

УДК 347.451

Артюхов Артур Васильевич

Магистрант
Высшая школа права РЭУ им. Г.В. Плеханова
Москва, Россия
artyuhov.a@edu.rea.ru

Artur V. Artyukhov

Post-graduate student
Plekhanov Russian University of Economics
Moscow, Russia

Гарная-Иванова Инна Александровна

к.ю.н., доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин
РЭУ им. Г.В. Плеханова
Москва, Россия
garnaya-ivanova.ia@rea.ru

Inna A. Garnaya-Ivanova

assistant professor departments
of civil law disciplines
Plekhanov Russian University of Economics
Moscow, Russia

**СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ
ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

**WAYS TO ENSURE THE EXECUTION
OF THE CONTRACT OF SALE OF
RESIDENTIAL REAL ESTATE**

Аннотация

Статья посвящена комплексному анализу существующих на данный момент научных воззрений на правовой институт обеспечения исполнения договора купли-продажи жилой недвижимости. Рассмотрены наиболее распространенные способы обеспечения гражданско-правовых обязательств. Охарактеризованы основные подходы к решению возникающих проблем, а также авторские концепции развития механизма государственного регулирования обеспечения исполнения договора купли-продажи жилой недвижимости. Результаты позволяют сформировать единую государственную политику по законодательному регулированию обеспечения гражданско-правовых обязательств, а также в значительной мере повысить эффективность правоприменительной практики.

Ключевые слова:

купля-продажа недвижимости, договор купли-продажи, способы обеспечения договора, жилые помещения, залог, задаток, банковская гарантия, обеспечительная сделка

Abstract

One of the most controversial issues in the field of Russian civil law today is the problem of ensuring the execution of the contract of sale of residential real estate. Scientists identify a large number of practical problems arising in the implementation of the provisions of the contract of sale of housing. This article is devoted to a comprehensive analysis of the currently existing scientific views on the legal institution of enforcement of the contract of sale of residential real estate. The most common ways of ensuring civil obligations are considered. The main approaches to solving emerging problems are characterized, as well as the author's concepts of the development of the mechanism of state regulation of the enforcement of the contract of sale of residential real estate. The results obtained in this study make it possible to form a unified state policy on the legislative regulation of ensuring civil obligations, as well as to significantly.

Keywords:

purchase and sale of real estate, purchase and sale agreement, methods of securing the contract, residential premises, pledge, deposit, bank guarantee, security transaction

Правоотношения в сфере приобретения имущества имеют обширную историю, поскольку купля-продажа является одной из первых сделок, когда-либо урегулированных нормами права. Договор купли-продажи жилых помещений, в свою очередь, является одной из базовых категорий гражданского права, поскольку большая часть субъектов гражданских правоотношений рано или поздно становится одной из сторон данного договора.

Вместе с тем, несмотря на длительную историю указанного правового института, в настоящий момент в научной среде ведутся дискуссии относительно совершенствования механизма правового регулирования обеспечения сделки.

Современный российский гражданский закон [1] закрепляет перечень способов обеспечения обязательств, в который включается неустойка, залог, удержание вещи должника, поручительство, независимая гарантия, задатком, обеспечительный платеж. Вместе с тем, в силу диспозитивности гражданско-правовых отношений законодатель сделал данный перечень открытым, предоставив сторонам возможность указать по соглашению иные способы обеспечения исполнения договора.

Одним из наиболее распространенных на практике способов обеспечения приобретения жилья является залог. Юридическая сущность залога по мнению отечественного правоведа М. А. Назаренко [4, С. 149] заключается во временной передаче правомочия владения имуществом и (или) иными объектами гражданских прав от залогодателя к залогодержателю до момента исполнения обязательств по договору с целью обеспечить погашение займа или иных исполнения гражданско-правовых обязательств.

Залог недвижимого имущества, в том числе, жилых помещений, называется ипотекой. Правоотношения по поводу ипотеки складываются у физического лица при приобретении жилого помещения с использованием денежных средств, предоставляемых кредитной организацией по договору ипотеки.

