена в договоре купли-продажи недвижимости как одно из его существенных условий. Таким образом, при покупке недвижимости покупатель обязан уплатить согласованную с продавцом сумму денег. Доказательством оплаты могут выступать следующие документы:

- расписка;
- выписка по банковскому счету;
- квитанции, чеки и др., в том числе видео- или аудиозаписи².

Как правило, вся сумма передается продавцу только после регистрации договора в Росреестре. При этом стороны могут договориться о внесении покупателем аванса до перехода права собственности на имущество.

Неисполнение покупателем условий по оплате имущества полностью или частично после перехода к нему права собственности является основанием для обращения продавца в судебный орган с целью расторжения договора и обязанности вернуть недвижимое имущество. Такой договор может быть признан судом безденежным. Помимо возврата имущества, недобросовестный покупатель может также понести ответственность за незаконное присвоение чужих финансов (ст. 395 ГК РФ) и выплатить продавцу компенсацию в виде упущенной выгоды по сделке³.

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015 – С. 281.

² Бирюков И. А. Гражданское право. Общая часть: учебное пособие . - М.: КНТ, 2016. С. 255.

³ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018. С. 130.

Оспаривание договора продажи недвижимости по безденежности является довольно распространенным явлением, что подтверждается судебной практикой.

В ходе рассмотрения споров о признании недействительными договоров продажи недвижимости в судебной практике сформировался ряд позиций, на которые стоит обратить внимание при оспаривании сделки:

– если по какой-то причине договор не был подан на регистрацию в Росреестр и покупатель не стал собственником имущества, данный факт не является основанием для недействительности сделки (п. 60 постановления Пленумов ВС и ВАС РФ «О некоторых вопросах...» от 29.04.2010 № 10/22);

– значительно низкая по сравнению с рыночной стоимостью квартиры не является основанием для оспаривания договора купли-продажи как кабальной сделки, если на договоре стоит собственноручная подпись продавца, который таким образом выразил свое согласие с его условиями;

– в том случае, если участник сделки уклоняется от регистрации, а договор продажи недвижимости соответствует требованиям закона к форме его составления, по заявлению добросовестного участника судебный орган может вынести вердикт о принудительной регистрации договора (п. 63 постановления № 10/22).

Таким образом, в результате оспаривания договора купли-продажи недвижимости он может быть признан недействительным, однако для этого нужны достаточные правовые основания. Оспорить сделку может как ее участник, так и иное лицо, указанное в законе. При осуществлении регистрации перехода права собственности с продавца на покупателя признание договора недействительным влечет изменение соответствующих данных в Росреестре¹.

Так например, в судебном заседании К. указал, что является собственником квартиры на основании договора купли-продажи от июня 2013 года, согласно которого ответчики обязуется сняться с регистрационного учета в течение двух месяцев с момента подписания договора и за ними не

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015—С. 293.

сохраняется право пользования и проживания отчуждаемым жилым помещением. До настоящего времени ответчики не сняты с регистрационного учета, в связи, с чем препятствуют его проживанию в жилом помещении являющимся его собственностью.

П. обратилась со встречными требованиями к К. о признании договора купли-продажи от июня 2013 года квартиры, недействительной по тем основаниям, что П. договор купли-продажи не заключала, денег не получала, намерений продать свою недвижимость не было. На основании ст. 168, 169, 177-179 ГК РФ просила признать договор купли-продажи комнат от июня 2013 года недействительным. Как последствия признания договора купли-продажи от июня 2013 года недействительным просила признать недействительным договор, заключенный в мае 2015 года между Б. и К.¹

К. и его представитель на исковых требованиях о выселении ответчиков из квартиры настаивали, со встречными требованиями были не согласны, пояснили, что К. осматривал квартиру перед покупкой, расчет по договору купли-продажи произвел. Так же с П. была договоренность о том, что в течение двух месяцев она и члены ее семьи будут проживать в указанной квартире. В настоящее время П. выселена на основании решения суда из квартиры, он сделал в квартире ремонт и в мае 2015 года продал указанное жилое помещение Б.

