

УДК 347.2/.3

ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Гаркавенко В.Л.

студент магистратуры

ГБУ ВО «Академия МВД ДНР имени Ф.Э. Дзержинского»

научный руководитель – **Левченко И.А.**

преподаватель кафедры гражданского права и процесса

ГБУ ВО «Академия МВД ДНР имени Ф.Э.Дзержинского»

Аннотация: В рамках данного исследования анализируются отдельные правовые аспекты государственной регистрации договора купли-продажи по законодательству Российской Федерации. Определено содержание договора купли-продажи недвижимого имущества, особенности правового механизма относительно проведения государственной регистрации вещных прав по такому договору.

Ключевые слова: договор, купля-продажа, недвижимость, имущество, государственная, регистрация.

Договор купли продажи представляет собой наиболее распространенную гражданско-правовую сделку, с которой так или иначе сталкивается каждый человек. Именно этим обусловлена значимость такого рода сделок в гражданском обороте. Отсюда следует и обязательность осуществления регистрации отдельных категорий правоотношений по купле-продаже.

Как таковая государственная регистрация договора купли-продажи представляет собой реализацию прямого указания на то закона. Такой регистрации подлежит не вся общая масса договоров купли-продажи, а только отдельная ее часть, требующая особого внимания сторон и государства.

В рамках данного исследования затронуты вопросы общей характеристики сделок, связанных с куплей-продаже, выделена категория договоров, подлежащих регистрации и определены аспекты проведения регистрации договора купли-продажи.

Актуальность рассматриваемой тематики обуславливается острой значимостью правового регулирования вопроса прав и обязанностей сторон договора купли-продажи, а также острой необходимостью строго регулирования прав на недвижимость со стороны государства. Значение государственной регистрации в настоящее время настолько велико, что она рассматривается как один из характерных признаков недвижимого имущества.

Договор купли-продажи является древнейшей формой сделки, известной еще правовой системе стран Древнего мира. Что же представляют собой сделки по купле-продаже? Операции, связанные с обменом денег на товар между двумя субъектами экономических отношений, являются, с точки зрения классической экономической науки, сделками купли-продажи, составляя основу системы торговли.

Несмотря на законодательно установленный принцип свободы договора, нельзя сказать об отсутствии правового регулирования этого вопроса со стороны государства. Принцип свободы договора закреплен в ст. 421 ГК РФ [1]. Основными идеями этого принципа является предоставление возможности выбора вида договора, который субъекты могут заключить, определения его условий, не противоречащих установленным нормам права, что направлено на формирование правовой среды, обеспечивающей добровольное заключение разного рода договоров на оптимальных для сторон условиях.

В соответствии с ч. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь(товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену) [1].

Из сущности данных отношений следует и их значимость для всех субъектов гражданских правоотношений. Соответственно, всесторонне правовое регулирование процесса осуществления такого рода экономических отношений является важным направлением развития законодательства.

С объективной стороны правовое регулирование договоров купли-продажи представляет собой обмен денег на, различного рода, имущество. Дальнейшая характеристика договора непосредственно зависит от его предмета, субъектов и т.п. Несоизмеримо разными представляются, закреплённые законодателем, условия для розничной купли-продажи и купли-продажи недвижимости.

Исходя из этого, договоры купли-продажи регулируются целой иерархией правовых норм, выстроенных по принципу от общего к частному. В Российской Федерации правовое регулирование договоров купли-продажи осуществляется целым комплексом норм права:

- общими нормами ГК РФ о сделках, обязательствах и договорах (часть 1 ГК РФ);
- нормами ГК РФ, регулирующими все договора купли-продажи (ст. 454–491 ГК РФ);
- нормами ГК РФ, регулирующими отдельные разновидности договоров купли-продажи (ст. 492–566 ГК РФ);
- нормами международных договоров (прежде всего – Венской Конвенции о международных договорах купли-продажи) и нормами части третьей ГК РФ, регулирующими особенности заключения договоров, усложнённых иностранным элементом [1].

