

татов интеллектуальной деятельности, выраженная в виртуальном игровом пространстве, едином для всех пользователей и функционирующая по заложенным разработчиком правилам. Как интернет-сайт и доменное имя, виртуальный мир является новым, современным виртуальным объектом интеллектуальной собственности, требующим особого подхода к регулированию, регулирование посредством приравнивания к компьютерным программам как объектам авторского права на литературные произведения стоит считать неприемлемой. В связи с этим необходимо продолжить исследования в данном направлении для совершенствования механизма регулирования описанных отношений.

Библиографический список

1. Архипов В. В. Виртуальное право: основные проблемы нового направления юридических исследований // Известия вузов. Правоведение. 2013. № 2(307). С. 93–114.
2. Виртуальные миры для бизнеса. Timvi и Second Life. URL: http://wiki.vspu.ru/users/дымаа/my_project/index (дата обращения: 01.12.2019).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
4. Дюранске Б. Т., Кейн Ш. Ф. Виртуальные миры, реальные проблемы // Известия вузов. Правоведение. 2013. №2(307). С. 115–134.
5. История виртуальных миров. URL: <http://www.lki.ru/text.php?id=745> (дата обращения: 01.12.2019).
6. Компьютерная игра: защита интеллектуальных прав разработчиков URL: <https://habr.com/ru/post/413651/> (дата обращения: 01.12.2019).
7. Определение Басманного районного суда г. Москвы № 11-115/2009 11-43/2011 от 1 июня 2011 г. по делу № 11-115/2009. URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 01.12.2019).
8. Попов М.В. Эволюция объектов интеллектуальной собственности (на примере информационных услуг в Интернете) // Вестник НГУ. Серия: Социально-экономические науки. 2011. № 4. С. 64–71.

УДК 347.751

Загуменный Кирилл Ильич,

аспирант, Донецкий национальный университет,
г. Донецк, Донецкая Народная Республика
zagumennyu2011@mail.ru

Правовая характеристика договора купли-продажи недвижимого имущества

В статье исследованы отдельные практические и теоретические особенности положений гражданского законодательства и правоприменительной

практики в отношении договора купли-продажи недвижимого имущества. Ввиду того, что сделки с недвижимым имуществом занимают значительную часть хозяйственного оборота и имеют определяющее значение в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, автором была рассмотрена практика применения договора купли-продажи недвижимого имущества, выявлены отрицательные стороны и способы нарушения договора. Кроме того, в статье делается акцент на изучении правовой природы, содержания и формы договора купли-продажи недвижимости. Также были выработаны предлагаемые пути решения проблем, которые возникают на практике.

Ключевые слова: договор купли-продажи, недвижимость, сделка, форма договора, способы нарушения договора.

Zagumennyi Kirill Ilyich,

postgraduate student, Donetsk national University,
Donetsk, Donetsk people's Republic

Legal characteristics of the contract of sale of real estate

In the article some practical and theoretical features of provisions of the civil legislation and law enforcement practice concerning the contract of purchase and sale of real estate are investigated. Due to the fact that transactions with real estate occupy a significant part of the economic turnover and are of decisive importance in the life and activities of citizens and legal entities, the author considered the practice of applying the contract of sale of real estate, identified the negative sides and ways of violating the contract. In addition, the article focuses on the study of the legal nature, content and form of the contract of sale of real estate. The proposed ways of solving the problems that arise in practice were also worked out.

Keywords: contract of sale, real estate, transaction, form of contract, methods of breach of contract.

Право на жилище является одним из фундаментальных прав человека и гражданина, которые закрепляются Конституцией Российской Федерации. Это означает, что государство обязуется создавать условия, при которых каждый гражданин имеет возможность построить жилье, приобрести его или взять в аренду, а также имеет право распоряжаться принадлежащим ему имуществом, в том числе путем купли-продажи.

Безусловно, договор купли-продажи, является одним из наиболее эффективных средств взаимосвязи производства и потребления, выступает регулятором нормального функционирования хозяйственного комплекса государства. Его могут заключить как граждане, так и организации, предприятия, учреждения, что свидетельствует о его универсальности.

Сегодня рынок недвижимости продолжает развиваться и, как следствие, граждане, являясь субъектами гражданского права, совершают сделки по купле-продаже недвижимости, а именно: квартир, земельных участков и т. д. В то же время объекты недвижимости – это дорогостоящие объекты, в связи с этим,

существует множество рисков: мошенничества при купле-продаже, юридическая чистота сделки и т. д.

Граждане, совершая сделку по отчуждению недвижимости должны взвесить и проанализировать все риски, продумать схему отчуждения, передачу денег [1, с. 119].

В своих трудах договор купли-продажи недвижимого имущества исследовали такие ученые, как Т. Е. Абова, М. М. Агарков, К. Анненков, М. И. Брагинский, М. И. Бару, С. Н. Братусь, Е. В. Васьковский, А. В. Венедиктов, В. В. Витрянский, Е. Годэмэ, Б. М. Гонгало, Д. Д. Grimm, А. М. Гуляев, Г. Денбург, Ф. И. Гавзе, О. С. Иоффе, О. М. Козырь, П. В. Крашенинников, Л. А. Лунц, А. Л. Маковский, М. Г. Масевич, Д. И. Мейер, В. П. Мозолин, И. Б. Новицкий, Л. А. Новоселова, В. А. Ойгензихт, К. Победоносцев, Н. В. Рабинович, В. К. Райхер, М. Г. Розенберг, В. В. Ровный, Р. Саватье, О. Н. Садилов, А. П. Сергеев, К. И. Скловский. Однако, несмотря на столь значительную разработку данной темы, споры о форме данного договора, о понятии «недвижимое имущество», о предмете договора продолжают вестись в научных трудах по сей день.

