

## **Некоторые аспекты договора купли-продажи недвижимости**

***Богданов Артем Александрович***

*студент*

*Сахалинский государственный университет, Южно-Сахалинск, Россия*

*baamuz@mail.ru*

Для начала необходимо определить понятие объекта купли-продажи недвижимости. Недвижимость – это индивидуально-определенная вещь или имущество, обладающее свойством неподвижности или прочной связи с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению, значительной затраты труда и денежных средств невозможно.

Предлагается определение договора купли-продажи недвижимости, под которым следует понимать юридический механизм отчуждения продавцом принадлежащего ему имущества путем передачи своего субъективного права другому лицу посредством совершения договора купли-продажи (в случаях отчуждения движимого имущества) либо принятую на себя обязанность совершить ряд действий, совокупность которых образует юридический состав, санкционированный законодателем как основание прекращения права собственности (в случае отчуждения им недвижимости). Специфика данного определения заключается в том, что на продавца возлагается ответственность по принятию на себя обязанности в будущем совершить ряд односторонних действий: передать продавцу в фактическое владение объект недвижимости и являться в суд для регистрации факта прекращения права собственности на отчуждаемый объект, явиться в установленный срок в органы государственной регистрации для регистрации прекращения права собственности продавца.

Принятие Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вызвало в теории и практике по этому поводу много споров. Ряд формулировок и понятий Федерального закона вступали в словесные противоречия с нормами Гражданского кодекса.

Так, например, С. Крылов акцентирует внимание на следующем: «Не совсем удачной, поэтому представляется редакция ст.2 ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в которой государственная регистрация определяется как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, а также как единственное и исчерпывающее доказательство существования прав на недвижимость. Неудачность такой формулировки связана и с тем обстоятельством, что государственная регистрация вряд ли может рассматриваться как единственное доказательство существования прав, поскольку это положение противоречит ст.12 ГК РФ, устанавливающей возможность судебного признания прав, а также судебно-процессуальным нормам.

На наш взгляд С. Крылов преувеличивает, говоря о том, что статья 2 Закона «О государственной регистрации...» противоречит ст.12 ГК РФ. Как уже отмечалось, наличие государственной регистрации создает презумпцию законности прав на недвижимое имущество для правообладателя. Но, будучи единственным доказательством права на недвижимость, регистрация не может подменять собой судебный акт (судебное решение). Их соотношение может быть сведено к следующему:

Во-первых, во многих случаях судебное решение выступает в роли правоустанавливающего документа, являющегося основанием для проведения государственной регистрации (п.1 ст. 17, ст.28 Закона «О государственной регистрации...»). Это происходит всегда, когда возникший спор о регистрируемом праве подлежит разрешению в судебном порядке;

Во-вторых, судебным актом, чаще всего определением суда, государственная регистрация может быть приостановлена до вынесения судом решения по существу. В частности, государственная регистрация может быть признана недействительной, если

она проведена с существенным нарушением норм Закона (о представительстве, о последовательности проведения этапов государственной регистрации и т. д.);

В-третьих, в судебном порядке по иску заинтересованного лица могут быть признаны недействительными (незаконными) те материально-правовые основания, которые легли в основу проведения государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Итак, в нашей стране сложился механизм продажи недвижимости, регистрации перехода прав на такое имущество, но и созданы все предпосылки для нормального развития рынка недвижимости. Совсем недавно в Российской Федерации с принятием Земельного кодекса урегулирован и порядок оборота земли. И будем надеяться, что сложившаяся система норм о недвижимости в целом и продажи недвижимости в частности, будет способствовать экономическому и правовому развитию нашей страны.

### **Литература**

1. Волколупов Р.Е. (2006) Правовое положение продавца в отдельных договорах купли-продажи, поименованных Гражданским кодексом РФ // Автореферат диссертации на соискание ученой степени к.ю.н./ Волгоград: Мегапринт.
2. Крылов С. (1997) Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Российская юстиция. № 2.
3. Михайлова Е.П., Таранина И.С. (1998) Справочник по нотариату Новосибирск: ЮКЭА.
4. Щеголева А.В. (2006) Правовой режим недвижимости как объект гражданских прав // Автореферат диссертации на соискание ученой степени к.ю.н./ Волгоград: ООО «РМ».