ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE PURCHASE AND SALE AGREEMENT

УДК 347.4

Наумов Никита Сергеевич, магистрант, Волгоградский государственный университет, г. Волгоград.

Naumov N. S. naumov.nikita2010@yandex.ru

Аннотация

В настоящее время одним из наиболее распространенных в гражданском обороте является договор купли-продажи. В статье рассмотрены общие особенности данного договора, ключевые характеристики и свойства. На основании исследования отдельных аспектов договорного регулирования купли-продажи, определены некоторые проблемы правового регулирования и сделаны выводы о перспективах дальнейшего развития.

Annotation

Currently, one of the most common in civil circulation is the purchase and sale agreement. The article discusses the general features of this contract, key characteristics and properties. Based on the study of certain aspects of contractual regulation of sale and purchase, some problems of legal regulation were identified and conclusions were drawn about the prospects for further development.

Ключевые слова: гражданский оборот, договор, купля-продажа, правовое регулирование, проблемы, перспективы развития.

Key words: civil turnover, contract, purchase and sale, legal regulation, problems, development prospects.

На сегодняшний день, значительное место в структуре гражданского оборота занимают различные имущественные отношения. В предпринимательской деятельности широко используются различные виды договоров, равно как и применяются договорные методы работы в целях личных, семейных нужд и пр. Важно отметить, что договоры охватывают товарооборот в самых различных отраслях. Договорное регулирование также применяется в решении повседневных вопросов значительным количеством граждан. Договорная работа затрагивает буквально все стороны жизни общества.

Интерес представляют различные вопросы, регламентирующие возникающие договорные правоотношения: порядок заключения, права сторон, их ответственность и пр. Очевидно, что для эффективного регулирования возникающих правоотношений применяются договорные методы работы. Соответственно, договор является инструмент организации взаимосвязей участников имущественного оборота. Особое значение приобретают и вопросы гражданско-правовой ответственности, связанные с договорным регулированием.

Не вызывает сомнения тот факт, что на практике, договор купли-продажи является одним из наиболее распространенных. При этом в последние годы увеличиваются способы взаимодействия сторон договора купли-продажи, появляются новые способы реализации договора. В связи с широким распространением данного договора, повышенным значением обладает исследование его ключевых особенностей, а также поиск существующих правоприменительных проблем и путей их решения.

По мнению Д.А. Турицына, верное определение особенностей договора позволяет предопределить его центральные особенности [5, с. 110]. Несомненно, наиболее важным в договорных правоотношениях выступает реализация принципа свободы договора и свободного волеизъявления субъекта [3, с. 127]

Договор купли-продажи регулируется общими положениями гл. 30 ГК РФ [1], общие положения о купле-продаже содержатся в § 1 гл. 30 ГК РФ. В связи с ограниченностью данного исследования, хотелось бы акцентировать внимание на отдельных проблемах в сфере правовой регламентации договора купли-продажи. В настоящее время, одной из наиболее применимых разновидностей выступает договор купли-продажи недвижимости. Общепринято считать его заключенным с момента регистрации соответствующего объекта недвижимости.

В России, источники правового регулирования недвижимого имущества представлены иерархией нормативных правовых актов, среди которых:

- Конституция РФ;

- Нормы федерального законодательства, в особенности – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2]; а также кодифицированных актов, предопределяющих особенности возникновения прав на недвижимость и определяющих их правовой режим – ГК РФ, ЖК РФ и др.;

- Системой подзаконных актов, прямо или косвенно регламентирующих вопросы государственной регистрации недвижимости. В данной сфере действует достаточно значительное количество актов Правительства РФ и др.

Очевидно, что государственная регистрация по своей сути, является правоприменительным актом индивидуального характера, который осуществляет деятельность в рамках установленных полномочий административно-правового характера. На основании чего, принимается решение внести соответствующую запись в ЕГРН или отказать во внесении на основании установленных законом норм, что фактически отражено в ряде норм:

- права возникают с момента осуществления государственной регистрации (п. 2 ст. 8 ГК РФ);

- права на недвижимость и сделки с недвижимостью подлежат регистрации (п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 165 ГК РФ);

- договор считается заключенным с момента регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ) и ряд других.