Представитель ответчика П. исковые требования о выселении П. и членов ее семьи не признавала, пояснила, что П. не намерена была отчуждать свою квартиру, данное жилое помещение ей необходимо для личного проживания. По поводу встречного иска пояснила, что сделка купли-продажи от июня 2013 года совершена П. под влиянием обмана, намерений у нее продавать квартиру за 1000000 рублей не было. К. она ранее не видела, подписала договор и написала расписку о получении денежных средств, потому что ей сказала

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за первое полугодие 2015 года // Вестник ВАС РФ. - 2015.- №3.

сделать так С., которой она на тот момент доверяла. Она считала, что жилое помещение будет ей возвращено обратно.

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Приговором Копейского городского суда, вступившим в законную силу С. признана виновной в совершении преступления в отношении П. Действия С. квалифицированы судом по ч.4 ст. 159 УК РФ как мошенничество, то есть хищение чужого имущества, путем обмана и злоупотребления доверием, совершенное в крупном размере, повлекшее лишение гражданина права на жилое помещение.

Из анализа действующего законодательства на момент совершения сделки – 1 июня 2013 года, из которого следует, что сделка может быть признана недействительной, как совершенная под влиянием обмана, исходившего от стороны участвующей в сделке, анализа пояснений П. данных в судебных заседаниях, пояснений К. обстоятельств установленных приговором суда, суд пришел к убеждению, что отсутствуют достоверные объективные доказательства свидетельствующие, что сторона заинтересованная в совершении сделки - К., преднамеренно создала у П. не соответствующие действительности представление о характере сделке, ее условиях, личности участников, предмете, влияющих на ее решение, на совершение сделки.

По основаниям, заявленным П. о признании сделки недействительной, как совершенной под влиянием существенного заблуждения судом установлено следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел¹.

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015.С. 302.

Из обстоятельств установленных приговором суда, и пояснений К., данных в судебном заседании установлено, что денежные средства К. не передавал П., а передавал деньги С., которая убедила П. написать расписку в получении 1000000 рублей.

Суд установил, что П. заблуждалась относительно природы сделки и ее последствий, полагая, что спорное недвижимое имущество будет возвращено ей, данное заблуждение носило существенный характер, что подтверждается вступившим в силу приговором Копейского городского суда, согласно которого, П. в результате преступных действий С. была лишена права на жилое помещение.

При таких обстоятельствах, суд пришел к убеждению, что договор купли-продажи жилого помещения заключенный июня 2013 года между П. и К. следует признать недействительным, применить последствия недействительности сделки.

В связи с удовлетворением исковых требований П. о признании сделок купли-продажи от июня 2013 года и от мая 2015 года недействительными, исковые требования К. о выселении П. и членов ее семьи, удовлетворению не подлежат.

Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество¹. В соответствии с п. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка)².

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1- С. 183.

² Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015. С. 158.

Договор продажи недвижимости может быть признан недействительным по ряду оснований, связанных с его формой, содержанием и волей участников сделки на его заключение.

В частности, заключение договора купли-продажи недвижимого имущества неуполномоченным лицом свидетельствует о ничтожности договора в силу ст. 168 ГК РФ. Арбитражный суд Московского округа в Постановлении от 31.08.2015 № Ф05-10714/2015 по делу № А40-19922/2014 признал сделку, заключенную неуполномоченным лицом, ничтожной в силу ст. 168 ГК РФ как не соответствующую требованиям ст. ст. 53, 153, 160 ГК РФ и нарушающую права истца как законного собственника объекта недвижимости. Аналогичный вывод делают Десятый арбитражный апелляционный суд в Постановлении от 18.04.2014 по делу № А41-52854/13, Арбитражный суд Уральского округа в Постановлении от 09.03.2016 № Ф09-7928/14 по делу № А60-15454/2013, Арбитражный суд Северо-Западного округа в Постановлении от 28.08.2013 по делу № А13-10578/2012.

Если при совершении сделки было допущено злоупотребление правом, то есть осуществление своих прав с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав, то в таком случае нарушается запрет, установленный ст. 10 ГК РФ, и такая сделка признается недействительной на основании ст. ст. 10 и 168 ГК РФ.

