

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Факультет «Экономика, управление, право»
Кафедра «Социально-гуманитарные и правовые дисциплины»
Направление подготовки «Юриспруденция»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой,
д.ю.н., профессор
_____ С.Г. Соловьев
« _____ » _____ 2020 г.

Название темы: «Актуальные проблемы купли-продажи жилых помещений»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 40.03.01. 2020. 051 ВКР

Руководитель,
к.ю.н., доцент
_____ А.М. Асадов
« _____ » _____ 2020 г.

Автор работы
студент группы МиЭУП-542
_____ В.В. Коробов
« _____ » _____ 2020 г.

Нормоконтролер
д.ю.н., доцент
_____ Д.Б. Абушенко
« _____ » _____ 2020 г.

АННОТАЦИЯ

Коробов В.В. Актуальные проблемы купли-продажи жилых помещений – Миасс: ЮУрГУ, МиЭУП-542, 2020. – 71 с., библиогр. список – 84 наим.

Выпускная квалификационная работа содержит в себе исследование вопросов, связанных с актуальными проблемами купли-продажи жилых помещений. В представленной работе исследованы: понятия жилого помещения, его особенностей и видов, вопросы признания его пригодным для проживания и наоборот, актуальные проблемы купли-продажи жилых помещений и пути их решения.

В работе показана актуальность выбранной темы, которая заключается в том, что зачастую грамотно провести сделку купли-продажи жилой недвижимости не может не только обычный человек, но и специалист, работающий в данной сфере, так как актуальное в России законодательство в сфере купли-продажи жилой недвижимости, а также по вопросу регистрации перехода права собственности на жилой объект, имеет множество пробелов, неточностей, и в целом является неструктурированным, что порождает множество трудностей и дискуссий в рассматриваемой теме.

Работа структурирована. Она состоит из введения, двух глав, включающих в себя 5 параграфов, заключения, библиографического списка и соответствующих приложений.

В выпускной квалификационной работе поставлены цели, для достижения которых определены соответствующие задачи. Основная цель работы заключается в изучении путей решения проблем, которые возникают в процессе заключения и реализации договоров купли-продажи жилых помещений с различными категориями граждан.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	9
§1.1 Современное законодательство в сфере купли-продажи жилых помещений.....	9
§1.2 Жилые помещения как объект купли-продажи	15
§1.3 Договор купли продажи жилых помещений: понятие, сущность и особенности.....	23
ГЛАВА 2 АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ	34
§2.1 Основные проблемы, связанные с заключением и реализацией договоров купли-продажи жилых помещений.....	34
§2.2 Пути решения проблем в сфере купли-продажи жилых помещений	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	56
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	62
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	71

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день на территории Российской Федерации рынок жилой недвижимости развивается довольно активно. Кроме того, на рынке присутствует отчетливая тенденция увеличения объемов предложения на вторичном рынке недвижимости из-за уменьшения среднего спроса, вызванного повышением банковских ставок по ипотеке¹. Это, в свою очередь, приводит к заключению договоров купли-продажи недвижимости между гражданами без участия юридических лиц.

Как следствие, граждане, выступая в качестве субъектов гражданского права, довольно часто совершают сделки, связанные с куплей-продажей жилой недвижимости: активно продаются квартиры, земельные участки, дачные участки, доли квартир и домов. Однако жилые объекты, как правило, – это дорогостоящие объекты, что влечет за собой возникновение рисков, связанных с мошенничеством в сфере купли-продажи жилых помещений, особенностями налогообложения, юридической чистотой сделки, а также получением всех необходимых справок и согласий. Иными словами, в ходе реализации сделки по купле-продаже жилого помещения граждане должны тщательно продумать и проанализировать всевозможные риски, а также продумать схему отчуждения имущества и схему передачи денег².

Проблема заключается в том, что зачастую грамотно провести сделку купли-продажи жилой недвижимости не может не только обычный человек, но и специалист, работающий в данной сфере, так как актуальное в России законодательство в сфере купли-продажи жилой недвижимости, а также по вопросу регистрации перехода права собственности на жилой объект, имеет множество пробелов, неточностей, и в целом является неструктурированным, что порождает множество трудностей и дискуссий в рассматриваемой теме. Все

¹ Рынок жилой недвижимости в России: основные тенденции. Новостной ресурс «РБК». URL: <https://realty.rbc.ru/news/5cd1069a9a7947b28feaebfd> (дата обращения: 03.06.2020).

² Основные проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилого помещения. URL: <http://www.jhatay.ru/index.php/item/3978-osnovnye-problemy-voznikayushchie-pri-zaklyuchenii-dogovora-kupli-prodazhi-zhilogo-pomeshcheniya> (дата обращения: 03.06.2020).

это свидетельствует о необходимости совершенствования законов в сфере купли-продажи жилой недвижимости и делает настоящую тему исследования актуальной для изучения.

Объектом настоящего исследования выступает сфера купли-продажи жилых помещений в Российской Федерации.

Предметом исследования являются особенности реализации сделок купли-продажи жилой недвижимости с правовой точки зрения.

Цель настоящей работы заключается в определении путей решения проблем, которые возникают в процессе заключения и реализации договоров купли-продажи жилых помещений с различными категориями граждан.

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

а) изучить современное законодательство в сфере купли-продажи жилых помещений;

б) рассмотреть жилые помещения как объект договора купли-продажи;

в) изучить понятие, сущность и особенности договора купли-продажи жилых помещений;

г) проанализировать основные проблемы, связанные с заключением и реализацией договоров купли-продажи жилых помещений;

д) изучить возможные пути решения проблем в сфере купли-продажи жилых помещений.

В ходе написания настоящего исследования мною были использованы следующие методы: общенаучные методы, такие как сравнение, анализ, синтез, дедукция, методы теоретического исследования; частные методы познания, такие как метод сравнительного правоведения, историко-правовой, формально-логический и иные.

