



АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРА КУПЛИ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Рахматулин Алексей Валерьевич

магистрант

Волгоградский государственный университет, г. Волгоград

Аннотация. В данной статье рассматриваются актуальные проблемы договора купли продажи недвижимости. Актуальные проблемы договора купли-продажи затрагивают, как законодательные пробелы, так и правоприменительную практику, поэтому важно рассмотреть данные проблемы более подробно для того, чтобы можно было избежать будущих трудностей при совершении сделок.

Ключевые слова: купля-продажа, договор, договор купли-продажи, долевая собственность, риск случайной гибели, право собственности, судебная практика, Росреестр.

ACTUAL PROBLEMS OF THE CONTRACT OF SALE OF REAL ESTATE

Rakhmatulin Alexey Valerievich

master's student

Volgograd State University, Volgograd

Annotation. This article examines current issues related to real estate purchase and sale agreements. These issues relate to both legislative gaps and enforcement practices, so it's important to examine these issues in more detail to avoid future difficulties when concluding transactions.

Keywords: purchase and sale, agreement, purchase and sale agreement, shared ownership, risk of accidental loss, property rights, judicial practice, Rosreestr.

Договор купли продажи недвижимости является одним из основных сделок в гражданском обороте, однако несмотря на то, что договор купли продажи недвижимости подробно регламентирован гражданским законодательством, существует ряд проблем, которые стоит обозначить при рассмотрении договора купли продажи недвижимости.

Объекты недвижимости занимают особое место в системе общественных отношений, поскольку с ними прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные отношения людей во всех сферах их деятельности¹.

Договор купли-продажи жилых помещений имеет свои особенности и требования, которые необходимо учитывать при его заключении. Особое внимание следует уделить правам

¹ Кудрявцева Л. В., Бобровский А. А. О некоторых проблемах переустройства (перепланировки) жилых помещений // Актуальные проблемы современности. 2017. №2 (16). С. 16.



и обязанностям сторон, условиям договора, порядку передачи права собственности и другим важным аспектам².

Проблемы договора купли продажи недвижимости можно разделить на доктринальные и прикладные. Доктринальные проблемы связаны с определением момента перехода права собственности, а также риска случайной гибели имущества.

Если рассмотреть судебную практику по данному вопросу, то можно увидеть, что она склоняется к тому, что риск случайной гибели переходит к покупателю с момента передачи недвижимости, то есть с момента подписания акта приема-передачи недвижимости, если иное не будет предусмотрено договором. Однако, в законодательстве согласно ст. 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации право собственности переходит в момент государственной регистрации в Росреестре.

Данный факт создает правовую неопределенность и требует крайней внимательности при составлении договора купли продажи недвижимости. Так как у сторон есть право предусмотреть, кто будет нести риск случайной гибели и в какой момент будет происходить передача права собственности на недвижимое имущество, то это позволит избежать правовых нестыковок для обеих сторон.

Также к доктринальным проблемам договора купли продажи недвижимости будет относиться и то, что недобросовестный продавец после подписания договора купли-продажи, но до регистрации перехода права собственности, может заключить второй договор купли-продажи, однако регистрация права происходит только за одним покупателем. Покупатель, который не получил законно приобретённую недвижимость вправе требовать возмещение убытков и применение мер ответственности для продавца.

Также процессуальные проблемы, связанные с государственной регистрацией недвижимости. Данные проблемы связаны с тем, что затягивается процесс государственной регистрации перехода недвижимости из-за отказа в регистрации перехода права со стороны Росреестра. Причины могут быть выявлены на этапе подачи документов.

Также существуют и законодательные проблемы, которые связаны с коллизиями между законом и судебной практикой. К примеру. Выделение долей детям при использовании материнского капитала. Существуют достаточно строгие требования к выделению долей детям, однако данное требования может быть проигнорировано, что создает проблемы при будущем продаже недвижимости.

Следовательно, на сегодня судебная практика идет по пути применения последствий недействительности к сделкам по купле-продаже жилых помещений, приобретенных с

² Маликова Е. А., Новикова П. В. Актуальные проблемы договора купли-продажи жилого помещения в РФ // Вестник науки. 2024. №6 (75).

использованием материнского капитала. В целях решения вышеуказанной проблемы предлагаем разрешить сложившуюся ситуацию путем наделения Пенсионного Фонда РФ обязанностями ведения контроля за использованием средств материнского капитала и дальнейшим исполнением связанных с использованием средств капитала обязательств (а именно последующее переоформление права собственности на детей)³.

Существуют проблемы с объектами, которые находятся в долевой собственности. В данном случае эти проблемы связаны с сложностями получения нотариально удостоверенного согласия всех участников долевой собственности, а также связано с риском оспаривания сделки другим собственником, если нарушено его право преимущественной покупки доли в недвижимости, которая была в долевой собственности.

Если рассматривать основную проблему, которая связана с куплей-продажей недвижимости, то она заключается в комплексе рисков, которые связаны с корректностью документов и безопасностью расчетов по договору. Безусловно современный рынок недвижимости движется к тому, что сделки становятся безопаснее, однако осмотрительность и профессиональная юридическая поддержка остается необходимым элементом для того, чтоб сделка была прозрачной и безопасной для обеих сторон по договору купли-продажи недвижимости.

Список литературы:

1. Кудрявцева Л. В., Бобровский А. А. О некоторых проблемах переустройства (перепланировки) жилых помещений // Актуальные проблемы современности. 2017. №2 (16). С. 16.
2. Маликова Е. А., Новикова П. В. Актуальные проблемы договора купли-продажи жилого помещения в РФ // Вестник науки. 2024. №6 (75). (дата обращения: 09.01.2026).
3. Мягкова Дарья Владимировна Особенности и проблемы договоров купли-продажи жилых помещений // Бюллетень науки и практики. 2017. №9 (22). (дата обращения: 09.01.2026).

³ Мягкова Дарья Владимировна Особенности и проблемы договоров купли-продажи жилых помещений // Бюллетень науки и практики. 2017. №9 (22). (дата обращения: 09.01.2026).