

Индекс УДК: 347.451.41

***Шагиев Б.В., профессор кафедры «гражданского права и процесса»
юридического факультета Академии Труда и Социальных Отношений***

Россия, г. Москва

Сычев С.А.

студент

2 курс, факультет «Юридический»

Академии Труда и Социальных Отношений Россия, г. Москва

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ БУДУЩЕГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация: Концепция договора купли-продажи недвижимости существовала достаточно давно со времен зачатков гражданского права. В свою очередь этот договор прошел множество усовершенствований с историческим развитием права. Как и в далекие времена, так и сейчас он остается актуален на современном рынке. Для полного понимания и корректного использования данного договора на практике нужно обратить внимания на все аспекты и нюансы, связанные с ним. В данной статье рассматриваются проблемы и особенности, относящиеся к договору купли-продажи будущей недвижимости.

Правовая реальность установилась так, что договорные отношения по вопросу недвижимости, которая не реализована и не зарегистрирована продавцом на праве собственности, достаточно релевантные и часто замечаются на практике.

Законодательство не ограничивает проведение таковых видов сделок. Согласно п. 2 ст. 455 Гражданского кодекса РФ договор купли-продажи может быть допущен к реализации «на товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем».

Постановление Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» выдвигалось на формулировку упущений, проявляющихся по причине отсутствия нормы в гражданском законодательстве, которые касаются договора купли-продажи будущей недвижимости. А также на установление единого правового тезиса, который позволяет различить этот вид договора от иных.

Договор купли-продажи будущей недвижимости представляет с собой консенсуальный, возмездный и обязывающий договор. Своеобразие данного договора является возможность его заключения по факту отсутствия у продавца права собственности на будущую недвижимость. Но, согласно Постановлению Пленума ВАС РФ № 54 по факту трансферта прав продавец обязан создать и зарегистрировать право собственности, поэтому этот договор не может считаться недействительным.

В соответствии со ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец должен передать в собственность покупателя недвижимость. Договор заключается только в письменной форме в виде одного документа, который подписывается сторонами. Несоблюдение письменной формы договора влечет его недействительность¹.

Условия договора купли-продажи недвижимого имущества являются положение о предмете договора и о цене недвижимости. В договоре купли-продажи указываются данные, которые позволяют установить объект недвижимости, подлежащий передаче. Так же должны содержаться сведения о местонахождении объекта недвижимости на соответствующем участке либо как часть другого имущества².

В настоящее время Постановления Пленума ВАС РФ № 54 гласит, что приобретатель имущества при подписании договора по праву должен передать

¹ Долинская В. В. Гражданское право. Основные положения. Учебное пособие. М.: Проспект, 2017. 112 с.

² Корякин В. М., Потапов Н. А. Гражданское право в схемах. Особенная часть. Учебное пособие. М.: Проспект, 2019. 96 с.

полную сумму или значительную часть цены недвижимости, а также нужно категоризировать данный договор, как договор купли-продажи будущего недвижимого имущества на условиях о предварительной оплате.

Отсутствие у покупателя возможности утилизировать все методы защиты, которые установлены Гражданским Кодексом, числится как еще один нюанс договора купли-продажи будущей недвижимости. В случае неосуществления обязанностей продавцом приобретатель имеет полное право истребовать возврат средств и возмещения убытков. Но такой вид принуждения возможен лишь в случае присутствия у продавца зарегистрированного права собственности.

Подводя итоги, основополагающим пробелом правового аспекта договора купли-продажи будущей недвижимости является недостаток гарантий приобретения покупателем недвижимости в свою собственность. Также есть и преимущества для продавца, который обладает возможностью промедления сроков реализации имущества, отсутствие обязанности по аккумулярованию уставного капитала, как при долевом строительстве, так и при наличии собственных средств, в том числе и для приобретателя – покупка недвижимости по более выгодной цене.

Использованные источники:

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ.

4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 05.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023)
5. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.
6. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»
7. Долинская В. В. Гражданское право. Основные положения. Учебное пособие. М.: Проспект, 2017. 112 с.
8. Гражданское право: Учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 1. 511 с.
9. Корякин В. М., Потапов Н. А. Гражданское право в схемах. Особенная часть. Учебное пособие. М.: Проспект, 2019. 96 с.
10. Аюшеева И. З., Богданова Е. Е., Булаевский Б. А. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 1. М.: Проспект, 2020. 440 с.
11. Иванова Е. В. Гражданское право. Общая часть. Учебник и практикум для вузов. М.: Юрайт, 2019. 257 с.

E-mail: johnlincoln260@gmail.com