О ПРАВОВЫХ РИСКАХ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, ВЫТЕКАЮЩИХ ИЗ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ON THE LEGAL RISKS OF CONCLUDING A CONTRACT FOR THE PURCHASE AND SALE OF REAL ESTATE ARISING FROM CIVIL LEGISLATION

УДК 347.451

Киреев Кирилл Петрович, Студент 1 курса магистратуры, Юридический институт НИУ «БелГУ», г. Белгород, Россия

Научный руководитель: Шалайкин Руслан Николаевич, Кандидат юридических наук, доцент, Юридический институт НИУ «БелГУ», г. Белгород, Россия

Kireev Kirill Petrovich E-mail: Frenkchopra@icloud.com

Shalaikin Ruslan Nikolaevich

Аннотация: Авторами в статье рассмотрены теоретически основы заключения договора продажи недвижимости. Проанализированы правовые риски заключения данного договора, вытекающие из норм гражданского права. Изучены некоторые проблемные моменты, возникающие при реализации недвижимого имущества. Сделан вывод о том, что в отношениях по продаже недвижимости огромное значение имеют и нормы различных отраслей права, которые регулируют основания перехода права собственности на недвижимое имущество, а также устанавливают правила при распоряжении собственником принадлежащим ему недвижимым имуществом.

Abstract: The authors of the article consider the theoretical foundations of the conclusion of a contract for the sale of real estate. The article analyzes the legal risks of concluding this contract, which arise from the norms of civil law. Some problematic issues that arise during the sale of real estate are studied. It is concluded that in the relations for the sale of real estate, the norms of various branches of law are also of great importance, which regulate the grounds for the transfer of ownership of real estate, as well as establish rules for the disposal of the owner of the real estate belonging to him.

Ключевые слова: Купля-продажа недвижимости; правовые риски; законодательное регулирование.

Keywords: Purchase and sale of real estate; legal risks; legislative regulation.

Гражданское право заслуженно уделяет внимание отдельному блоку правоотношений, возникших в группе купли-продажи, а именно – купли-продажи недвижимости. Данные правоотношения заслуживают отдельного акцента также по причине того, что в наибольшей степени, на наш взгляд, влияют на экономическую ситуацию в современном мире. Так или иначе каждый гражданин нуждается в жилом помещении, приобрести которое, среди всех прочих способов, возможно посредством купли-продажи.

Кроме того, продажа недвижимости является общественным институтом особой социальной значимости, что закономерно следует из вышеназванного тезиса. Ввиду этого данные правоотношения подлежат особой регламентации и защищённости со стороны государственных механизмов.

В условиях видоизменения гражданского законодательства, что имеет место быть в настоящее время, необходимо заострить внимание и на качественном реформировании нормативной базы в указанной сфере. Для этого необходимо проанализировать накопленный опыт, поставить ориентир на защиту прав граждан в вопросах приобретения недвижимости и, кроме того, воспользоваться зарубежной практикой. Всё это, по нашему мнению, позволит приблизить механизм купли-продажи недвижимости к эталонному образцу, где права и свободы граждан будут безоговорочно защищены со стороны государства.

Вышеперечисленные тезисы указывают, что постоянный анализ действующего законодательства в заявленной сфере является обусловленным и необходимым, т.к. современное общество не стоит на месте и постоянно возникают новые экономические и социальные условия жизни.

Переходя к основной части нашего исследования, отметим, что одной из основных «практических» проблем регулирования правоотношений по купле-продаже недвижимости мы считаем вопрос установления цены. Так, вступая в правоотношения по реализации недвижимости, граждане нередко прописывают в договоре значительно меньшую цену, чем та, которая имеет место в действительности. Цель данного мероприятия очевидна – это избавление от бремени налогового взыскания, применяемого в соответствии с действующими требованиями п. 17.1 ст. 217 Налогового кодекса Российской Федерации [2]. Чаще всего сумма, указанная в договоре, перечисляется на расчётный счёт продавца посредством использования услуг банка, в то время как «разница» между фактической и зафиксированной в договоре стоимостью передаётся от покупателя путем наличного расчета.

Бесспорно, что данное фиксирование условия о цене является запрещённым ввиду того, что в условиях некой конфликтной ситуации, где в судебном порядке придётся защищать нарушенные права, покупатель останется без права на защиту, т.к. на практике достаточно сложно доказать тот факт, что второй стороне по договору были переданы денежные средства в количестве отличном от того, которое установлено в заключенном между сторонами договоре.

Продолжая мысль с передачей денежных средств, заметим, что для участников данных правоотношений важным является условие о порядке расчётов, а также условие о моменте передачи предмета договора (например, в практике данный факт чаще всего подтверждается преимущественно передачей ключей от недвижимости и прочее) [4]. Оговорка данных требований в момент подписания договора является по сути своей профилактической мерой, направленной на будущее, т.к. в дальнейшем нивелирует риски по применению к договору понятия разумного срока или, например, оплаты покупной цены.

