

Лисин Дмитрий Анатольевич

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,
международное частное право

Институт продажи недвижимости

Аннотация: Статья посвящена исследованию института продажи недвижимости. Развиваемый в настоящей статье системный подход к изучаемому объекту, связан с тем, что современное российское законодательство в указанной сфере не лишено противоречий, которые позволяют говорить о необходимости его дальнейшего совершенствования. Это совершенствование способствовало бы вовлечению в экономический оборот объектов недвижимости как средства обеспечения различных обязательств, опосредующих товарообмен, в большей степени позволило бы обеспечить защиту интересов участников гражданского оборота.

Ключевые слова: Институт продажи недвижимости, договор продажи недвижимости, государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость, права на земельный участок при продаже недвижимости.

Институт купли-продажи может рассматриваться как в качестве правового института, так и сделки или обязательства.

Как правовой институт купля-продажа – это совокупность норм, содержащихся в Гражданском кодексе РФ и принятых в соответствии с ним иных федеральных законах. Основополагающее значение для института купли-продажи имеют общие положения о купле-продаже, урегулированные в главе 30 ГК РФ, регулирующие имущественные, корпоративные, договорные отношения и иные обязательства. Правовое регулирование Гражданским кодексом РФ договора купли-продажи отличается детализированностью и

полнотой (112 статей). Однако это не исключает принятие специальных правовых актов по отдельным вопросам.

Общие положения, установленные в параграфе 1 главы 30 ГК РФ, подлежат применению и к договору купли-продажи недвижимости, если иные правила не предусмотрены параграфом 7 главы 30 ГК РФ, которые специально предназначены для регулирования продажи недвижимости

Как разновидность института купли-продажи продажа недвижимости включает в себя юридические нормы, закреплённые не только в ГК РФ, но так же и в Земельном кодексе, в Федеральных законах: «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О приватизации государственного и муниципального имущества» и др., а так же в подзаконных нормативных актах, принятых в соответствии с ГК РФ.

Понятие договора купли-продажи, содержащееся в ст. 454 ГК РФ, является классическим. Аналогичное определение содержали положения Гражданских кодексов РСФСР 1922 г. (ст. 180), 1964г. (ст. 237), Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г. (ст. 39), Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. (ст. 74), а также зарубежное законодательство (ст. 1582 Французского гражданского кодекса, параграф 433 Германского гражданского уложения и др.).

Договор купли-продажи выполняет роль правового индивидуального регулятора общественных отношений. «С точки зрения продавца, – писал Г.Ф. Шершеневич, – вся сделка представляется продажей, то есть обменом товара на деньги; с точки зрения покупателя сделка является покупкой, т. е. обменом денег на товар» [4, с. 317]. Тем не менее купля и продажа – это единый юридический акт, и как образно высказался Д.И. Мейер, «различные стороны одного и того же договора, так же тесно связаны между собой, как выпуклая и вогнутая поверхность тела» [5, с. 225].

В современном имущественном обороте Российской Федерации договоры купли-продажи играют огромную роль. В результате обмена товара на деньги в

обществе складываются товарно-денежные отношения. Путём заключения сделок продажи товаров происходит «движение» имущества, а контрагенты реализуют свои юридические возможности и удовлетворяют собственные потребности.

При характеристике договора купли-продажи в учебной и иной юридической литературе традиционно подчёркивается, что этот договор является консенсуальным, возмездным и двусторонним (взаимным).

Договорные связи делили на реальные и консенсуальные юристы как дореволюционной России, так и советского периода, но наиболее чётко такое разграничение закреплено только в современном законодательстве (п. 1,2 ст. 433 ГК РФ).

Различие между реальными и консенсуальными договорами проводится в зависимости от момента их совершения. Для заключения консенсуального договора требуется надлежащим образом оформленное соглашение сторон по всем его существенным условиям. Для совершения реального договора обязательно не только взаимное волеизъявление, но и действие – передача вещи. В реальном договоре передача вещи является необходимым (конститутивным) его условием, а не исполнением возникшего обязательства.

В законодательстве РФ не используется терминология, разработанная в науке (реальный и консенсуальный договор), но суть норм соответствует научным положениям. Согласно п. 1 ст. 433 ГК РФ, «договор считается заключённым в момент получения лицом, направившим оферту, её акцепта». Тем самым речь идёт о согласованном волеизъявлении сторон, достаточном для совершения консенсуального договора. Правило п. 2 ст. 433 ГК РФ определяет момент заключения реального договора: если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключённым с момента передачи соответствующего имущества.

Статья 433 ГК РФ содержит ещё и пункт 3, норма которого в значительной степени колеблет научные выводы о классификации гражданско-правовых договоров на реальные и консенсуальные. В соответствии с нормой п.