Сделка по продаже недвижимости, совершенная под влиянием насилия или угрозы, является оспоримой и может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (п. 1 ст. 179 ГК РФ). При этом сделка может быть оспорена потерпевшим и в случае, когда насилие или угроза исходили от третьего лица, а другая сторона сделки знала об этом обстоятельстве. Кроме того, угроза причинения личного или имущественного вреда близким лицам контрагента по сделке или применение насилия в отношении этих лиц также являются основанием для признания сделки недействительной.

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

Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна (п. 1 ст. 170 ГК РФ). Следует учитывать, что стороны такой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение. Например, осуществление ими для вида государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не препятствует квалификации такой сделки как ничтожной (п. 86 Постановления Пленума № 25).

Однако, как указал Арбитражный суд Уральского округа в Постановлении от 18.02.2016 № Ф09-11741/15 по делу № А60-19857/2015, если сделка была фактически исполнена сторонами, имущество передано, переход права собственности зарегистрирован, имущество находится во владении покупателя и не доказано наличие у сторон иной воли, чем совершение сделки купли-продажи, то такая сделка не может считаться мнимой.

Согласно п. 2 ст. 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, с иным субъектным составом, ничтожна. В связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 - С. 166.

участников сделки. Намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно¹.

К сделке, которую стороны действительно имели в виду (прикрываемая сделка), с учетом ее существа и содержания применяются относящиеся к ней правила (п. 2 ст. 170 ГК РФ)².

Притворной сделкой считается также та, которая совершена на иных условиях. Например, при установлении того факта, что стороны с целью прикрыть сделку на крупную сумму совершили сделку на меньшую сумму, суд признает заключенную между сторонами сделку как совершенную на крупную сумму, то есть применяет относящиеся к прикрываемой сделке правила (п. 86 Постановления Пленума № 25, Определение Верховного Суда РФ от 14.10.2016 по делу № 304-ЭС16-14491, А03-5940/2015).

Нарушение формы договора купли-продажи недвижимости также может повлечь его недействительность. В частности, при несоблюдении письменной формы согласно ст. 550 ГК РФ договор признается недействительным (Постановление ФАС Московского округа от 07.04.2008 № КГ-А40/14137-07-П по делу № А40-51023/05-92-428 (Определением ВАС РФ от 24.07.2008 № 5414/07 отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора данного Постановления)).

Несоблюдение нотариальной формы в случаях, когда такое удостоверение является обязательным, также влечет ничтожность сделки (п. 3 ст. 163 ГК)³.

Договор, подлежащий государственной регистрации, может быть признан недействительным и при отсутствии регистрации. Как указывает Президиум ВАС РФ в п. 2 Информационного письма от 25.02.2014 № 165 "Обзор судебной

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1- С. 184.

² Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015- С. 308.

³ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018 - С. 169.

практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными", иное толкование привело бы к тому, что сторона недействительной сделки могла бы требовать ее регистрации в судебном порядке.

Сам факт отсутствия государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости (п. 60 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Отсутствие подлинного экземпляра договора купли-продажи недвижимости при наличии его нетождественных копий свидетельствует о несоблюдении письменной формы договора и его недействительности (Постановление ФАС Уральского округа от 27.02.2009 № Ф09-6930/08-С6 по делу № А60-24678/2007 (Определением ВАС РФ от 30.07.2009 № ВАС-7857/09 отказано в передаче дела для пересмотра в порядке надзора данного Постановления)).

Особое внимание следует обратить на условия снятия с регистрационного учета при продаже квартиры прописанных в ней несовершеннолетних детей. В данном случае требуется согласие органа опеки и попечительства. Орган опеки и попечительства дает такое согласие при условии, что права несовершеннолетних детей после снятия их с регистрационного учета (выписки из квартиры) не ущемляются¹.

