

# ФОРМЫ И СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

## Безлепкин Г.А.

*Безлепкин Георгий Алексеевич – магистрант,  
юридический факультет,  
Российский государственный социальный университет, г. Москва*

**Аннотация:** *в настоящее время отмечается активный рост сделок с недвижимостью. Ввиду увеличения оборота недвижимого имущества в экономической сфере общества и специфики объектов недвижимости представляется целесообразным углубленное изучение правоотношений, вытекающих из договора купли-продажи недвижимости.*

**Ключевые слова:** *недвижимость, сделка, договор купли-продажи.*

Анализ системы государственного регулирования рынка недвижимости показывает, что регулирование рынка недвижимости осуществляется в России на всех ветвях государственной власти законодательном, исполнительном и судебном, а также на федеральном, региональном и муниципальном уровнях управления. В то же время каждый из объектов недвижимости имеет свои особенности. В связи с этим есть отличия законодательного регулирования сделок с различными объектами недвижимости.

Основным содержанием договора являются его условия. В любом договоре о продаже недвижимости должны быть как минимум два обязательных условия: условие о предмете и условие о его цене. Без этих условий договор будет считаться незаключенным.

Условие о предмете — это описание товара, который продается. В договоре необходимо точно указать, относительно чего он заключен. Несмотря на то, что жестких требований законом не предусмотрено, — главное, чтобы из договора было понятно, о каком предмете договорились стороны, целесообразно описание предмета полностью переписать из регистрационных документов продавца: это устранил любые разночтения при исполнении договора, в том числе при регистрации перехода права собственности

Второе обязательное условие — это условие о цене. Она не обязательно должна определяться в твердой сумме, договор может предусматривать порядок ее определения [3, с. 220].

Помимо условий о предмете и о цене, в договоре купли-продажи недвижимости также содержатся иные условия, которые продавец и покупатель считают необходимыми согласовать. Прежде всего, сам закон требует перечислить в договоре всех лиц, которые сохраняют право пользования помещением при смене собственника. Если же их нет, следует зафиксировать в договоре их отсутствие и гарантию продавца, что такие лица не появятся в будущем, предусмотрев также ответственность на тот случай, если эта гарантия не будет соответствовать действительности. Следует оговорить, имеются ли какие бы то ни было ограничения в распоряжении имуществом, его обременения.

Если на момент заключения договора в помещении остаются зарегистрированные лица, связанные с продавцом, необходимо включить условие о его обязательстве снять их с регистрации с определением срока, в течение которого такая обязанность должна быть исполнена. Также в договоре целесообразно определить сроки исполнения обязательств сторон. Если они не указаны, то их следует определять исходя из того, какие сроки являются разумными. Помимо всего прочего, в договоре следует предусмотреть меры ответственности за допущенные нарушения, предпочтительнее использовать неустойку.

В соответствии с договором купли-продажи продавец обязан передать покупателю в собственность недвижимое имущество. Как правило, передача производится до того, как сдаются документы для регистрации перехода права собственности. Однако это не является обязательным требованием закона, и очередность этих действий может быть изменена в договоре. Так же, как и с передачей документов на регистрацию, целесообразно указать непосредственно в тексте договора, в течение какого срока должна быть произведена передача помещения от продавца к покупателю.

Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной [1, с. 489].

Согласно российским законам, право собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации и даже считается возникшим с момента такой регистрации. Сам договор купли-продажи регистрации не подлежит, но подлежит регистрации его исполнение - переход права собственности от продавца к покупателю.

Если договор составлялся в нотариальной форме, передачу документов для регистрации может осуществить сам нотариус. Более того, в настоящее время происходит усовершенствование нотариальной деятельности и усиление взаимодействия нотариусов с регистраторами, так что передача документов в Росреестр нотариусом поможет и существенно сократить срок регистрации, и избежать ее приостановления.

Введение государственной регистрации для значительного числа сделок в определенной мере тормозит гражданско-правовой оборот недвижимого имущества и не всегда отвечает интересам сторон. Вместе с тем, учитывая особую социальную значимость объектов недвижимости и недостаточный уровень правовых

знаний отдельных участников оборота, некоторыми авторами обосновывается введение вместо государственной регистрации сделок - их обязательное нотариальное удостоверение.

Несмотря на положительные изменения в законодательстве, регламентирующие деятельность нотариусов по регистрации договоров купли-продажи недвижимости, на наш взгляд, представляется, что вводить обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью на всей территории Российской Федерации сегодня преждевременно.

Платежи по договору купли-продажи недвижимости могут производиться как в наличной, так и в безналичной форме. Для физических лиц не существует никаких ограничений по наличным расчетам, юридические лица ограничены в возможности рассчитываться наличными - как принимать их, так и выдавать. При этом, однако, если организация нарушает такое ограничение, платеж не будет считаться действительным или несовершенным, но организация должна будет нести ответственность перед контролирующими государственными органами.

При уплате покупной цены наличными деньгами покупателю необходимо получить от продавца расписку в их получении.

Проанализировав существующие способы расчетов по договору купли-продажи недвижимости, мы пришли к выводу, что наиболее безопасными при совершении сделки купли-продажи являются расчеты по аккредитиву и расчеты с использованием счета эскроу [2, с. 38].

Таким образом рассмотрев особенности договора купли-продажи недвижимого имущества как основания возникновения правоотношения, можно сказать, что договору данного вида присущи признаки взаимности, возмездности и консенсуальности. Отличительные особенности лежат в области формы и содержания договора. Особенностью является также наличие публично-правового элемента в регулировании частно-правовых отношений – государственной регистрации.

#### *Список литературы*

1. *Возкаев С.У.* Купля-продажа недвижимости в рамках российского законодательства // Вестник современных исследований, 2018. № 6 (21). С. 489-490.
2. *Давтов Б.Р.* Банковская ячейка, аккредитив или счет эскроу при приобретении недвижимости // Наука, образование и культура, 2018. № 6 (30). С. 38-39.
3. *Климцова Н.А.* Особенности заключения договоров купли-продажи объектов недвижимости в Российской Федерации // Студенческий вестник, 2019. № 38-1 (88). С. 57-60.
4. *Ленковская Р.Р.* Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости, 2015. № 1. С. 11-14.
5. *Маказиева З.Д.* Условия заключения договоров купли-продажи и совершения сделок в гражданском праве РФ // Аллея науки, 2018. Т. 8. № 5 (21). С. 218-221.
6. *Рябова Е.И.* Проблемные аспекты исполнения договора купли-продажи недвижимости // Закон. Право. Государство, 2018. № 3 (19). С. 72-75.