Важно учитывать, что в процессе заключения договора купли-продажи недвижимого имущества и его реализации, а также применения мер ответственности, в обязательном порядке учитываются императивные положения, сформированные по отношению к исследуемому виду договора в гл. 30 ГК РФ.

В целом же, купля-продажа недвижимого имущества является распространенным видом договора на практике и зачастую в связи с реализацией данного договора, имеют место и определенные трудности. На этот момент неоднократно обращалось внимание в научной литературе.

Так, указывались проблемы реализации договора купли-продажи жилого помещения при наличии обременения. В литературе указывается на проблемы использования материнского капитала. По мнению Т.А. Пасиковой, Я.В. Шаповаловой, Г.А. Яковенко: «Представляется, что данная проблема также может быть решена внесением сведений об использовании материнского капитала в реестр недвижимого имущества в качестве сведений о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости. Указанные сведения может направлять Пенсионный фонд, в качестве контроля за использованием средств материнского капитала» [4, с. 133].

Аналогичную позицию высказывают А.В. Феоктистов, Е.А. Паксяева, указывая на необходимость уточнения статуса объекта недвижимости с правовой и технической позиции [6].

Действительно, многие нюансы для покупателя достаточно трудны в процессе заключения рассматриваемой сделки. На практике не редкость представляют ситуации, когда заключив договор купли-продажи объекта недвижимости, возникают трудности с дальнейшей государственной регистрацией. Необходимо создание механизмов, которые могут получить своевременные сведения об объекте недвижимости, их обременении и иных принципиально значимых сведений с целью защиты субъективных гражданских прав покупателя при заключении купли-продажи недвижимого имущества.

Представляется, что назрела необходимость в проведении целенаправленной работы в указанном направлении.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.
3. Кагальницкова Н.В., Толстова О.С. Соглашения об устранении ответственности за нарушение договорного обязательства: сравнительный анализ правового регулирования и судебной практики // Legal Concept = Правовая парадигма. 2020. Т. 19. № 4. С. 123-130.
4. Пасикова Т.А., Шаповалова Я.В., Яковенко Г.А. К вопросу о приобретении недвижимости, обремененной правами несовершеннолетних // Проблемы экономики и юридической практики. 2018. № 6. С. 131-134.
5. Турицын Д.А. Место договорного права в российском гражданском законодательстве // Legal Concept = Правовая парадигма. 2020. Т. 19. № 1. С. 108-111.
6. Феоктистов А.В., Паксяева Е.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения // Наука. Общество. Государство. 2017. Т. 5. № 4 (20). С. 152-158.

Literature

1. The Civil Code of the Russian Federation (part two) dated January 26, 1996 No. 14-FZ (as amended on 03/09/2021) // Collected Legislation of the Russian Federation. 01/29/1996. No. 5. Art. 410.
2. Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ (as amended on 30.04.2021) "On state registration of real estate" (as amended and supplemented, entered into force on

30.12.2020) // Collected Legislation of the Russian Federation. 20.07.2015. No. 29 (part I). Art. 4344.

3. Kagalnitskova N.V., Tolstova O.S. Agreements to eliminate liability for breach of contractual obligation: a comparative analysis of legal regulation and judicial practice // Legal Concept = Legal paradigm. 2020.Vol. 19.No. 4.P. 123-130.
4. Pasikova T.A., Shapovalova Ya.V., Yakovenko G.A. On the issue of acquiring real estate encumbered with the rights of minors // Problems of Economics and Legal Practice. 2018. No. 6. S. 131-134.
5. Turitsyn D.A. The place of contract law in Russian civil law // Legal Concept = Legal paradigm. 2020.Vol. 19.No. 1.P. 108-111.
6. Feoktistov A.V., Paksyaeva E.A. Actual problems of acquiring the ownership of citizens to residential premises // Science. Society. State. 2017. T. 5.No. 4 (20). S. 152-158.