Судебная практика показывает, что в случае, когда после заключения договора купли-продажи выясняется, что в проданной квартире остались прописанными несовершеннолетние дети, а согласия на снятие их с регистрационного учета от органа опеки и попечительства не получено, договор может считаться заключенным на законном основании в случае, если судом будет установлено, что права детей не ущемляются. Если суд установит,

¹ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015- С. 314.

что несовершеннолетние дети фактически проживают в лучших условиях, чем они проживали до продажи квартиры, то отсутствие согласия на их снятие с регистрационного учета от органа опеки и попечительства не может являться основанием для признания договора купли-продажи недействительным. Как же можно снять с регистрационного учета лиц, оказавшихся зарегистрированными в приобретенной квартире? Это можно сделать через суд. Так, в соответствии со ст. ст. 42, 45 ГК РФ гражданин может быть признан судом безвестно отсутствующим, если в течение года в месте его жительства нет сведений о месте его пребывания. Началом исчисления срока для признания гражданина безвестно отсутствующим считается первое число месяца, следующего за тем, в котором были получены последние сведения об отсутствующем. Если же такой срок установить невозможно, то срок исчисляется с 1 января следующего года. Суд, установив факт отсутствия гражданина более года, выносит решение, которое вступает в законную силу в течение десяти дней с момента его вынесения.

В соответствии со ст. 277 ГПК РФ в заявлении о признании гражданина безвестно отсутствующим или об объявлении гражданина умершим должно быть указано, для какой цели необходимо заявителю признать гражданина безвестно отсутствующим или объявить его умершим, а также должны быть изложены обстоятельства, подтверждающие безвестное отсутствие гражданина, либо обстоятельства, угрожавшие пропавшему без вести смертью или дающие основание предполагать его гибель от определенного несчастного случая. В отношении военнослужащих или иных граждан, пропавших без вести в связи с военными действиями, в заявлении указывается день окончания военных действий¹.

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1- С. 186.

В случае несоблюдения простой письменной формы договора купли-продажи стороны не имеют права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания.

Так, например, Г. и К. заключили 15 мая 1997 г. договор купли-продажи квартиры, по которому Г. продала, а К. купила трехкомнатную квартиру в г. Москве. Данный договор нотариально удостоверен и 10 июня 1997 г. зарегистрирован в Комитете муниципального жилья г. Москвы. Утверждая, что К. не заплатила определенную договором сумму, Г. обратилась в суд с иском к ней о расторжении указанного договора купли-продажи, признании права собственности на квартиру за ней и выселении ответчицы с членами семьи из упомянутого жилого помещения. Решением Лефортовского районного суда г. Москвы от 28 декабря 1999 г. (оставленным без изменения Судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда 26 мая 2000 г. и президиумом Московского городского суда 24 мая 2001 г.) иск был удовлетворен. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 21 августа 2001 г. протест в порядке надзора заместителя Генерального прокурора РФ об отмене судебных постановлений в связи с неправильным применением судебными инстанциями норм материального права оставила без удовлетворения. Президиум Верховного Суда РФ 27 марта 2002 г. аналогичный протест заместителя Генерального прокурора РФ оставил без удовлетворения, указав следующее. Как видно из содержания нотариально удостоверенного договора купли-продажи квартиры от 15 мая 1997 г., передача денег продавцу за покупаемую квартиру осуществляется после регистрации этого договора в Комитете муниципального жилья г. Москвы в тот же день.

Таким образом, обязательство покупателя квартиры по уплате денег за нее должно быть выполнено после государственной регистрации договора купли-продажи квартиры, который считается заключенным с момента такой

регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ). В самом договоре не оговорены форма и порядок расчетов за квартиру¹.

3.2. Особенности договора купли-продажи нежилой недвижимости

По договору купли-продажи нежилого помещения одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям и уплатить за него определенную денежную сумму².

Существенными условиями договора купли-продажи нежилых помещений являются предмет и цена.

Цена договора согласно ст. 555 ГК РФ определяется в рублях (допускается указание цены на единицу площади, тогда цена договора определяется исходя из площади передаваемого недвижимого имущества). Допустимо также определение цены договора в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (ст. 317 ГК РФ). В этом случае цена договора в рублях устанавливается по документам фактической оплаты на день платежа.