Теоретической базой исследования выступают работы следующих авторов, уделявших внимание проблемам и особенностям сделок купли-продажи жилых помещений: А. Борисенко, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В.П. Камышанского, И. Кузьминой, Д.А. Петрова, Д. Потяркина, Г.Ф. Ручкиной, А.А. Титова, А.В. Халдеева и иных.

Кроме того, в работе были использованы нормативно-правовые акты Российской Федерации и европейских стран, а также судебная практика по вопросам сделок купли-продажи жилой недвижимости.

Таким образом, необходимо отметить, что выбранная тема является довольно изученной, однако, по-прежнему носит дискуссионный характер и имеет много нерешенных проблем.

Научная новизна работы состоит в том, что в рамках практической части работы были предложены рекомендации, направленные на совершенствование законодательства в сфере купли-продажи жилых помещений на территории Российской Федерации, а также на устранение текущих проблем, возникающих в данной сфере.

Практическая значимость исследования состоит в том, что полученные в результате работы выводы и рекомендации могут быть использованы на практике органами законодательной власти Российской Федерации и ее субъектов.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, двух глав, библиографического списка и приложений.

В рамках первой теоретической главы рассматриваются вопросы правового регулирования купли-продажи жилых помещений, понятия жилого помещения, его особенностей и видов, а также вопросов признания его пригодным для проживания и наоборот.

Во второй практической главе настоящего исследования были проанализированы основные проблемы, которые возникают в процессе заключения и реализации договоров купли-продажи жилых помещений, а также предложены рекомендации, направленные на их устранение.

Настоящая работа представлена на 71 странице, иллюстрирована 3 рисунками и 1 приложением.

ГЛАВА 1 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§1.1 Современное законодательство в сфере купли-продажи жилых помещений

Основной нормативно-правовой акт Российской Федерации закрепляет право каждого человека и гражданина на жилище. Кроме того, согласно ст. 40 Конституции Российской Федерации никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и местного самоуправления, в свою очередь, поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления прав на жилище³. Важно также отметить, что Конституция Российской Федерации закрепляет три основных вида собственности: 1) государственную; 2) муниципальную и 3) частную. Все это говорит о том, что договор купли-продажи жилого помещения может быть заключен не только между физическими и юридическими лицами, но и между органами государственной и муниципальной власти.

Таким образом, именно с Конституции Российской Федерации начинается правовое регулирование сферы купли-продажи жилых помещений.

Следующими законами по степени своей значимости выступают различные кодифицированные нормативно-правовые акты, в частности, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации, а также Налоговый кодекс Российской Федерации.

Так, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ)⁴ закрепляет в себе такие основные вопросы, как форму договора продажи недвижимого имущества, в том числе и жилых помещений, государственную

³ Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // «Российская газета». 1993. № 237.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ // «Российская газета». 1996. № 23.

регистрацию перехода прав собственности на недвижимое имущество, права на земельный участок при его купле-продаже (в случае, если в качестве жилого помещения выступает дом, а не квартира или ее часть), определения предмета договора купли-продажи недвижимости, определения цены в договоре купли-продажи жилого помещения, передачи недвижимости, последствий передачи жилого помещения ненадлежащего качества, а также вопросы особенностей продажи жилых помещений.

Указанные нормы закреплены в § 7 ГК РФ и являются основополагающими в процессе подготовки и реализации сделок купли-продажи жилых помещений.

Следующим важным нормативно-правовым актом является Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в соответствии с п. 4 ст. 10 которого в качестве оснований приобретения прав и обязанностей выделяют приобретение в собственность жилых помещений, в частности речь, идет о договоре купли-продажи как об одном из оснований возникновения права собственности на жилое помещение. Указанный вид сделок является одним из самых сложных, что в конечном результате приводит к различным спорам, дискуссиям и конфликтам.

Кроме того, указанный нормативно-правовой акт предусматривает в себе такие вопросы, как: объекты жилищных прав и жилищный фонд (виды жилых помещений, их назначение, государственная регистрация прав на жилое помещение, страхование жилых помещений и иные), возможность перевода жилого помещения в нежилое помещение, переустройство жилого помещения и его перепланировка и иные вопросы⁵

Семейный кодекс Российской Федерации (далее – СК РФ), хоть и не имеет прямого отношения к сделкам купли-продажи жилого помещения, играет важную роль в процессе их реализации. В частности, применение его норм важно в случае продажи имущества – жилого помещения, которое является совместной собственностью супругов, в связи, с чем представляется

⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // «Российская газета». 2005. № 0(3670).

необходимым получение согласие супругов на осуществление сделки (ст. 37-38 СК РФ)⁶.

Налоговый кодекс Российской Федерации (далее – НК РФ), в свою очередь, регулирует вопрос уплаты налога с продажи недвижимого имущества, в том числе и жилого помещения⁷.

Отдельное внимание необходимо уделить федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости». Настоящий нормативно-правовой акт регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с российским законодательством государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных сведений, содержащихся в нем⁸.

Так, данный закон регулирует следующие вопросы, являющиеся важными в процессе реализации сделок по купле-продаже жилья:

а) единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) (содержит в себе основные сведения о жилом помещении и его собственнике, на сегодняшний день именно реестр подтверждает право собственности на жилое помещение взамен ранее существовавших свидетельств о собственности);

б) кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на него;

в) внесение сведений в единый государственный реестр недвижимости;

г) особенности кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества;

⁶ Семейный Кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». 1996. № 1. Ст. 16.

⁷ Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». 2000. № 32. ст. 3824.

⁸ Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ // «Российская газета». 2015. № 156(6727).

д) ответственность при осуществлении государственного кадастрового учета и иные вопросы.

Помимо указанного федерального закона, внимание следует обратить также на Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и «Об опеке и попечительстве».

Речь идет о том, что в сфере купли-продажи жилых помещений в настоящее время продавцы и покупатели все чаще сталкиваются с такими проблемами, как нахождение жилого объекта недвижимости под залогом в банке, а также продажа жилых помещений с участием несовершеннолетних лиц.

