

Зимасова Алина Ахатовна, студент 3 курса группы Б(УП)О-3.4 Института права Башкирского государственного университета, г. Уфа, Россия

Муратова Альмира Раисовна, научный руководитель, к.ю.н., доцент кафедры гражданского права Института права Башкирского государственного университета, г. Уфа, Россия

СПОСОБЫ ОПЛАТЫ ЖИЛЬЯ ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Аннотация: В статье рассматривается вопрос о сокращении рисков при оплате жилья по договору купли-продажи. Анализируются причины, по которым момент передачи денег считается рискованным для обеих сторон. Рассматриваются различные способы оплаты и их недостатки, автор приходит к выводу об отсутствии «идеального» способа передачи денег от покупателя к продавцу. Также, делается вывод о необходимости уделить особое внимание выбору более надежного способа расчета, который удовлетворит обе стороны, а также указывается на возможность обращения к услугам надежного банка или нотариуса.

Ключевые слова: гражданское право, договор купли-продажи, жилое помещение, способы оплаты, риски, банк, нотариус.

Abstract: The article discusses the issue of reducing risks when paying for housing under a purchase and sale agreement. The reasons why the moment of money transfer is considered risky for both parties are analyzed. Various payment methods and their disadvantages are considered, the author comes to the conclusion that there is no «ideal» way of transferring money from the buyer to the seller. Also, it is concluded that it is necessary to pay special attention to the choice of a more reliable payment method that will satisfy both parties, and also indicates the possibility of applying to the services of a reliable bank or notary.

Keywords: civil law, contract of sale, residential premises, payment methods, risks, bank, notary.

Вопрос об удовлетворении жилищных потребностей всегда носит актуальный характер. Одним из распространенных способов их удовлетворения является приобретение жилья по договору купли-продажи [1, с. 20]. Заключая данный договор, стороны могут столкнуться с определенными проблемами. В частности, к последним можно отнести исполнение обязанности покупателем по оплате приобретаемого жилья.

На данный аспект взаимоотношений между продавцом и покупателем необходимо уделить особое внимание, поскольку обе стороны зачастую не находятся в лично-доверительных отношениях, и, как правило, ранее даже не были знакомы. Российское законодательство подразумевает добросовестность сторон, тем не менее, полагаться на это не приходится, так как достаточно большой риск имущественного характера в данных сделках присутствует. Сторона может потерять как деньги (равные по стоимости самой недвижимости), так и само жильё. В таком случае законом предусмотрены различные механизмы гражданско-правовой защиты, но не всегда они должным образом эффективны. Тем более, что зачастую для доказывания недобросовестности другой стороны необходимо прибегнуть к судебной защите, на что затрачиваются дополнительные денежные средства и время [2; 3]. Очевидно, что лучшим вариантом будет заранее предусмотреть риски, связанные с оплатой приобретаемого жилья, и если не полностью их устранить то, по крайней мере, их минимизировать.

К сожалению, не существует специальной инструкции, в соответствии с которой обе стороны могли бы выстроить свою модель поведения, что давало бы стопроцентную гарантию, так и нет идеального способа передачи денег. Диспозитивность, которая характерна для гражданско-правового регулирования, проявляется во всех видах договорах, предоставляя сторонам самим выбрать наиболее оптимальный вариант поведения.

Применительно к договору купли-продажи жилого помещения всё просто: законодатель предусмотрел письменную форму договора, а также государственную регистрацию перехода права собственности [4].

Оплата жилого помещения возможна как наличными денежными средствами, так и безналичными. Если говорить о наличных денежных средствах, то оплата ими переданного жилого помещения сопряжена с определенными сложностями: неудобно перемещать большое количество купюр, пересчитывать, проверять их на подлинность; также возникают вопросы по подтверждению факта передачи денег и места исполнения обязанностей по договору купли-продажи, обязанности по передаче денег. Кроме этого, способ передачи денег продавцу «на руки» является рискованным.

При наличной форме расчетов возможно использование банковской ячейки, то есть заключение договора аренды банковской ячейки для исполнения сделки по купле-продаже. Деньги будут находиться в депозитном хранилище банка. Продавец и покупатель заключают договор с банком или иной кредитной организацией, по которому деньги в оплату жилого помещения вносятся в ячейку, а после государственной регистрации перехода прав собственности к покупателю на жилое помещение при предъявлении соответствующих документов продавец получает доступ к ячейке с деньгами. Банк выступает в качестве гаранта, денежные средства пересчитываются, проверяются и не находятся ни у одной из сторон, а также отношения между продавцом и покупателем дополнительно регламентируются ст. 922 ГК РФ. К выбору банка необходимо подходить ответственно, надежность кредитной организации является немаловажным фактором, не во всех банках оказывается данная услуга, кроме этого сама услуга потребует дополнительных затрат, отзыв лицензии у банка может породить дополнительные сложности [5, с. 175].

