

*Черемушкин Роман Петрович
студент 5 курса специалитета,
юридический факультет
Средне-волжский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России)
Россия, г. Саранск
e-mail: roman.frost.00@mail.ru*

*Научный руководитель: Волостнова Татьяна Ивановна,
кандидат исторических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского и арбитражного процесса,
Средне-волжский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России),
Россия, г. Саранск*

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: В статье рассматриваются существенные условия договора купли-продажи недвижимости и делаются выводы по действующему законодательству. Также приводится анализ судебной практики.

Ключевые слова: договор купли-продажи, недвижимость, существенные условия, цена, предмет, форма.

*Cheremushkin Roman Petrovich
5th year student of the specialty,
Faculty of Law,
Sredne-Volzhsky Institute (branch) VSU (RPA of the Ministry of Justice of
Russia),
Russia, Saransk*

*Scientific adviser: Volostnova Tatiana Ivanovna,
candidate of historical sciences, associate professor,
Associate Professor of the Department of Civil and Arbitration Process, Sredne-
Volzhsky Institute (branch) VGUYU (RPA of the Ministry of Justice of Russia),
Russia, Saransk*

ABOUT SOME QUESTIONS TO THE CONTRACT OF SALE OF REAL ESTATE

Abstract: The article discusses the essential terms of the contract of sale of real estate and draws conclusions on the current legislation. An analysis of judicial practice is also provided.

Key words: contract of sale, real estate, essential conditions, price, subject, form.

Экономика любой страны строится из многих факторов, главным из которых остается недвижимость. Она в долгосрочной перспективе обладает высокой ценностью и соответственно ценна будет всегда только повышаться. Чтобы оформить сделку по купле-продаже недвижимости, нужно совершить множество действий, поскольку договор требует к себе особенного оформления.

Первоначально при оформлении договора стоит обратить внимание на его форму, поскольку несоблюдение сторонами формы договора купли-продажи недвижимости в силу прямого указания закона влечет его недействительность [1, ст. 550]. Исходя из гражданского законодательства, договор купли-продажи недвижимости должен быть оформлен письменно, подписан двумя сторонами и надлежащим образом зарегистрирован. Однако на практике стороны отказываются от законного оформления и прибегают к своим трактовкам и документам. В итоге после появления спорной ситуации, такие «правильные» документы считают недействительными. Ярким примером является решение Бутырского районного суда от 18 декабря 2013 года, где суд не принял в качестве доказательства заключения договора купли-продажи недвижимости расписку о получении от покупателя денежных средств за проданное имущество.

Помимо формы договора должны быть соблюдены остальные существенные условия – это условие о предмете договора и о цене передаваемого имущества. Говоря о предмете договора купли-продажи недвижимости, обязательно должна быть информация о его идентификации для того, чтобы стороны могли представлять какая недвижимость переходит по договору. При этом, если одна сторона четко представляет предмет договора, а другая нет, то в данном случае условие о предмете будет не выполненным. Как указал ВС РФ, обе стороны должны иметь одинаковое представление о недвижимости, по которой составляется договор купли-продажи [2].

Цена недвижимости может быть указана в договоре в твердой денежной сумме, либо за единицу площади недвижимости. При этом, законом установлено, что если в отношении жилого дома сохраняют право проживания третьи лица, то обязательно должен быть перечень таких лиц с указанием сохраняющегося право. По данному факту часто происходят мошеннические действия со стороны продавца недвижимости.

Договор купли-продажи недвижимости требует в себе трепетного оформления, поскольку такой договор обычно порождает много юридических действий, направленных на приобретение права собственности или его передачу. К сожалению, множество мошеннических действий происходит именно с этим договором. Чаще всего это происходит с задатком или заключением предварительного договора. После получения денег покупатели узнают, что дом находится в залоге или под другими обременениями. Интересный случай произошел в Краснодаре. Истец оплатил задаток за дом и участок в размере 50000 рублей с распиской заключить договор. Но в этот срок никто из них не заключал договор и поэтому истец обратился в суд. Данное дело дошло до Верховного суда, и коллегия по гражданским делам разъяснила, что если ни одна из сторон в оговоренный срок не проявила инициативу заключить основной договор, то это обязательство заканчивается. При этом нельзя обвинить истца в бездействии и лишать права вернуть задаток [3]. Анализируя приведенный пример, можно сказать, что покупатель должен совершать активные действия по заключению договору (направление оферты), но закон не предусматривает такой обязанности и соответственно в данном случае истца нельзя лишать права на взыскание задатка.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости является юридически сложной категорией, поскольку требует жесткого оформления. Перед тем как заключить договор купли-продажи недвижимости стоит соблюсти множество существенных условия. При несоблюдении всех условий договор может быть признан незаключенным. Обязательные условия, которые должен содержать договор – это его письменная форма, условия о цене и предмете.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 2013. № 30. ст. 4084.

2. Купля продажа недвижимости: правила исключения рисков [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://www.garant.ru/ia/opinion/author/smetanina/1036199/> (дата обращения 21.10.2022 г.).

3. Определение Верховного суда Российской Федерации от 15 января 2019 года № 18-КГ18-232 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».