Так, Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» сегодня регулирует такие важные вопросы как: закладная, государственная регистрация ипотеки (указанные сведения отражаются в ЕГРН), обеспечение сохранности имущества, которое было заложено по договору ипотеки, вопросы отчуждения заложенного имущества, обращения взыскания на такое имущество, особенности ипотеки земельных участков и иные вопросы⁹.

Значимость федерального закона «Об опеке и попечительстве» состоит в том, что данный нормативно-правовой акт регулирует вопросы правового режима имущества подопечных – несовершеннолетних лиц. Так, в законе закреплены положения о следующих ключевых аспектах:

а) имущественные права подопечных;

б) охрана имущества подопечных (согласно ст. 18 опекун и попечитель обязаны заботиться о переданном им имуществе подопечных как о своем собственном, не допускать уменьшения стоимости имущества подопечного и способствовать извлечению из него доходов);

в) распоряжение имуществом подопечных (согласно ст. 19 органы опеки и попечительства дают опекунам и попечителям разрешения и обязательные

⁹ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // «Российская газета». 1998. № 137.

для исполнения указания в письменной форме в отношении распоряжения имуществом подопечных);

г) особенности распоряжения имуществом, которое принадлежит подопечному (такое имущество, в том числе и жилое помещение, не может быть отчуждено за исключением случаев: принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога; отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде подопечного; отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде подопечного; отчуждения жилого помещения, принадлежащего подопечному, при перемене места жительства подопечного; отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и иное), если этого требуют интересы подопечного¹⁰.

Иными словами, при заключении сделки купли-продажи недвижимости с участием несовершеннолетних лиц, обращение к нормам данного закона является обязательным, как и соблюдение его условий.

Помимо федеральных законов важную роль также играют роль иные нормативно-правовые акты. В качестве яркого примера такого акта можно привести Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47. Указанное Постановление посвящено вопросам определения жилого помещения непригодным для проживания в нем¹¹.

Так, в нем закреплены следующие основные положения:

- а) Требования, которым должны отвечать жилые помещения;
- б) Основания для того, чтобы признать жилое помещение непригодным для проживания в нем, аварийным или подлежащим сносу;
- в) порядок признания жилого помещения непригодным для того, чтобы проживать в нем;

¹⁰ Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» // «Российская газета». 2008. № 0(4651).

¹¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // «Российская газета». 2006. № 0(3994).

г) порядок признания садового дома жилым домом и иные вопросы.

Значимость указанного нормативно-правового акта заключается в том, что в случае, если жилое помещение является непригодным для проживания в нем, оно не может быть признано жилым и, соответственно, выступать как объект договора купли-продажи жилого помещения.

Следующим источником правового регулирования отношений по договору купли-продажи жилых объектов недвижимости являются акты судебных органов, которые конкретизируют действующие в указанной сфере правоотношений нормы права.

Также, все большее распространение получает судебная практика по конкретным спорам, вытекающим из отношений по рассматриваемому в настоящей работе договору – судебный прецедент (который на официальном уровне в Российской Федерации не признается источником права). В частности, информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости»¹², определение Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 14 января 2004 года № 47-пв03 и другие¹³.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что в сфере купли-продажи жилых помещений на территории России действует огромное множество нормативно-правовых и судебных актов, которые имеют ключевое значение в процессе заключения и реализации договоров купли-продажи жилых помещений. Вместе с тем следует отметить тот факт, что законы не имеют единой структуры, что вызывает большие сложности.

¹² Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли – продажи недвижимости» // СПС «Консультант Плюс».

¹³ Определение Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 14.01.2004 № 47-пв03 // СПС «Консультант Плюс».

§1.2 Жилые помещения как объект купли-продажи

Вопрос изучения специфики жилого помещения как объекта купли-продажи представляется важным по той причине, что в российском законодательстве установлены специальные правила продажи жилых помещений, определяемые непосредственно спецификой жилого объекта недвижимости, который в каждой конкретной ситуации выступает как объект договора купли-продажи. В практике известны ситуации, когда нежилые помещения продавались в качестве жилых объектов или реализовывались в состоянии, непригодном для проживания в них, что становилось поводом для споров в судах общей юрисдикции¹⁴.

В этой связи в рамках первого параграфа представляется необходимым изучить понятие и виды жилых помещений, их специфику, что имеет большое значение в процессе заключения и реализации договора купли-продажи. Также важно обратить внимание на то, что в законодательстве употребляется термин «жилое помещение», однако, во многих научных работах также встречается понятие «жилой недвижимости».

В соответствии со ст. 15 ЖК РФ жилое помещение представляет собой изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания в нем граждан.

Для того чтобы жилое помещение было признано пригодным для проживания, оно должно соответствовать комплексу установленных санитарных и технических правил и норм, а также иных требований российского законодательства в сфере недвижимости и жилых помещений. В качестве примера можно привести Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.

¹⁴ Договор продажи недвижимости. URL: <https://jurkom74.ru/ucheba/dogovor-prodazhi-nedvizhimosti> (дата обращения: 03.06.2020).

Так, исходя из указанного определения, представляется возможным выделить три основных признака помещения, достаточных для отнесения его к жилой недвижимости: 1) недвижимый характер; 2) изолированность; 3) пригодность для постоянного проживания в нем людей.

Первые два признака относятся и к нежилым помещениям, а именно благодаря третьему признаку – пригодность для постоянного проживания людей в помещении, можно отнести его к разряду жилых. Однако в науке существует и иная точка зрения, согласно которой, разделяющим признаком жилых и нежилых помещений выступает предназначенность для постоянного проживания граждан, о котором говорится отдельно в ст. 17 ЖК РФ, а также в п. 2 ст. 288 ГК РФ. Иными словами, нежилое помещение может оказаться пригодным для проживания граждан в соответствии с необходимыми правилами и нормами, однако, помещение должно быть предназначено для проживания, а не только пригодно. Или наоборот, помещение может быть предназначено для проживания в нем граждан и числиться как жилое, однако, не являться пригодным для проживания в нем. В этой связи, по мнению автора, оптимальным представляется применение обоих указанных признаков: предназначенность и пригодность, что в наибольшей степени отражает специфику жилых помещений как объектов купли-продажи.