На наш взгляд, наиболее благоприятным для обеих сторон договора является механизм передачи денежных средств, построенный по принципу «50х50». Т.е. первая половина зафиксированный цены передаётся непосредственно до заключения договора (в качестве задатка, предварительного договора), а вторая – в течение определенного срока после передачи предмета сделки.

По нашему мнению, такой способ уплаты товара способен свести «на нет» многие правовые риски, связанные со злоупотреблением правом при производстве оплаты. Отдельно стоит повторить, что использование банковских услуг в данной случае является целесообразным, т.к. позволяет в будущем беспрепятственно доказать факт передачи денежных средств: размер платежа, дату, имя плательщика и прочее.

Стоит сказать, что также целесообразно оговорить конкретное условие о передаче имущества, которая должна быть произведена в течение определенного промежутка времени с даты оплаты первой части стоимости. Такая позиция дополнительно скажется на уменьшении рисков заключения договора продажи недвижимости между сторонами. Так, бесспорно, что недвижимое имущество является дорогим по стоимости, тот факт, что у покупателя имеется возможность передать половину цены договора, с высокой долей вероятности указывает на то, что это лицо платежеспособно и потенциально выплатит вторую часть покупной цены в срок.

Стоит также оговорить, что при заключении договора купли-продажи недвижимости не стоит забывать об урегулировании прав жильцов, сохраняющих право пользования этим жилым помещением после перехода прав на него к покупателю. Во избежание конфликтных ситуаций можно заранее попросить продавца – собственника жилого помещения – представить выписку о проживающих лицах и основаниях их вселения. Данная процедура, на наш взгляд, будет иметь положительный эффект для минимизации риска приобретения жилья «с жильцами».

Как известно, природа договора купли-продажи недвижимости является консенсуальной, ввиду чего он считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям.

Традиционно фиксация договорённости сторон осуществляется путем подписания договора продажи недвижимости, где устанавливаются условия достигнутого между покупателем и продавцом соглашения. Однако заметим, что данного документа недостаточно для того, чтобы передача имущества была являлась законной, поскольку, до момента государственной регистрации, для исполнения исследуемого договора, важно, чтобы стороны, в соответствии с требованиями закона, подписали акт приёма-передачи.

Данный акт фиксирует факт передачи одной стороной и принятия второй стороной имущества. Кроме того, он регистрирует факт передачи по договору надлежащего предмета, то есть именно того имущества, которое оговорено сторонами. Наконец, подписание данного акта указывает на то, что переданная по договору недвижимость отвечает требованиям о надлежащем качестве.

Таким образом, очевидно, что передаточный акт имеет большой вес в отношениях по купле-продаже недвижимости, ввиду чего он должен быть правильно оформлен во избежание возникновения спора об обстоятельствах, перечисленных нами ранее.

Как мы уже отмечали, в п. 1 ст. 551 Гражданского кодекса регламентируется, что переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации [1]. Однако можно заметить, что отечественный законодатель не предусматривает механизма принудительно регистрации перехода права, кроме единого случая, когда сторона по договору необоснованно уклоняется от регистрации перехода права.

В такой ситуации наряду с нормами гражданского законодательства применяются и нормы других отраслей права, в частности в случае с государственной регистрацией речь идёт о положениях ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 № 218-ФЗ [3].

Завершая работу, заметим, что, как мы уже отмечали, в отношениях по продаже недвижимости огромное значение имеют и нормы других отраслей права. В основном они регулируют правила перехода права собственности на недвижимое имущество, но среди них есть и нормы, устанавливающие особые правила при распоряжении собственника принадлежащим ему недвижимым имуществом.

Литература:

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. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 20.04.2021) // Собрание законодательства РФ. 07.08.2000. № 32. ст. 3340.
3. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Российская газета. № 156.17.07.2015.
4. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / под ред. С.А. Степанова. – 5-е изд., перераб. И доп. – Москва : Проспект; Екатеринбург : Институт частного права. – 2019. – 1648 с.

Literature:

1. The Civil Code of the Russian Federation (part two) of 26.01.1996 No. 14-FZ (ed. of 09.03.2021) / / Collection of Legislation of the Russian Federation. 29.01.1996. No. 5. Article 410.2. Tax
2. Code of the Russian Federation (part two) of 05.08.2000 No. 117-FZ (ed. of 20.04.2021) / / Sobranie zakonodatelstva RF. 07.08.2000. No. 32. Article 3340.
3. On state registration of real estate: Federal Law No. 218-FZ of 13.07.2015 (as amended on 30.04.2021) / / Rossiyskaya Gazeta. № 156.17.07.2015.
4. Commentary to the Civil Code of the Russian Federation (educational and practical) / ed. by S. A. Stepanov. - 5th ed., reprint. And additional – Moscow: Prospekt; Yekaterinburg: Institute of Private Law. – 2019. - 1648 p.