В этой связи, проанализируем основные аспекты и проблемы заключения договора купли-продажи недвижимости в Российской Федерации.

С точки зрения классических гражданско-правовых характеристик договор купли-продажи недвижимого имущества является консенсуальным, возмездным и взаимным. Однако следует отметить, что не всегда и не всеми цивилистами поддерживалась данная характеристика договора купли-продажи. Так, среди дореволюционных цивилистов высказывались две диаметрально противоположные точки зрения по поводу природы договора купли-продажи и возможности его существования как договора. Такие цивилисты, как Г. Ф. Шершеневич и Д. И. Мейер признавали существование такого гражданско-правового договора как купля-продажа и подчеркивали, что данный договор является двусторонним. В свою очередь, К. П. Победоносцев, вообще не считал куплю-продажу недвижимости гражданско-правовым договором, а рассматривал ее лишь как действие, которым одна сторона передает другой вещь за определенную цену [3, с. 84].

На сегодняшний день не вызывает сомнений утверждение о том, что купля-продажа – это все-таки двусторонний гражданско-правовой договор, по которому одна сторона – собственник имущества обязуется передать имущество в собственность другой стороне за плату. Как уже было отмечено выше, договор купли-продажи вообще, и договор продажи недвижимости в частности, цивилисты рассматривают в качестве консенсуального договора.

В качестве основания отнесения договора к реальному или консенсуальному выступает момент, к которому приурочивается их возникновение. Консенсуальный договор признается заключенным в момент получения лицом, отправившим оферту, его акцепта, то есть в момент достижения соглашения между сторонами. Для заключения реального договора помимо соглашения между сторонами требуется также передача имущества. В момент передачи имущества реальный договор считается заключенным.

Для легального определение договора купли-продажи обратимся к ст. 549 Гражданского кодекса Российской Федерации: по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество [2].

Требования к форме договора выражаются в том, что договор должен быть заключен в письменной□ форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст.550 ГК РФ) и содержащего соглашения по всем существенным условиям [2].

Однако нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях указанных в законе, и в случаях, предусмотренных соглашением сторон. Путем совершения на документе удостоверительной□ надписи нотариусом или другими должностными лицами, имеющими право совершать такое нотариальное действие осуществляется нотариальное удостоверение сделок. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, договор купли-продажи недвижимого имущества не подлежит обязательному удостоверению [4, с. 128].

Мнения ученых-юристов расходятся о необходимости нотариального удостоверения данного вида договора. Некоторые считают, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество делает излишним нотариальное удостоверение таких сделок, что обосновывается наличием обязательной процедуры регистрации перехода права собственности при продаже недвижимости органами, специально уполномоченными заниматься этой деятельностью, а также наличием реестра прав на недвижимое имущество. Обязательное нотариальное удостоверение сделок возложило бы дополнительное бремя по уплате вознаграждения за оказание этих действий на граждан.

Другие ученые исходят из конституционного принципа охраны частной собственности, в соответствии с которым представляется неприемлемым какое-либо сужение гарантий, обеспечивающих его реализацию. К числу таких гарантий относится нотариальное оформление договора отчуждения недвижимости.

Отсутствие обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью необоснованно принижает роль нотариата в обеспечении правовой безопасности граждан и юридических лиц при осуществлении своих прав и законных интересов. Положения части второй ГК РФ, связанные с отказом от обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, существенно сужают гарантии, обеспечивающие предусмотренный Конституцией Российской Федерации принцип охраны прав и свобод гражданина, включая право частной собственности [5, с 76].

Подводя итоги, следует отметить, что в современный имущественный оборот неразрывно связан с договором купли-продажи недвижимости, но в то же время специфика этого договора еще исследована недостаточно в юридической литературе. Отечественное законодательство закрепляет особые правила отчуждения, в том числе продажи недвижимого имущества, учитывая специфику, значение и ценность недвижимого имущества как объекта гражданских прав. Правовые отношения, которые вытекают из договора купли-продажи, характеризуют отношения обмена товара на деньги. Ключевой особенностью

рынка недвижимости является действие на нем значительного количества посредников, представителей сторон договора, что является осложняющим фактором. Названные обстоятельства подтверждают тот факт, что обладание недвижимым имуществом обеспечивает стабильность экономического положения его законного владельца. Недвижимое имущество выступает социально значимым объектом, в связи с чем законодательство должно отводить значительную роль правовому инструментарию, который призван защищать и охранять права и законные интересы отдельных физических и юридических лиц, общества и государства в целом.

Библиографический список

1. Болтанова А. Н. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Томск, 2001. 248 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ : ред. от 28.03.2017) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Гришин Н.П. Купля-продажа земельных участков : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. Саратов, 2011. 222 с.
4. Петрушкин В. А. Договор купли-продажи недвижимости с участием организаций и индивидуальных предпринимателей: Проблемы теории и судебно-арбитражной практики : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Казань, 2001. 190 с.
5. Скиба П. В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2001. 462 с.

УДК 347.2/3

Камалетдинов Рафаэль Рашидович,

Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского,
г. Нижний Новгород, Российская Федерация
KRafael18@gmail.com

Вопрос целесообразности права оперативного управления и права хозяйственного ведения как юридических форм, опосредующих имущественную самостоятельность в предпринимательских отношениях

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления проанализированы с точки зрения различных подходов к их природе и аргументированно определена истинная сущность данных правовых институтов, просматривается надуманность и искусственность господствующего в доктрине и нормах права подхода. Ключевым выводом статьи является то, что содер-