Сторонами в договоре купли-продажи здания (сооружения) – продавцом и покупателем – могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство³.

Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018- С. 174.

² Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015- С. 174.

³ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения. М.: Закон и право. 2015- С. 327.

договору купли-продажи нежилых помещений. Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи нежилых помещений, а переход права собственности нежилого помещения по такому договору от продавца к покупателю.

Моментом заключения договора будет момент его подписания сторонами (п. 1 ст. 433, ст. 550 ГК РФ). При этом надлежит учесть, что:

– переход права собственности на объект недвижимости должен в обязательном порядке пройти процедуру госрегистрации (п. 1 ст. 131 ГК РФ, п. 6 ст. 1 закона «О госрегистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ);

– сам же договор купли-продажи не регистрируется, хотя и входит в комплект документации, представляемой сторонами в Росреестр для регистрации перехода права.

Резюмируем: договор следует считать заключенным с момента его подписания, а не с даты госрегистрации, т.к. госрегистрация сделки и госрегистрация самого договора - это разные юридические процедуры, не совпадающие по своему содержанию (например, апелляционное определение Томского облсуда от 03.04.2015 по делу № 33-1028/2015).

В случае если законодательство предусматривает необходимость госрегистрации сделок, правовые последствия таких сделок наступают после проведения в их отношении данной процедуры (п. 1 ст. 164 ГК РФ). Получается, право собственности на объект юридически будет сохранено за продавцом до момента госрегистрации перехода такого права и покупатель не правомочен распоряжаться купленным имуществом до завершения этой процедуры¹.

Передача проданного объекта нежилого помещения продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1- С. 188.

проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи здания (сооружения) не может считаться исполненным. Проблемным вопросом при передаче может стать имущество внутри здания (сооружения), поэтому продавцу и покупателю необходимо оговорить статус имущества в передаваемом здании.

Переход в результате исполнения договора купли-продажи здания, строения находящихся на земельном участке, неизбежно влечет изменение правоотношений и по поводу этого земельного участка. Покупатель здания, сооружения одновременно с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования¹.

Если один из собственников недвижимости намеревается продать свою долю и покупателем выступает не другой владелец доли в этом же имуществе, то первый обязан по закону уведомить иных собственников о предстоящей продаже, т. к. они наделены преимущественным правом покупки (п. 1 ст. 42 закона № 218):

- либо путем направления соответствующего письма;
- либо путем размещения извещения в интернете (см. приказ Минэкономразвития России «Об утверждении порядка...» от 17.11.2016 № 724).

В дальнейшем к договору об отчуждении доли при проведении госрегистрации сделки должны быть приложены такие уведомления и, возможно, письменные отказы прочих собственников от покупки доли (п. 4 ст. 42 закона № 218), если к моменту проведения госрегистрации еще не истек регламентированный законом срок в 1 месяц со дня информирования собственником доли других собственников о ее продаже.

Действующая редакция Закона № 218 (равно как и ст. 250 ГК РФ) не содержит прямого указания на необходимость нотариального оформления таких отказов, однако нужно помнить, что рассматриваемая сделка на

¹ Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015-С. 178.

основании ст. 42 Закона № 218 подлежит нотариальному удостоверению. Следовательно, для того чтобы нотариус мог расценивать отказы от реализации преимущественного права как достоверные, на практике, как правило, требуется нотариальное удостоверение такого волеизъявления¹.

Сам договор купли-продажи доли в недвижимости по своей структуре соответствует договору, оформляющему сделку по продаже недвижимого объекта целиком. Однако в нем надлежит дополнительно отразить следующие данные:

– размер продаваемой доли (в виде дроби или процентного соотношения);

– подтверждение факта исполнения продавцом обязанности по извещению иных собственников продаваемого объекта недвижимости и их отказа от покупки или отсутствия ответа от них в установленный законом срок².

Данный договор является заключенным с момента его подписания сторонами, однако сама сделка требует госрегистрации.