Для того чтобы обосновать свою позицию, необходимо наиболее подробно рассмотреть признаки пригодности и предназначенности, определяющие помещение в качестве жилого. Это представляется крайне важным по той причине, что только такие помещения могут выступать объектом договора-купли продажи жилого помещения, если говорить о том, что такой договор является действительным и соответствует нормам закона.

Так, в соответствии с п. 2 ст. 15 ЖК РФ жилое помещение может быть признанным в качестве такового, если оно пригодно для постоянного проживания граждан, как верно отмечал А.В. Халдеев¹⁵. Учитывая, что жилое

¹⁵ Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. 2006. № 8. С. 110.

помещение должно быть признано пригодным, оно может быть признано и непригодным для проживания в нем граждан. Такое помещение не может выступать в качестве объекта договора купли-продажи жилого помещения.

Для того чтобы признать помещение жилым, необходимо учитывать также, что оно должно соответствовать установленным законом нормам в части площади помещения, его планировки, освещенности, инсоляции, уровня шума, микроклимата, воздухообмена, вибрации, ионизирующих и иных излучений в целях гарантии безопасности и безвредных условий проживания граждан¹⁶.

Помещение также будет считаться пригодным для проживания в том случае, если оно наряду с санитарными правилами будет полностью соответствовать техническим правилам и нормам, а также иным требованиям российского законодательства.

Непригодность, в свою очередь, определяют по степени износа жилого помещения (при этом крайней степенью считается аварийность), а также по наличию неустранимых неполадок, связанных с инженерными сетями. Так, основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома.

Если в ходе застройки близлежащей к дому территории не соблюдаются правила и нормы в сфере строительства, указанный факт может также быть использован как одно из оснований признания помещения непригодным для проживания в нем на постоянной или временной основе. Вопросы о признании жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания в них граждан разрешают члены межведомственной комиссии, которая может быть

¹⁶ Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // «Собрание законодательства РФ». 1999. № 14. ст. 1650.

создана: федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также органами местного самоуправления¹⁷.

Таким образом, в случае заключения договора купли-продажи жилого помещения, представляется важным, чтобы указанное помещение точно обладало признаком пригодности для проживания. В противном случае, такое помещение не может выступать в качестве объекта договора, что в дальнейшем повлечет за собой возникновение споров относительно приобретенного объекта недвижимости.

Предназначенность (целевое назначение) жилых помещений, в свою очередь, представляет собой изначально заданную функцию, которая отражается в соответствующих документах, фиксирующих технические и иные характеристики объекта недвижимости. Иными словами, указанная характеристика не зависит от того, каким образом объект был фактически использован, и в каком состоянии на момент купли-продажи он находится. Как было отмечено ранее, жилое по документам помещение, может стать непригодным для проживания в нем по причине обычного износа или под влиянием особых обстоятельств и условий (например, пожар или потоп)¹⁸. Важно отметить, что указанное обстоятельство влияет на прекращение права собственности на жилое помещение и возникновение права собственности на нежилое помещение¹⁹.

Ранее в законодательстве принцип предназначенности помещения в целях проживания в нем звучал как: «предназначенность для постоянного проживания граждан», однако, на сегодняшний день признак постоянного проживания в ГК РФ отсутствует (ст. 288). Д. Петров говорил о том, что указанная норма является некорректной по той причине, что согласно ее трактовке к жилым помещениям можно отнести и иные специализированные помещения, которые предназначены для временного проживания, что

¹⁷ Васи́лика Л.А. Нормативно-правовое регулирование сделок купли-продажи жилого помещения и доли в праве собственности на жилое помещение / Л.А. Васи́лика. дисс. Тольятти, 2017. С. 9.

¹⁸ Потяркин Д. Раздел жилого помещения // Законность. 1999. № 8. С. 21.

¹⁹ Кузьмина И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2001. № 9. С. 40.

противоречит смыслу закона²⁰. По мнению автора настоящей работы, такая позиция является неверной, так как закон не говорит о «постоянстве проживания» в отношении жилых помещений как объекта прав собственности и применяет его в частности к отношениям социального найма. Это обусловлено тем, что в актуальной классификации жилищного фонда существует разделение на временный и постоянный фонд, что ни коим образом не затрагивает отношения купли-продажи жилых помещений. Такая позиция подтверждается в научной работе А. Борисенко²¹.

Вопрос понятия жилого помещения на сегодняшний день также является дискуссионным, так как единое понятие как таковое в юридической науке отсутствует. Некоторые авторы, специализирующиеся в отрасли гражданского права, пишут о том, что под жилыми помещениями следует понимать такие помещения, которые пригодны для постоянного проживания в них. Другие, в свое время, утверждают, что такое помещение должно быть признано пригодным в соответствующем порядке, делая на этом особый акцент²².

В. Витрянский и В. Камышанский указывают на такой специальный признак жилого помещения, как его регистрация в качестве такового уполномоченными органами, которые осуществляют учет жилой и нежилой недвижимости²³. В. Камышанским было дано следующее определение жилого помещения: «Жилое помещение – это помещение, законченное строительством и принятое в установленном порядке в эксплуатацию, подлежащее кадастровому и техническому учету (инвентаризации)»²⁴. По мнению автора настоящего исследования, указанное понятие является в достаточной мере полным, однако, оно не учитывает ключевой признак жилого помещения – предназначенность для проживания.

²⁰ Петров Д.А. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере: Дис... канд. юрид. наук. М., 1998. С. 45.

²¹ Борисенко А. Жилая недвижимость как объект купли-продажи // Законность. Волжский, 2004. № 2. С. 43.

²² Шлотгауэр М. К вопросу о понятии жилого помещения // Вестник Омского университета. Омск, 2006. № 1. – С. 108-110.

²³ Брагинский М.И./ Витрянский В.В. Договорное право: договоры о передаче имущества. М.: Издательство «Статут», 2000. С. 205.