3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключённым с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Несмотря на то, что «иное» может быть предусмотрено законом, правило п. 3 ст. 433 ГК РФ имеет широкое применение и распространяется на отношения по продаже, мене жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК РФ), предприятия (ст. 560 ГК РФ), дарению недвижимости (п.3 ст.574 ГК РФ), ренте (ст. 584 ГК РФ), аренде недвижимости; в законе могут быть исключения (п. 2 ст. 609 ГК РФ).

Исходя из установления, содержащегося в п. 3 ст. 433 ГК РФ, и в ряде случаев в специальных указаниях части второй Гражданского кодекса, перечисленные выше договоры приобретают юридическую силу не с момента соглашения сторон по всем существенным условиям, а со дня внесения записи о регистрации конкретного договора в Единый государственный реестр прав. Тем самым указанные договоры не являются в классическом понимании консенсуальными или реальными сделками.

Таким образом, если классификационным критерием выступает момент заключения договора между контрагентами, то при делении всех гражданско-правовых договоров по этому признаку, представляется целесообразным выделить наряду с реальными и консенсуальными третью самостоятельную группу. Можно предложить называть эти договоры «региструмальные» (от лат. *registrum* – регистрация).

Об отнесении договоров, подлежащих государственной регистрации к отдельной группе уже писали в своих работах некоторые учёные. Так, Е.С. Болтанова к категории региструмальных договоров купли-продажи относит договоры продажи предприятия, жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры. При этом автор отмечает, что договор купли-продажи иного недвижимого имущества (нежилых помещений, сооружений, земельных участков и др.) является консенсуальным договором и приобретает юридическую силу с момента получения оферентом акцепта [6].

Другим признаком договора купли-продажи недвижимости является его возмездность. Содержание большинства гражданских правоотношений предполагает взаимное имущественное предоставление его участниками. В рыночном обороте заключаются и сделки, по которым одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от неё платы или иного встречного предоставления – безвозмездные договоры (п.2 ст. 423 ГК РФ).

Понятия возмездности и безвозмездности «служат иногда единственным показателем для проведения демаркационной линии между смежными юридическими категориями как в гражданском, так и не в гражданском праве» [7, с. 20]. Именно критерий возмездности (безвозмездности) позволяет разграничивать куплю-продажу и консенсуальный договор дарения.

В отличие, например, от договора мены, встречное предоставление (плата) в договоре купли-продажи недвижимости обязательно должно быть выражено в деньгах. С экономической точки зрения функции денег в купле-продаже выражаются в том, что они выступают мерой стоимости товара и средством платежа.

Таким образом, купля-продажа недвижимости в силу своей природы является возмездным договором, предполагающим взамен передаваемой вещи уплату денежной суммы. При этом правоотношение купли-продажи не всегда имеет эквивалентный характер. Действующее законодательство не требует соответствия между ценой продаваемого имущества и его действительной стоимостью.

Как сделка, договор купли-продажи недвижимости представляет собой согласованный волевой акт (соглашение) физических и (или) юридических лиц об условиях передачи недвижимости одним лицом в собственность другого. Договор направлен на установление соответствующего обязательственного правоотношения и служит основанием возникновения обязательства купли-продажи имущества. Последнее есть относительное правоотношение, порождающее личную правовую связь между продавцом и покупателем и *направленное* на приобретение права собственности на вещь в обмен на

денежный эквивалент. Между основными правами и обязанностями сторон договора купли-продажи существует тесная связь и праву покупателя (продавца) корреспондирует обязанность продавца (покупателя), поэтому в легальной дефиниции договора купли-продажи фигурируют лишь обязанности сторон. Согласно ст. 454 ГК РФ, по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену).

Рассмотрим договор купли-продажи недвижимости как обязательство. Купля-продажа недвижимости *как обязательство* – это правоотношение, в котором одна сторона (продавец) обязуется передать недвижимое имущество в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить определённую в договоре денежную сумму

Таким образом, обязательственное правоотношение связано с правоотношением собственности. Обязательство по купле-продаже недвижимости есть результат реализации собственником правомочия распоряжения, так же как и право собственности часто возникает из отдельных обязательств, имеющих своей целью перенос этого вещного права.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учётом поправок, внесённых Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 15. Ст. 1691. 14 апреля.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. 5 декабря.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410. 29 января.

4. Бару М.И. Понятие и содержание возмездности и безвозмездности в советском гражданском праве // Ученые записки Харьковского юридического института. 1959. Вып. 13.

5. Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости. (Общие положения): Дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2001.

6. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 2. По исправленному и допол. 8-му изд., 1902. М.: Статут, 1997.

7. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 2. М.: Статут, 2005.

© Бюллетень магистранта 2014 год №4