Для частных субъектов решением проблемы регистрации может явиться ускоренная процедура регистрации перехода прав на нежилые помещения, что позволяет значительно сократить сроки государственной регистрации перехода прав на недвижимость. Законодательно она не предусмотрена, однако на практике применяется.

Договор продажи нежилого помещения не нуждается в нотариальном удостоверении³.

¹ Курилова Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференц. ии с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1- С. 189.

² Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения . М.: Закон и право. 2015- С. 328.

³ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018- С. 201.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, договор продажи недвижимости выделен в особую группу договоров ввиду специфики его объекта – недвижимого имущества.

Следует отметить, что не все виды недвижимого имущества могут являться предметом договора купли-продажи. Так, не могут являться объектом купли-продажи земля и иные природные ресурсы, находящиеся в исключительной собственности государства (недра и леса). Предметом купли-продажи могут быть обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) – небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами, т.е. такие объекты, которые могут находиться в собственности граждан и юридических лиц.

Договор купли-продажи недвижимости является двусторонним, возмездным, реальным. Двусторонним договор считается на том основании, что участниками такого договора являются две стороны, одна из которых – продавец, а другая – покупатель. Возмездным договор считается на том основании, что права и обязанности сторон складываются на возмездной (платной) основе: одна из сторон (продавец) передает другой стороне (покупателю) недвижимое имущество за определенную плату.

Реальным договор признается на том основании, что стороны исполняют свои обязательства в полном объеме при непосредственном заключении договора. Так, сразу же после подписания договора купли-продажи одна из сторон (покупатель) производит расчет с другой стороной (продавцом), а продавец в свою очередь передает все права на недвижимое имущество, являющееся предметом договора, покупателю.

В соответствии с условиями договора купли-продажи недвижимости одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность за вознаграждение объект недвижимости (земельный участок, здание, жилой дом, квартиру и др.) другой стороне (покупателю). При наличии надлежащим образом оформленных

полномочий (доверенность на право совершения сделок) стороной по договору купли-продажи объекта недвижимости может являться представитель, как покупателя, так и продавца. Сторонами по договору купли-продажи недвижимости могут быть как физические лица, так и юридические. Если стороной по договору является физическое лицо, то к нему предъявляются определенные требования.

Главной новеллой Закона №315-ФЗ О Внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ является признание машино-места отдельным объектом гражданско-правового оборота, как следствие, право собственности на него подлежит государственной регистрации, оно может быть предметом договора купли-продажи, может сдаваться в аренду, передаваться в наследство, быть объектом залога и т.д.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Законодательство о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в последнее время претерпело существенные изменения, что предопределило принятие нового закона - Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее Федеральный закон № 218-ФЗ), который принципиально изменяет соотношение регистрационно-правовых и кадастрово-учетных действий в сфере недвижимости, ее оборота и регистрации прав на нее. Закон вступил в силу только с 1 января 2017 года, что позволит всем участникам отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, подготовиться к новым правилам.

Новые экономические условия, породившие множество непроверяемых рисков, в которых осуществляется оборот недвижимости, потребовали создания

новых правовых механизмов, которые в большей степени гарантировали бы соблюдение прав и законных интересов сторон договора купли-продажи. Эта задача решается как положениями ГК РФ об обязательствах и договорах, так и правилами специального законодательства.

Предлагаются следующие пути совершенствования законодательства в сфере регулирования вопросов купли-продажи недвижимого имущества:

1) изложить п.2 ст. 292 ГК РФ в следующей редакции:

«Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника».

2) изложить п.1 ст. 558 ГК РФ в следующей редакции: «Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав, на пользование продаваемым жилым помещением, а также перечень лиц, утративших право пользования жилым помещением при переходе права собственности на него».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**РАЗДЕЛ I** **НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ
И ИНЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ АКТЫ**

- 1 Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6–ФКЗ, от 30.12.2008 № 7–ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 – № 51–ФЗ, 30.11.1994 – № 52-ФЗ (часть первая) (ред. от 07.02.2017) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
- 3 Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996. – № 15–ФЗ (часть вторая) // СЗ РФ. –1996. - № 5. – Ст. 410.
- 4 Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. – 2005. – № 19. – Ст. 1812.
- 5 Семейный Кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // СЗ РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.
- 6 Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16 июля 1998г. № 102–ФЗ // СЗ РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.
- 7 О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // СЗ РФ. – 2015. – № 29 (часть I). - Ст. 4344.