²⁴ Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. Элиста, 1999. С. 248.

Таким образом, автором работы предлагается использовать следующее определение «жилого помещения». Жилое помещение представляет собой помещение, признанное жилым в соответствии с техническими и иными документами, законченное строительством, принятое в установленном порядке в эксплуатацию и не обладающее признаками непригодности для проживания в нем граждан.

Переходя к вопросу разновидностей жилых помещений, которые могут выступать как объект договора купли-продажи жилого помещения, следует отметить, что они могут находиться в государственной собственности (ст. 214 ГК РФ), в муниципальной собственности (ст. 215 ГК РФ) и в частной собственности физических или юридических лиц (ст. 213 ГК РФ).

Ч. 2 ст. 19 ЖК РФ установлены следующие определения жилищного фонда:

а) частный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан или в собственности юридических лиц;

б) государственный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, находящихся в собственности Российской Федерации, и жилых помещений, которые по праву собственности принадлежат субъектам Российской Федерации;

в) муниципальный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности различным муниципальным образованиям на территории Российской Федерации.

Анализируя указанные понятия, можно заключить, что со стороны закона понятие «жилое помещение» является довольно сложным.

А.А. Титов, в свою очередь, рассматривает жилое помещение с различных точек зрения²⁵:

а) жилое помещение как жилой дом, предназначенный для одной семьи, т. е. для индивидуального пользования, включающий в себя жилые комнаты и

²⁵ Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Проспект, 2016. 267 с.

иные сопутствующие помещения. Указанное определение подтверждается на законодательном уровне. Так, в соответствии с ЖК РФ жилой дом – индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены удовлетворять бытовые и иные нужды граждан, касающиеся их проживания в данном здании (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ);

б) жилое помещение как отдельная квартира, расположенная в многоквартирном жилом доме, т. е. вся квартира, в состав которой входят жилые комнаты и места вспомогательного пользования. Квартирой называется структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, которое обеспечивает прямой доступ к помещениям общего пользования в таком доме и состоит из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, призванных удовлетворять хозяйственно-бытовые и иные нужды граждан, связанные с их проживанием в таком обособленном помещении (ч.3 ст.16 ЖК РФ).

в) жилое помещение как часть жилого дома, т. е. не весь жилой дом, а только его часть, которая состоит из одной или нескольких жилых комнат и, как правило, помещений вспомогательного пользования. Важно отметить, что части одного жилого дома могут принадлежать одному лицу или использоваться двумя и более лицами на основании соответствующего договора;

г) часть квартиры, то есть только комната в пределах коммунальной квартиры. Комната – это часть жилого дома либо квартиры, которая предназначена для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в таком доме либо квартире (ч.4 ст. 16 ЖК РФ).

Так, виды жилого помещения как объекта договора купли-продажи можно представить в виде рисунок (см. рис. 1).



Рис. 1 – Виды жилых помещений [ст. 16 ЖК РФ]

П.В. Крашенников полагает, что жилые помещения важно изучать в качестве сложных объектов, которые искусственно создаются в виде нескольких частей, соединенных между собой. В составе указанных объектов в роли главной вещи всегда выступает непосредственно само помещение, прямое предназначение которого заключается в удовлетворении жилищных потребностей граждан. Кроме того, помимо самого помещения, объект также включает в себя иные вещи или имущественные права²⁶.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» приравнивает дачу и летний садовый домик к жилому дому, но понимает их в качестве разных типов строений и целевого использования, имеющих разное функциональное назначение. Целесообразно принять взгляд, согласно которому дом на участке – это жилое помещение при условии, если есть возможность круглогодично проживать в нем.

Российский Конституционный Суд признал пригодным для постоянного проживания жилое строение, которое расположено на садовом земельном участке, относящемся к землям населенных пунктов, а также указал, что подобного рода жилые строения должны иметь признаки жилых помещений²⁷.

Особую разновидность жилого дома, согласно Жилищному кодексу РФ, составляет многоквартирный дом. При этом в Жилищном кодексе РФ отсутствует нормативное определение понятия «многоквартирный дом». Понятие «многоквартирный дом» раскрыто в п. 6 Положения о признании

²⁶ Крашенников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. М.: Статут, 2012. 315 с.

²⁷ Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 года № 7-П // «Российская газета». 2008. № 0(4649).

помещения как жилого, жилого помещения как непригодного для проживания и многоквартирного дома как аварийного и подлежащего сносу, что было утверждено в Постановлении Правительства России от 28 января 2006 года № 47. Многоквартирный дом представляет собой совокупность двух и более квартир, которые имеют самостоятельные выходы или на земельный участок вблизи жилого дома, или в помещения общего пользования в таком доме; многоквартирный дом отличается элементами общего имущества собственников помещений в таком доме, как зафиксировано в жилищном законодательстве.

С учетом вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что под жилым помещением следует понимать такое помещение, которое признано жилым в соответствии с техническими и иными документами, закончено строительством, принято в установленном порядке в эксплуатацию и не обладает признаками непригодности для проживания в нем граждан. Жилое помещение может находиться в собственности государства, муниципальных образований и частных лиц (физические и юридические лица).

Под жилым помещением может пониматься жилой дом, часть жилого дома, квартира в многоквартирном доме и часть квартиры. Все это говорит о том, что указанные виды помещений могут выступать в качестве объектов договора-купли продажи жилого помещения с условием, если помещения обладают всеми необходимыми признаками для признания их жилыми.

§1.3 Договор купли продажи жилых помещений: понятие, сущность и особенности

На сегодняшний день именно ГК РФ содержит в себе наиболее важные правовые нормы, которые связаны непосредственно с реализацией прав на жилое помещение. Так, в соответствии со ст. 288 ГК РФ собственник может владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением с

учетом его целевого назначения. Речь идет о том, что жилые помещения предназначены для проживания в них граждан и что гражданин, который является собственником жилого помещения, может использовать его для личного проживания и для проживания членов своей семьи. Одновременно ГК РФ также устанавливает, что жилые помещения могут предоставляться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора²⁸.