При совершении сделки по приобретению жилья между физическими лицами чаще всего используется такой способ обеспечения выполнения обязательств, как задаток. Задаток представляет собой денежную сумму, которая одна из сторон предоставляет другой в качестве части причитающегося от нее платежа с целью гарантировать выполнение обязательств.

Задаток, в отличие от залога, является частью платежа за приобретаемое имущество, которое передается стороне заранее в целях гарантирования завершения сделки. Ученый А. Я. Рыженков [6, С. 145] отмечает, что несмотря на то, что законом не определен размер задатка, на практике при заключении договора купли-продажи недвижимости, он составляет 10-15% от стоимости имущества. При этом независимо от итогового размера задатка, законодательством предусмотрен письменный порядок заключения соглашения о задатке.

Банковская гарантия представляет собой фактическую передачу кредитного риска от бенефициара к гаранту, при котором кредитная организация на основании официального документа обязуется оплатить кредитору сумму в соответствии с условиями гарантии. Банковская гарантия является относительно новым правовым институтом для отечественного гражданского законодательства и потому значительно реже встречается в юридической практике.

Отечественный юрист Е. А. Мичурина [3, С. 150] отмечает такие характеризующие признаки банковской гарантии, как ее безотзывность (возможность отзыва гарантии может быть предусмотрена только в договоре по соглашению сторон) и возмездный характер (гаранту уплачивается денежное вознаграждение за выдачу гарантии, поскольку именно он берет на себя финансовые риски).

Одним из наиболее часто встречающихся в юридической практике способов обеспечения сделки купли-продажи жилья, прямо не предусмотренных гражданским законом, является совершение обеспечительной купли-продажи недвижимости. «Обеспечительная купля-продажа представляет собой продажу имущества с обязательством обратной продажи первоначальному собственнику в случае выполнения им обеспечиваемого обязательства. Такой способ позволяет кредитору без обращения взыскания на предмет обеспечения и дополнительных издержек получить возмещение, выраженное в имуществе, переданном по сделке обеспечительной купли-продажи» [2, С. 77].

Данный способ обеспечения исполнения обязательств представляется крайне эффективным, но, вместе с тем, многими учеными [5, С. 80] отмечается неопределенность судебной практики в вопросах, вытекающих из данной сделки. Потому можно встретить предложение о необходимости применения к обеспечительной купле-продаже недвижимости некоторых императивных положений, регулирующих залоговые обязательства.

В частности, в современной научной литературе предлагается закрепить возможность применения к обеспечительной передаче права собственности правила об обязанности вернуть должнику соответствующую ценовую разницу, а также рассматривать в случае банкротства должника выбывшее из его собственности имущество в качестве элемента его конкурсной массы с предоставлением обеспеченному кредитору статуса залогового кредитора.

Таким образом, действующее гражданское законодательство предусматривает целый перечень достаточно эффективных способов обеспечения исполнения договора купли-продажи жилой недвижимости. Вместе с тем, ввиду новизны некоторых правовых институтов для отечественного права (банковская гарантия), а также отсутствия нормативных предписаний для некоторых распространенных договорных способов (обеспечительная сделка), на практике периодически возникают проблемы в данной сфере. В настоящей статье содержатся предложения, направленные на решение указанных проблем.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // СПС «Консультант плюс».

2. Данилов Д. В. Обеспечительная купля-продажа как способ обеспечения, не поименованный в законе // Вестник ЧелГУ. 2015. №17 (372). С. 76-81.

3. Мичурина Е. А. Банковская гарантия как способ обеспечения исполнения кредитных обязательств // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2015. №3. С. 145-150.

4. Назаренко М. А. Залог как способ обеспечения обязательств // Вестник магистратуры. 2016. №9 (60). С. 148-150.

5. Протас Е. В., Фролов П. В. Проблемы исполнения обязательств по договору купли-продажи в российской федерации // Вестник Московского университета МВД России. 2021. №1. С. 77-81.

6. Рыженков А. Я. Задаток как юридический факт в гражданском праве // Наука. Общество. Государство. 2021. №2 (34). С. 141-150.