РАЗДЕЛ II **ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ СУДЕБНЫХ ИНСТАНЦИЙ
И МАТЕРИАЛЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ**

- 8 Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сборник Постановлений Пленумов Верховного Суда Российской Федерации.- М.: Теис., – 380 с.

- 9 Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 1997. – № 11 .
- 10 Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 8 октября 2007 г. «Несоблюдение письменной формы договора продажи недвижимости влечет недействительность договора» (извлечение) // Бюллетень ВС РФ. – 2007. – №11.
- 11 Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2015 года (по гражданским делам) // Вестник Верховного Суда Российской Федерации. – 2015–№ 2.
- 12 Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 28 декабря 2014 г. №88 – В 04 – 04.
- 13 Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 20 апреля 2015 г. № ВАС–2718/15 // СПС КонсультантПлюс.
- 14 Обзор судебной практики по делам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за первое полугодие 2015 года // Вестник ВАС РФ. – 2015. – №3.
- 15 Апелляционное определение Санкт–Петербургского городского суда от 07.03.2017 № 33–4516/2017 по делу № 2-1236/2016 // СПС Гарант.
- 16 Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 30.03.2017 по делу № 33–3271/2017 // СПС КонсультантПлюс.
- 17 Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 28.03.2017 по делу № 33–1589/2017 // СПС КонсультантПлюс.
- 18 Апелляционное определение Челябинского областного суда от 23.03.2017 № 33–2877/2017 // СПС КонсультантПлюс.
- 19 Апелляционное определение Челябинского областного суда от 13.05.2015 № 33–973 // URL: <http://www.ourcourt.ru/rubrika/rjazanskij-oblastnoj-sud/> (дата обращения: 03.04.2018)

- 20 Апелляционное определение Саратовского областного суда от 18.09.2016 по делу № 33–5677 // URL: <http://ourcourt.ru/saratovskij-oblastnoj-sud/2013/09/18/222639.htm> (дата обращения: 10.04.2018)

РАЗДЕЛ III ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 21 Авдюничева, Ю.А. Государственная регистрация сделок с недвижимостью на современном этапе развития законодательства в Российской Федерации /Ю.А. Авдюничева // Экономика и право. XXI век. – 2016. - № 1. – С. 133-140.
- 22 Аппак, Т.Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Т.Д. Аппак // Право и экономика. – 2014. – №6. –С.53–55.
- 23 Бабаян, К.Т. К вопросу о совершенствовании кадастровых работ, учета недвижимости и регистрации прав на нее / К.Т. Бабаян, /И.В. Гагай // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2016. – № 117. – С. 886-891.
- 24 Бегичев, А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью /А. Бегичев // Ваше право. – 2014. – №4. –С.12–13.
- 25 Безвенко, Е.С. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: постатейный комментарий статей 549-558 ГК РФ / Е.С. Безвенко // Вестник гражданского права. – 2014 – № 4. – С. 270-277.
- 26 Бирюков, И. А. Гражданское право. Общая часть: учебное пособие / И. А. Бирюков, Ю.О. Заика. – М.: КНТ, 2016. – 480 с.
- 27 Болтанова, Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения. / Е.С. Болтанова- Томск, 2014. – 201 с.
- 28 Бурмакина, Н.И. Новации федерального законодательства в сфере кадастровых отношений и регистрации прав на недвижимость / Н.И. Бурмакина // Евразийское Научное Объединение. – 2016. –Т. 2. –№ 1 (13). –С. 76.