Собственнику жилого помещения по своему усмотрению вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, которые не противоречат закону и иным правовым актам, а также не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц. Иными словами, собственник имущества имеет право отчуждать его в собственность другим гражданам, передавать имущество в пользование без потери права собственности, отдавать имущество в залог или обременять его другими законными способами (п. 2 ст. 434 ГК РФ)²⁹.

Таким образом, заключение договора купли-продажи имущества, в том числе и жилого помещения, – это законное право его собственника.

В рамках настоящего параграфа представляется необходимым изучить понятие, сущность и особенности указанного вида договора.

В соответствии с договором купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать жилое помещение в собственность покупателя, а он, в свою очередь, обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму. Указанное определение было выведено из понятия договора купли-продажи, предусмотренного ГК РФ³⁰.

Пример договора купли-продажи жилого помещения представлен в Приложении 1.

Договор купли-продажи жилого помещения является формальным, возмездным и взаимным.

²⁸ Ручкина Г.Ф. Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 25.

²⁹ Килабов М.М. Общая характеристика договора купли-продажи // Молодой ученый. 2017. № 7. С. 352-355.

³⁰ Юманова Н.М. Особенности договора продажи жилого помещения по гражданскому праву России // Новое слово в науке: перспективы развития : материалы IX Междунар. науч.–практ. конф. (Чебоксары, 7 авг. 2016 г.) / редкол.: О.Н. Широков [и др.] Чебоксары, 2016. № 3 (9). С. 198-199.

Договор купли-продажи жилого помещения в обязательном порядке оформляется в письменной форме при помощи составления одного документа с наличием подписей сторон, что предусмотрено п. 2 ст. 434 ГК РФ. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами, после чего у них возникают соответствующие права и обязанности, которые в нем закреплены. При этом право собственности на жилое помещение, которое является объектом конкретного договора купли-продажи, возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости. Сам договор купли-продажи жилого помещения регистрации не подлежит. Важно отметить, что несоблюдение письменной формы договора купли-продажи жилого объекта недвижимости влечет его недействительность³¹.

В качестве сторон договора купли-продажи жилого помещения выступают продавец и покупатель. Указанные лица могут быть как физическими, так и юридическими. Стороной по договору также может выступать государство. Если одной из сторон по договору является физическое лицо, то он должен быть правоспособным и дееспособным. Продавец, в свою очередь, должен владеть жилым помещением на праве собственности или являться представителем, который был уполномочен собственником жилого помещения в установленном законом порядке³².

Жилое помещение в качестве объекта договора купли-продажи в обязательном порядке должно быть идентифицировано. В соответствии со ст. 554 ГК РФ в договоре купли-продажи недвижимости должны быть четко указаны данные, которые позволят с точностью установить недвижимый объект, который подлежит передаче покупателю по договору, в том числе данные, которые отражают расположение объекта на конкретном земельном участке или в составе другого недвижимого имущества. Именно поэтому в договоре купли-продажи жилого помещения должны быть зафиксированы

³¹ Шаймухаметова К.Р. Договор купли-продажи жилого помещения. Екатеринбург, 2018. С. 6.

³² Купля-продажа жилых помещений. Гарант. URL: <https://www.garant.ru/actual/nedvigimost/kupl-prod-gn/> (дата обращения: 03.06.2020).

сведения о передаваемом имуществе, которые содержатся в определенных формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В качестве таких сведений можно отметить: адрес, вид объекта, площадь, назначение, кадастровый номер и иная информация. В том случае, если в таком договоре отсутствуют вышеуказанные сведения, это говорит о том, что сторонами не было согласовано условие о жилом помещении, которое подлежит продаже, что влечет за собой незаключенность договора купли-продажи жилого помещения и невозможность осуществить процедуру государственной регистрации перехода права собственности на объект.

Отдельно следует отметить, что помимо стандартных жилых помещений, которые реализуются посредством сделок купли-продажи, объектом договора купли-продажи жилого помещения также может выступать недвижимость, которая будет создана или приобретена в будущем³³.

В рамках указанного параграфа представляется необходимым также рассмотреть основные элементы договора купли-продажи жилого объекта недвижимости.

Основным элементом такого договора является цена продаваемого жилого помещения. Так, в соответствии со ст. 555 ГК РФ договор купли-продажи в обязательном порядке должен предусматривать цену имущества. В случае если условие о цене не предусмотрено, такой договор будет считаться незаключенным. Обязательное включение цены недвижимости в договор купли-продажи обусловлено, в первую очередь, высокой стоимостью продаваемого имущества, а также необходимостью уплаты соответствующего налога с его продажи, размеры которого определяются с учетом продажной цены³⁴.

Цена конкретного жилого помещения строго индивидуальна и не может быть сопоставима с аналогичными видами жилых помещений, в связи с этим

³³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» // «Российская газета». 2017. № 297(7463).

³⁴ Тихомиров М.Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения. Практическое пособие. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. 109 с.

при заключении договора продажи имущества нельзя применять п. 3 ст. 424 ГК РФ, предусматривающий возможность при отсутствии цены в возмездном договоре применять цены, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные товары. Исполнение договора оплачивается по цене, установленной по соглашению сторон (п. 1 ст. 424 ГК РФ).

Цена, установленная в договоре, не всегда неизменна. Применяется такое понятие, как подвижная цена, которая может меняться в зависимости от изменения среднерыночной цены. В таких случаях в договоре может быть предусмотрено, что цена автоматически изменяется с учетом среднерыночной стоимости³⁵.

Согласно ст. 317 ГК РФ цена договора должна быть выражена в рублях, но и может быть предусмотрено, что она подлежит эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. Оплата недвижимости может, осуществляется в форме, как наличными, так и безналичными расчетами.