Что касается непосредственно процессов регистрации договоров ГК РФ являясь базисным правовым актом, регулирующим отношения и определяющим основные аспекты купли-продажи на территории РФ, выделяет такие виды купли-продажи, как:

- розничная купля-продажа;
- поставка товаров (включая поставку товаров для государственных и муниципальных нужд, контрактацию и энергоснабжение);
- продажа недвижимости;
- продажа предприятия.

Каждая отдельная категория договоров купли-продажи, основываясь на общих положениях ГК РФ, имеет свои особенности и правовые аспекты, отличающие ее от других смежных категорий сделок. Однако, говоря непосредственно о регистрации сделок, государственной регистрации подлежит только договора о продаже недвижимости и предприятия. Все остальные категории купли-продажи обязательной регистрации не подлежат.

Итак, рассмотрим процесс регистрации таких сделок на территории РФ. Купля-продажа недвижимости, как и предприятия, собственно являясь разновидностью недвижимости, представляет собой специфическую форму договора купли-продажи. Строгое соблюдение всех, установленных законом норм, относительно формы и содержания такого договора являются гарантом его действительности. Несоблюдение, установленных законом правил, наоборот влекут признание такого договора незаключённым.

Регистрация договора купли-продажи недвижимого имущества представляет собой регистрацию юридического факта, то есть, основания возникновения, изменения либо прекращения правоотношения. Таким образом, регистрация договора купли-продажи направлена на обеспечение законности и правильности проведения сделок с недвижимостью.

Согласно ч. 1 ст. 2 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», правовую основу отношений по регистрации прав на недвижимость, составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, указанный Федеральный закон, другие федеральные законы и издаваемые в

соответствии с ними иные нормативные правовые акты РФ [2]. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами. [2]

На текущий момент регистрация договора купли-продажи недвижимости осуществляется путем внесения соответствующих данных в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). ЕГРН появился сравнительно недавно в правовом поле РФ – в 2017 году. Новый федеральный орган объединил ранее действовавшие структуры – ЕГРП (Единый госреестр права) и ГКН (госкадастр недвижимости). На данный момент регистрацию собственности осуществляет целый ряд уполномоченных на то органов. Если ранее, вопросами регистрации имущественного права и постановки на учет в госкадастр занимался исключительно Росреестр, то с 2017 года расширили функции некоторых государственных систем. Так, часть полномочий было передано в МФЦ «Мои документы», некоторые услуги можно получить как на портале Госуслуги, так и на сайте или в офисе ЕГРН. Вместе с этим, планируется дальнейшее перемещение своей работы в сферу электронного взаимодействия через сеть интернет. При этом важно, что МФЦ и Госуслуги имеют право только принимать и выдавать документы на право собственности. Процедура учета и государственной регистрации остаётся в ведении ЕГРН.

Работа государственных регистраторов преимущественно заключается в работе с поступающими к нему документами. Кроме того, за рамками механизма государственной регистрации будет оставаться проведение проверки право и дееспособности обеих сторон сделки, толкование им значения их действий, содержания и смысла заключенной сделки [3]. Поэтому, проводя прием документов для государственной регистрации, а также при проведении приема документов для государственной регистрации и в процессе самой регистрации, Федеральная служба государственной регистрации опирается на соответствие формы сделки нормам права.

Таким образом, правовое регулирование порядка заключения договора купли-продажи всецело обеспечено ГК РФ и рядом других нормативных актов, регулирующих специальные вопросы. Процесс регистрации договора купли продажи законодательством РФ определен как обязательный лишь для договора продажи недвижимости и предприятия. Все остальные виды купли-продажи обязательной государственной регистрации не подлежат. Сам процесс государственной регистрации направлен на всецелое обеспечение законности оборота недвижимости. Отсюда следует, что применение государственной регистрации в ходе заключения сделок гражданско-правового характера в отношении купли-продажи недвижимости ориентировано на повышение защиты имущественных и личных неимущественных прав граждан и юридических лиц, а также на обеспечение законодательными способами правопорядка в государстве.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. — М.: Статут, 2010. — 476 с.