

УДК 347.451

Бабин Никита Сергеевич

магистрант
Ростовский государственный
экономический университет (РИНХ)
Ростов-на-Дону, Россия
babin.nikita@bk.ru

Nikita S. Babin

Post-graduate student
Rostov State University of Economics (RINH)
Rostov-on-Don, Russia

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНЫ ПРИ ОТЧУЖДЕНИИ
НЕДВИЖИМОСТИ ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-
ПРОДАЖИ**

**DETERMINATION OF THE PRICE FOR THE
ALIENATION OF REAL ESTATE UNDER THE
CONTRACT OF SALE**

Аннотация

В статье затрагиваются вопросы ценообразования при заключении договора купли-продажи недвижимости. Исследуется правовая регламентация условия о цене недвижимого имущества как существенного условия договора купли-продажи. Обращено внимание на проблемы в правоприменительной практике, возникающие при определении цены отчуждаемой недвижимости.

Ключевые слова:

недвижимое имущество, купля-продажа, цена, существенное условие, оценка недвижимости

Abstract

The article deals with pricing issues when concluding a real estate purchase and sale agreement. The legal regulation of the condition on the price of real estate as an essential condition of the contract of sale is investigated. Attention is drawn to the problems in law enforcement practice that arise when determining the price of alienated real estate.

Keywords:

real estate, purchase and sale, price, essential condition, real estate valuation

Недвижимость может отчуждаться посредством совершения различных сделок, в том числе и самых распространенных, направленных на передачу прав собственности на недвижимость – договоров купли-продажи. Обособляя договор продажи недвижимости в отдельную разновидность, законодатель подчеркивает его специфику, а также значимость этого института для гражданского оборота [1].

Договор купли-продажи недвижимости выделяется тем, что в качестве товара имеет недвижимое имущество. Недвижимость как объект гражданских прав, обладает определенными свойствами, которые позволяют ей участвовать в экономическом обороте.

Экономический аспект недвижимости проявляется в возможности использования ее для создания и распределения различных благ, удовлетворения личных потребностей, ведения бизнеса. Кроме того, недвижимость может являться товаром или капиталом, который приносит владельцу самостоятельный доход. Таким образом, недвижимость как объект купли-продажи является товаром особого рода.

Учитывая особую ценность и значимость недвижимого имущества как объекта, отчуждаемого в результате совершения сделки купли-продажи отечественный законодатель устанавливает особые правила о цене по такому договору.

Помимо предмета – то есть конкретного недвижимого имущества, подлежащего передаче по договору купли-продажи [2] к существенным условиям такого договора Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) относит и цену недвижимости. Без выполнения условия о ее установлении в договоре продажи недвижимости, такой договор считается незаключенным.

Данное правило устанавливается в силу прямого требования, закрепленного ч. 1 ст. 555 ГК РФ. Однако, законом предусмотрены случаи признания договора продажи недвижимости недействительным и в тех, случаях, когда цена в нем присутствует. Речь идет о случаях, когда установленная цена является результатом обмана, угрозы или насилия. При обнаружении подобных фактов сделка может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

Однако, справедливости ради, необходимо отметить что, закон не содержит требования о соразмерности цены, установленной в договоре, реальной стоимости имущества. Цена недвижимости определяется соглашением сторон. Как правило, определение цены объекта недвижимости осуществляется на основании законов рынка, иными словами – спроса и предложения. В некоторых случаях цена устанавливается уполномоченными та это органами государственной власти или местного самоуправления. В таких случаях определенная органами публичной власти цена становится обязательной для сторон договора.

Цена недвижимости устанавливается в национальной валюте Российской Федерации. Однако, закон допускает использование в договоре специального метода расчета цены который предполагает установление цены в рублях, эквивалентной определенной сумме в валюте иностранного государства. В отдельных случаях законодательством нашей страны допускается использование иностранной валюты при осуществлении расчетных операций. Такие случаи предусмотрены Федеральным законом от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле».

При установлении цены объекта недвижимости необходимо также учитывать стоимость земельного участка, на котором он расположен. Однако, это правило носит диспозитивный характер и соглашением сторон могут быть предусмотрены, к примеру, цена здания и размер арендной платы за часть земельного участка, который

обеспечивает использование здания по назначению. Законом разрешено установление цены объекта недвижимости, исходя из установления цены на единицу его площади либо иной привязки к ее размеру. В подобных случаях окончательная цена по договору определяется фактическим размером переданной покупателю недвижимости.

Для определения реальной рыночной стоимости недвижимого имущества стороны вправе прибегнуть к услугам оценщика. Деятельность последнего регламентирована нормами Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Цена объекта недвижимости устанавливается последним на уровне рыночной цены [3].

Однако суды не всегда при разрешении споров считают рыночную цену, рассчитанную независимым оценщиком достоверной и принимают соответствующий расчет как доказательство. Например, в Постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2022 № 01АП-603/2022 по делу № А38-609/2020 [4] суд отметил, что представленный Обществом в материалы дела отчет оценщика правомерно не принят судом первой инстанции в качестве доказательств рыночной стоимости спорного имущества, поскольку экспертная оценка имущества не может корректно отобразить рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. Ее результат в идеале менее достоверен, чем цена, определенная по факту, по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового. Применение оценочной цены не решает проблему несовершенства методик оценки, качества используемых исходных данных, субъективного фактора в оценке стоимости имущества или возможных злоупотреблений, связанных как с завышением, так и с занижением цены (определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343 [5]).

Таким образом, определение цены на основании отчета независимого оценщика может и не быть принято при разрешении спора, что вызывает неопределенность при правоприменении.

Итак, отчуждение недвижимого имущества по договору купли-продажи подчинено специальным нормам, содержащимся в § 7 главы 30 ГК РФ. Рассматриваемый договор представляет собой особую разновидность договора купли-продажи.

К существенным условиям договора продажи недвижимости закон относит его предмет и цену. Цена – весьма важное условие договора купли-продажи недвижимости, обязательное для его существования как юридического факта, порождающего правоотношения между продавцом и покупателем. Поэтому законодателю необходимо предусмотреть более четкую регламентацию условия о цене в договоре купли-продажи недвижимости.

Список использованных источников

1. Скворцова, Т. А. Некоторые вопросы заключения договоров об отчуждении недвижимости / Т. А. Скворцова, Г. С. Працко // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2023. – № 3(154). – С. 95-98.
2. Скворцова, Т. А. Предмет договора купли-продажи недвижимости / Т. А. Скворцова, И. С. Болгарина // Оригинальные исследования. – 2022. – Т. 12, № 10. – С. 115-121.
3. Скворцова, Т. А. Правовое регулирование оценки недвижимого имущества для целей купли-продажи / Т. А. Скворцова, И. С. Болгарина // Наукосфера. – 2022. – № 10-2. – С. 452-456.
4. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2022 № 01АП-603/2022 по делу № А38-609/2020 // СПС «Консультант Плюс».
5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343 // СПС «Консультант Плюс».