В качестве следующего основного элемента договора купли-продажи жилого помещения выступает перечень лиц, которые сохраняют право пользования жилым помещением после его отчуждения. Так, в соответствии со ст. 558 ГК РФ жилые помещения, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав, на пользование продаваемым жилым помещением. Так же в ч.1 ст.31 ЖК РФ сказано, что к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных

³⁵ Гражданский кодекс РФ с Комментариями. URL: <http://gkodeksrf.ru/ch-2/rzd-4/gl30/prg-1/st-485-gk-rf> (дата обращения: 22.05.2020).

случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи³⁶.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного Кодекса Российской Федерации» разъяснено, что членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) и нетрудоспособные иждивенцы, как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи.

Члены семьи имеют право пользования жилым помещением наравне с его собственником, если не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи отсутствуют права пользования иным жилым помещением, а также, если имущественное положение бывшего члена семьи не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию. Право пользования

³⁶ Мардалиев Р.Т. Гражданское право. Учебное пособие. Стандарт третьего поколения. СПб.: Питер, 2014. 256 с.

жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи (ст. 31 ЖК РФ)³⁷.

Действие п. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на несовершеннолетних детей собственника жилого помещения (несовершеннолетние дети не могут быть признаны «бывшими членами семьи»), на лиц, приобретших самостоятельное право на данное жилое помещение (например, общее имущество супругов, передача доли в праве собственности по договору и т.д.). Не применяются положения о прекращении права пользования за бывшими членами семьи собственника в отношении лиц, указанных в ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ». Сохраняется право пользования жилым помещением и за лицами, пользующимися такими помещениями на основании завещательного отказа³⁸.

Таким образом, на рисунке 2 представляется возможным изобразить существенные условия договора купли-продажи жилого помещения.

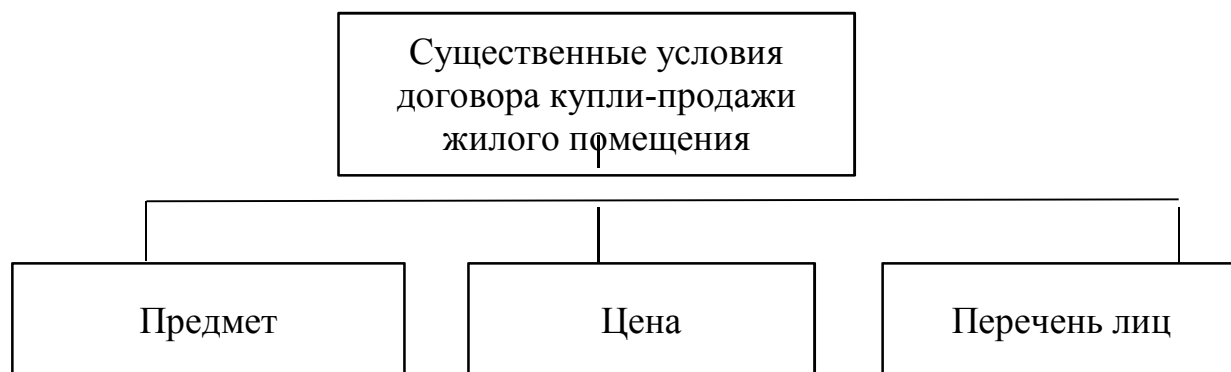


Рис. 2 – Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения³⁹

На основании данной схемы можно заключить, что существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются предмет (который при этом должен быть индивидуализирован), цена продаваемого

³⁷ Бывшие члены семьи собственника жилого помещения. Сайт адвоката. URL: <https://advokatshinev.ru/sudebnaya-praktika/byvshie-chleny-semi-sobstvennika-zhilogo-pomeshcheniya/> (дата обращения: 25.05.2020).

³⁸ Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // «Российская газета». 2005. № 0(3670).

³⁹ Ю.Ф. Беспалов, П.А. Якушев. Гражданское право в схемах. 3-е изд. перераб. доп. М.: Проспект, 2016. С. 156.

жилого помещения, а также перечень лиц, имеющих право на проживание в продаваемом объекте.

Говоря о сроках в договоре купли-продажи жилого помещения, следует отметить, что они могут быть определены сторонами самостоятельно (за исключением сроков осуществления государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение, так как указанные сроки устанавливаются законом).

Содержание договора купли-продажи жилого помещения представляет собой совокупность прав и обязанностей его сторон, а также ответственность за неисполнение условий договора.

Так, продавец:

а) Обязан перенести на покупателя право собственности на проданное жилое помещение. В случае неисполнения данной обязанности покупатель вправе обратиться в суд с требованием о регистрации перехода права собственности и возмещения соответствующих убытков, которые были вызваны задержкой в такой регистрации.

б) Обязан передать покупателю жилое помещение. При этом передача осуществляется по подписываемому с обеих сторон акту приема-передачи или иному документу. Уклонение от подписания такого документа приравнивается к отказу от исполнения передать объект. В такой ситуации покупатель вправе отказаться от исполнения договора и требовать убытков. В случае если покупателем был внесен авансовый платеж, то он вправе требовать оплаченное жилое помещение или требовать возврата суммы авансового платежа. Кроме того, покупатель вправе требовать уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму предварительной оплаты на условиях и в размере, предусмотренными ст. 395 ГК РФ⁴⁰.

в) Обязан передать покупателю такое жилое помещение, которое свободно от прав третьих лиц.

⁴⁰ Грязнов А. Акт приема-передачи как формальная точка сделки // Бюллетень недвижимости. 2015. URL: <https://news.ners.ru/akt-priema-peredachi-kak-finalnaya-tochka-sdelki.html> (дата обращения: 30.05.2020).

г) Обязан передать такое жилое помещение, которое точно соответствует условиям договора купли-продажи о качестве. Так, например, если между сторонами была достигнута договоренность, что квартира передается с ремонтом, то указанное условие должно быть выполнено. В случае если продавец нарушает данную обязанность, покупатель имеет право требовать: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков и иных убытков. Если недостаток, который был выявлен покупателем, является существенным, то в таком случае он имеет право отказаться от исполнения договора и потребовать возврата всей суммы, которая была уплачена за приобретаемое жилое помещение, а также требовать возмещения убытков, которые были причинены расторжением договора⁴¹.

