

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 НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация: В настоящее время договор купли-продажи недвижимости является довольно значимым для гражданского права в своей сфере. Для полного понимания и правильной реализации нужно изучить все важные аспекты перед тем, как использовать его на практике. Данный договор в последние годы до сих пор остается актуальным на рынке продаж. Следовательно, лицо, которое вступает в эти отношения, должно понимать особенности этого договора. Данная статья фокусирует внимание на изучении нюансов, которые касаются договора купли-продажи недвижимости, а также рассматривает особенности этого договора.

Главными условиями договора купли-продажи недвижимости являются: предмет, цена и перечень лиц, сохраняющих право пользования продаваемым помещением. Стороны могут предусмотреть другое существенное условие: обязательство о передаче данного помещения будет считаться исполненным не после подписания передаточного акта, а после фактического вручения либо после передачи денег. Это имеет весомое значение, так как договор считается исполненным с момента выполнения обязательств по передаче.

Предмет договора должен подлежать к отчуждению, а именно свободен от запрещений. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество

подлежат обязательной регистрации в Едином Государственном Реестре Недвижимости.

Под ограничением (обременением), понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами запрещений, препятствующих правообладателю при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости (сервитут, ипотека, арест, аренда и т.д.). Следовательно, любое нарушение собственником ограничений (обременений) в отношении его прав на жилое помещение может повлечь негативные последствия. Наличие ограничения (обременения) может стать причиной отказа в регистрации договора купли-продажи жилого помещения на основании п.3 ст.165 ГК РФ.¹

Понимание значения государственной регистрации прав, многократно представлено в судебной практике, суть данной оценки сводится к тому, что факт государственной регистрации права, является обязательной составляющей частью правового режима недвижимости. В свою очередь несоблюдение нотариальной формы, которая в силу закона устанавливает соглашением сторон, влечёт ничтожность сделки, без возможности её восстановления².

Предмет данного договора определяет его отличительные черты, позволяющие выделить договор продажи недвижимости в отдельный вид договора купли-продажи. Нормы этого договора указаны в параграфе 7 глава 30 ГК РФ.

Исходя из договора купли-продажи недвижимости, продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество: земельный участок, здание, сооружение, жилое либо нежилое помещение или иное недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и передать денежную сумму, которая была определена сторонами.

¹ 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.

² Аюшеева И. З., Богданова Е. Е., Булаевский Б. А. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 1. М.: Проспект, 2020. 440 с.

Подобно всем другим видам купли-продажи, договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, взаимным и возмездным.

Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ). Переход права собственности на недвижимость по договору к покупателю подлежит государственной регистрации, а в случае продажи жилой недвижимости требуется регистрация не только перехода права собственности, но и сделки. Договор купли-продажи недвижимости нежилого помещения считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям и подписания договора³.

Подводя итоги, сфера недвижимости в Российской Федерации имеет большой потенциал в развитии, как в направлении законодательной, так и частной структуре. Это связано, прежде всего, с развитием инфраструктуры городов и поселений страны, с улучшением качества жизни лиц, проживающих в ней, с появлением новых работ и потенциала для развития малого и крупного бизнеса.

С начала 90-ых годов в Российской Федерации стремительно развивается рынок недвижимости. Как следствие, лица, являясь субъектами гражданского права, часто совершают сделки по купли-продажи недвижимости (квартир, земельных участков, и т.д.). Существует внушительное количество рисков: мошенничество, особенности налогообложения купли-продажи, юридическая составляющая сделки и тому подобное. Лица, совершая сделку по отчуждению недвижимости, должны рассмотреть и проанализировать все нюансы.

Использованные источники:

³ Корякин В. М., Потапов Н. А. Гражданское право в схемах. Особенная часть. Учебное пособие. М.: Проспект, 2019. 96 с.

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. Долинская В. В. Гражданское право. Основные положения. Учебное пособие. М.: Проспект, 2017. 112 с.
7. 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.
8. Корякин В. М., Потапов Н. А. Гражданское право в схемах. Особенная часть. Учебное пособие. М.: Проспект, 2019. 96 с.
9. Аюшеева И. З., Богданова Е. Е., Булаевский Б. А. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 1. М.: Проспект, 2020. 440 с.
10. Иванова Е. В. Гражданское право. Общая часть. Учебник и практикум для вузов. М.: Юрайт, 2019. 257 с.

E-mail: johnlincoln260@gmail.com