

Гайджаев Аллахверди Имани оглы
Gaijaev Allahverdi Imani ogli
Магистрант Тольяттинского государственного университета, кафедры
«Гражданское право и процесс»

УДК 34

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ: СОДЕРЖАНИЕ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

RUSSIAN CITIZENSHIP AS A CONSTITUTIONAL AND LEGAL INSTITUTION

Аннотация: Процесс реформирования рыночных отношений в России привел к значительному изменению гражданского оборота, появились новые гражданско-правовые договоры и новые объекты. Как известно, до 1990 года понятие «недвижимое имущество» в гражданских правоотношениях практически не употреблялось в гражданском обороте. Здания, сооружения, земельные участки, предприятия и т.д. были сосредоточены в руках у государства. С появлением понятия недвижимого имущества и трактовкой этого имущества как товара, возникла необходимость внедрения в гражданский оборот гражданско-правовых сделок, направленных на возмездную передачу в собственность нового объекта гражданского правоотношения. Такие сделки получили название «договор продажи недвижимости»

Abstract: The process of reforming market relations in Russia has led to a significant change in civil turnover, new civil law contracts and new objects have appeared. As you know, until 1990, the concept of "immovable property" in civil relations was practically not used in civil circulation. Buildings, structures, land plots, enterprises, etc. were concentrated in the hands of the state. With the advent of the concept of immovable property and the interpretation of this property as a commodity, it became necessary to introduce into civil circulation civil law transactions aimed at the paid transfer of ownership of a new object of civil legal relations. Such transactions are called "real estate sale agreement"

Ключевые слова: недвижимость, договор купли-продажи, договор продажи недвижимости, существенные условия договора, нотариальная сделка

Keywords: real estate, contract of sale, contract of sale of real estate, essential terms of the contract, notary transaction

В соответствии со статьей 549 Гражданского Кодекса РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, строение, квартиру или иное недвижимое имущество

Элементы договора - это структурные составляющие договора, отражающие его сущность и правовую природу.

В число элементов договора купли-продажи входят стороны, предмет, цена, срок, форма и содержание. Форма договора письменная путем составления одного документа, необходима государственная регистрация перехода права на недвижимость. В ранее действующем законодательстве среди форм заключения сделок значительное место занимала письменная форма с нотариальным удостоверением. Новый Гражданский кодекс сузил круг сделок, для которых законом предусмотрена такая форма. Договор купли-продажи недвижимости заключается в простой письменной форме в виде составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение такой формы влечет недействительность договора.

Аналогичные правила распространяются на сделки, заключаемые в нотариальной форме (п.1 ст. 165 ГК). Однако в случае уклонения одной стороны от заключения сделки в

нотариальной форме добросовестному контрагенту предоставлено право в судебном порядке требовать признания такой сделки действительной. Решение суда по такому иску реанимирует сделку, и её нотариального удостоверения уже не требуется.

Сегодня является актуальной проблема регистрации сделок с долями в объектах недвижимости, которые регулируются. Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» [2]. Внесение изменений в редакцию части 1 статьи 42 указанного закона установили дополнительные полномочия нотариусов при заключении таких сделок. К примеру, при отчуждении доли недвижимого имущества одним из участников общей долевой собственности другому сособственнику причитающейся доли, установлена обязанность нотариального удостоверения оформления соответствующего договора.

Безусловно, каждому из участников общей долевой собственности принадлежит доля в праве, а не доля вещи. Право собственности является единым, и предоставляет определенную компетенцию своим обладателям. Отличие доли в праве собственности и права личной собственности кроется уже в самой природе общей собственности, так как никто не может, приобретая вещь в долевую собственность с другим лицом, распоряжаться ею только в своем интересе.

Иными словами, исключительно через нотариуса оформляется сделка по купле-продаже, отчуждения долей недвижимости. А также если гражданин является недееспособным. Суть нотариальной сделки регулирует закон о нотариальной деятельности имеет огромный потенциал для заинтересованных лиц. Так как нотариус проверяет:

- 1 притворность сделки;
- 2 кто является реальным владельцем недвижимости или долей;
- 3 является ли продавец или покупатель лицом дееспособным;
- 4 проверяет, находится ли в обременении или залоге спорное имущество;
- 5 есть ли лица, которых нельзя выписать из недвижимости даже по решению суда;

Полномочия нотариуса огромные. На их запросы обязаны отвечать все государственные органы (Росреестр, Банки, Медицинские учреждения). И чем больше сведений подготовит нотариус, тем безопасней пройдет сделка по недвижимости. Так как он отвечает своим личным имуществом перед клиентом, и ошибки просто исключены. Очень редко бывает, когда с нотариуса суд взыскивает всю сумму по совершенной сделке.

Свои особенности имеет, прежде всего, субъектный состав данного договора. Сторонами договора купли-продажи его субъектами являются продавец и покупатель. По общему правилу продавец товара должен быть его собственником или обладать иным ограниченным вещным правом, из которого вытекает правомочие продавца по распоряжению имуществом, являющимся товаром (например, правом хозяйственного ведения). В предусмотренных законом или договором случаях, правомочия по распоряжению имуществом могут быть предоставлены лицу, не являющемуся субъектом права собственности или ограниченного вещного права на это имущество. В частности, при заключении договора купли-продажи путем проведения публичных торгов продавцом, подписывающим договор, признается организатор торгов (п. 5 ст. 448 ГК67); при продаже имущества во исполнение договора комиссии продавцом по договору купли-продажи с покупателем этого имущества является комиссионер, действующий от своего имени (ст. 990 ГК); в том же порядке заключает договор купли-продажи агент, действующий от своего имени по поручению и за счет принципала на основании агентского договора (п. 1 ст. 1005 ГК); право на заключение сделок от своего имени (в том числе в качестве продавца) предоставлено также доверительному управляющему в отношении имущества, переданного ему по договору доверительного управления (п. 3 ст. 1012 ГК).

Покупателем по договору купли-продажи может быть всякое лицо, признаваемое субъектом гражданских прав и обязанностей. Приобретая товар по договору купли-продажи, покупатель по общему правилу становится его собственником.

Основным содержанием договора являются его условия. Существенными условиями договора являются предмет и цена [3]. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 ГК РФ, не применяются.

Предметом могут быть как земельный участок, так и здание, сооружение или квартира, а также другое недвижимое имущество. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Таким образом в договоре необходимо указать его месторасположение, адрес, назначение, площадь и обязательно кадастровый номер. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами, а договор незаключенным.

Библиографический список:

Брагинский М.И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / Брагинский М.И., Витрянский В.В. - М.: Статут, 2021.

2. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) // Российская юстиция. 2022. № 9. С. 40 - 42

3. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. – М. "ИНФРА-М", 2021.