Более надежной формой расчетов при оплате приобретаемого жилья, как видится, является безналичная форма расчетов. С развитием технологий именно этой форме отдается наибольшее предпочтение, ввиду удобства: быстрота, возможность отслеживания и контроля денежных переводов. Банки,

юридические и физические лица при заключении сделок с недвижимостью предпочитают именно эту форму расчетов - безналичную. Безналичные денежные расчеты в настоящее время осуществляются в форме расчетов по аккредитиву, по инкассо, платежными поручениями, чеками, а также в иных формах, предусмотренных законом, банковскими правилами или применяемыми в банковской практике обычаями (ст. 862 ГК РФ). Хотелось бы остановиться более подробно на некоторых формах расчетов, которые являются наиболее безопасными для расчетов по договору купли-продажи.

В качестве одного из способов можно выбрать аккредитив - блокированный лицевой счет (статья 867 ГК РФ). В этом случае также необходимо прибегать к услугам банка, который выступает определенным гарантом, средства на счету покупателя «замораживаются» на определенный срок, после подтверждения перехода прав собственности на жилое помещение продавец получает доступ к денежным средствам [6, с. 346]. Способ аналогичен использованию банковской ячейки, разница состоит только в том, что в первом случае расчет осуществляется наличными денежными средствами, а во втором случае – безналичными. Операция с блокированием лицевого счета, то есть операция с аккредитивом не распространена как хотелось бы, потому что способ на самом деле очень эффективный. Из недостатков – этот способ может потребовать дополнительных затрат для участников сделки. Аналогично аренде ячейки, банк может потребовать оплаты услуг о предоставлении аккредитива. Банк выступает тем третьим лицом, которое гарантирует, что оплата будет проведена, поэтому оба способа надежны [7, с. 355].

Возможны расчеты платежными поручениями, но они не гарантируют продавцу, что оплата будет произведена, потому что оплата производится после передачи жилого помещения. Покупатель должен прийти в банк и по платежному поручению провести оплату, но покупатель может не дойти до банка и обмануть продавца. Способ не совсем надежен.

Помимо способов расчетов, предусмотренных главой 46 ГК РФ, законодатель предполагает применение депозитного счета нотариуса. Здесь

тоже привлекается публичное лицо – нотариус. Покупатель вносит денежные средства в депозит нотариуса, который проверяет и подает документы в Росреестр на регистрацию; после регистрации сделки нотариус перечисляет денежные средства на счет продавца. Здесь нотариус выступает гарантом того, что платеж будет осуществлен по договору купли-продажи [8].

Мы рассмотрели способы расчета за жилое помещение с привлечением гаранта-посредника (при использовании банковской ячейки и аккредитива – это банк, при депозитном счете гарант – это нотариус). Гарант защищает интересы покупателя и продавца. Гарант передает деньги продавцу после государственной регистрации договора купли-продажи. Если продавец или покупатель отказываются от сделки, или Росреестр по каким-то причинам отказывает в регистрации, то покупатель обратно получает свои денежные средства [9]. Таким образом, мы видим, что способы с привлечением третьего лица являются более надежными, они гарантируют, что оплата по договору купли-продажи будет проведена. Права и интересы как продавца, так и покупателя полностью защищаются. В итоге стороны достигают ту цель, ради которой заключался договор.

Библиографический список:

1. Алексеев В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы: учебное пособие для вузов. М.: Издательство Юрайт, 2021. С.164.

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 г. Москва 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав (с изменениями, внесенными постановлением Пленума от 23 июня 2015 г. № 25) // Официальный сайт Верховного суда РФ [Электронный ресурс]. URL:<https://www.vsrp.ru/documents/own/8097/> (дата обращения: 26.09.2021).

3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 №21

«Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости» // Федеральные арбитражные суды РФ [Электронный ресурс]. URL: http://www.arbitr.ru/archiv/vas_info_letter/3030(дата обращения: 26.09.2021).

4. Гражданский кодекс РФ от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL:<http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 26.09.2021).

5. Пеганова О. М. Банковское дело: учебник для вузов. М.: Издательство Юрайт, 2021. С.574.

6. Суханов Е.А. Гражданское право: учебник: в 4 т. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2020. С.544.

7. Марамыгина М. С., Шатковской Е. Г. Банковское дело и банковские операции: учебник. Министерство науки и высшего образования РФ, УрГЭУ. Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2021. С.567.

8. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 №4462-1) (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.08.2021) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL:<http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 26.09.2021).

9. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 01.07.2021 № 275-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL:<http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 26.09.2021).