- 29 Волчецкая, Г.А. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Теоретико-правовой аспект) / Г.А. Волчецкая // Законность. – 2014 - №5. – С18.
- 30 Брагинский, М.И. Договорное право. Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Закон и право. 2015. – 876 с.
- 31 Викут, М.А. Гражданский процесс России : учебник / М.А. Викут, И.М. Зайцев. – М. : Юристъ, 2014.- 408 с.
- 32 Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева. – Т. 1. –М.: ТК Велби, 2015. – 964 с.
- 33 Гражданский кодекс России: проблемы: теория, практика / под ред. А.Л. Маковского. – М., 2014. – 385 с.
- 34 Гражданское право. Том 1: учебник / под ред. Е.А. Суханова. – М., 2015. – 695 с.
- 35 Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – СПб.: Проспект. 2015. – 657с.
- 36 Гражданское право: учебник / под ред. В.В. Залесского, М.М. Рассолова. – М.: Закон и право, 2016. – 703с.
- 37 Гражданское право: Общая часть: учебник / под ред. Е.А. Суханова. –М.: БЭК, 2016. - 682с.
- 38 Домоницкая, Е.Д. Договор купли-продажи жилого помещения / Е.Д. Домоницкая // Ваше право. – 2015. – № 3. – С.11-14.
- 39 Зарубин, А.В. Юридически значимые обстоятельства по делу о государственной регистрации перехода права собственности на основании договора купли-продажи недвижимости /А.В. Зарубин, С.В. Потапенко // Закон. – 2013. - № 9. – С. 82–85.
- 40 Зенин, И.А. Гражданское право: учебник для вузов / И. А. Зенин. – М.: Юрайт, 2014. – 811 с.
- 41 Иванча, А.И. Гражданское право Российской Федерации: особенная часть / А. И. Иванчак. – М.: Статут, 2014. – 257 с.

- 42 Иванова, Е. В. Гражданское право. Общая часть: учебник / Е.В. Иванова. – М.: Юрайт, 2015. – 278 с.
- 43 Канчукоева, А.В. Недвижимость как объект права собственности. Вопросы теории и практики / А.В. Канчукоева. – М.: Юстицинформ, 2015. – 440 с.
- 44 Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть I / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018. - 693 с.
- 45 Курилова, Е.С. Предмет и форма договора купли-продажи недвижимости по законодательству России / Е.С. Курилова // Российское законодательство в современных условиях. Материалы VII ежегодной Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, г. Брянск, 9 октября 2009 г. В 2-х т. Т. 1– 244 с.
- 46 Липски, С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости / С.А. Липски // Нотариус. – 2014. – № 3. - С. 7 - 10.
- 47 Макаров, О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты / О.В. Макаров // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 9 – 12.
- 48 Оглоблина, О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие / О.М. Оглоблина. – М.: Юринформцентр, Издание Тихомирова М.Ю., 2016. –154с.
- 49 Пашин, С.И. Правовое регулирование жилищных правоотношений / С.И. Пашин // Домашний адвокат. – 2015. – № 2. – С. 11-18.
- 50 Серветник, А.А. Заключение договора продажи недвижимости /А.А. Серветник // Актуальные проблемы правоведения. – 2011. – № 1 (22). – С. 89–95.
- 51 Стародумова, С.Ю. Правовой режим недвижимых вещей /С.Ю. Стародумова // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 1. – С. 14 – 17

- 52 Чикобава, Е.М. Правовые особенности договора купли–продажи недвижимости // Юрист. 2015. – № 7. -- С. 71–74
- 53 Чикобава, Е.М. Правовые особенности договора купли–продажи недвижимости // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. 2014. –№ 11. – С. 72–76.
- 54 Шевчук Д.Ф. Право покупателя жилого помещения на информацию // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2015. – № 2 (43). – С. 162–168.
- 55 Шимон, С.И. Курс гражданского права: учебное пособие / С.И. Шимон. – К.: КНЕУ, 2014. – 220 с.
- 56 Шершеневич, Г.Ф. Курс гражданского права: учебник / Г.Ф. Шершеневич. – Тула, 2012. – 421 с.
- 57 Щепалов, С.В. Гражданский процесс: лекции / С. В. Щепалов. – М.: Норма: Инфра–М, 2016. – 351 с.
- 58 Юрова, К.И. Характеристика особенностей отдельных видов договоров купли-продажи // Отечественная юриспруденция. 2015. – № 2 (2). –С. 4–7.