Покупатель, в свою очередь:

а) Обязан обратиться в регистрирующий орган в целях регистрации перехода права собственности на жилое помещение. В случае неисполнения указанной обязанности у продавца возникает право в судебном порядке требовать соответствующей регистрации и возместить соответствующие убытки, которые возникли по причине задержки регистрации⁴².

б) Принять жилое помещение по акту приема-передачи или иному документу. В случае если покупатель откажется принять имущество, продавец вправе потребовать принять недвижимость или отказаться от исполнения договора купли-продажи с сопутствующим требованием о возмещении убытков.

в) Оплатить жилое помещение по цене, установленной договором. В случае неисполнения указанной обязанности продавец вправе требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов за просрочку такой

⁴¹ Договор купли продажи: существенные условия. URL: <https://bastion-c.ru/articles/dogovor-kupli-prodazhi-sushchestvennye-usloviya/> (дата обращения: 30.05.2020).

⁴² Уклонение от государственной регистрации. URL: <http://xn--80aaevmeioci0a.xn--p1ai/index.php/home/2-uncategorised/22-uklonenie-ot-gosudarstvennoj-registratsii-sdelok-s-nedvizhimostyu-i-perekhoda-prava-sobstvennosti> (дата обращения: 30.05.2020).

оплаты. Также продавец в такой ситуации вправе отказаться от исполнения договора.

г) В срок предусмотренный законом и договором известить продавца о нарушении условий договора о качестве. Однако если продавец не знал, что жилое помещение не соответствует условиям договора и докажет, что отсутствие извещения повлекло невозможность удовлетворения требования покупателя или влечет для продавца несоизмеримые расходы по сравнению с теми, которые он понес бы при своевременном извещении, он вправе отказаться полностью или частично от удовлетворения требований покупателя о качестве⁴³.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в процессе заключения договора купли-продажи жилого помещения, представляется необходимым соблюдать его существенные условия (предмет, цена, перечень лиц, которые имеют право пользоваться жилым помещением), письменную форму, требование о государственной регистрации, а также права и обязанности продавца и покупателя, установленные законом и договором.

На основании первой теоретической главы можно сделать следующие основные выводы.

Договор купли-продажи жилого помещения представляет собой письменное соглашение, заключенное между продавцом и покупателем данного помещения, устанавливающее, изменяющее и прекращающее гражданские права и обязанности. По договору купли-продажи жилого помещения продавец обязан передать покупателю жилое помещение (жилой дом или его часть, квартиру или ее часть) на основании акта приема-передачи или иного документа, а покупатель, в свою очередь, обязан принять это имущество и оплатить его в полном объеме.

К главным элементам договора купли-продажи жилого помещения, без которых не представляется возможным определить объект недвижимости, относятся: 1) предмет договора, в котором описывается информация о жилом

⁴³ Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. 4-е изд. перераб. и доп. М.: Статут, 2005. 315 с.

объекте недвижимости, позволяющая установить, какое именно недвижимое имущество передается покупателю по договору, а также месторасположение объекта недвижимости; 2) цена договора, которая определяется по обоюдному соглашению сторон договора или на основании результатов независимой оценки; 3) перечень лиц, которые сохраняют право пользования жилым помещением после его отчуждения. К таким лицам относятся, супруг, дети, родители, другие родственники (бабушки, дедушки, братья, сестры и другие), нетрудоспособные иждивенцы, а также лица, которые вселены самим собственником в качестве членов своей семьи.

ГЛАВА 2 АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

§2.1 Основные проблемы, связанные с заключением и реализацией договоров купли-продажи жилых помещений

В рамках настоящего параграфа представляется необходимым изучить основные проблемы, которые связаны непосредственно с заключением или реализацией договоров купли-продажи жилых помещений. Однако прежде чем перейти к анализу проблем, важно рассмотреть основные изменения в российском законодательстве в сфере купли-продажи жилых помещений.

Так, в целях совершенствования законодательства, регулирующего деятельность по купле-продаже жилых помещений, за последние 5-7 лет в него были внесены значимые изменения. В качестве примера таковых можно привести следующие изменения:

а) Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса РФ», который отменил необходимость обязательной государственной регистрации договоров купли-продажи жилой недвижимости (ч. 2 ст. 558 ГК РФ)⁴⁴. Однако указанное изменение не коснулось договоров ипотеки и договоров, касающихся участия в долевом строительстве⁴⁵. В остальных случаях с 2013 года регистрации подлежит только переход прав собственности на жилое помещение.

б) С 1 февраля 2014 года в силу также вступили изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в части нотариально удостоверенных сделок с недвижимостью. Данные изменения были внесены соответствующим

⁴⁴ Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса РФ» // «Российская газета». 2012. № 3(5979).

⁴⁵ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений» // «Российская газета». 2004. № 0(3669).

федеральным законом⁴⁶. Согласно новой норме в процессе продажи жилого помещения, стороны договора купли-продажи наделяются правом обращения к нотариусу в целях удостоверения своей сделки. Однако это является именно правом сторон, а не их обязанностью. Таким образом, заключить сделку можно и без такого нотариального удостоверения, однако, в таком случае уполномоченным на регистрацию права собственности органам придется проверять подлинность такой сделки.

в) Важное место в изменениях также занимает принятие нового закона о государственной регистрации недвижимости, взамен ранее существующего.

г) Вслед за принятием нового закона был издан Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) РФ» в целях уточнения норм закона в связи с принятием нового законодательного акта в сфере регистрации недвижимого имущества⁴⁷.

д) Были внесены значимые поправки в иные законодательные акты Российской Федерации, которые касались: уточнения сведений и способов их фиксации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН); уточнения норм закона кадастрового государственного учета участков леса и регистрации государством соответствующих прав на лесные участки; изменения, которые были нацелены на совершенствование механизмов межведомственного взаимодействия в процессе предоставления государственных услуг, связанных с регистрацией государством прав.

е) Были отменены формы свидетельств, которые ранее подтверждали право собственности на жилое помещение. В настоящее время такое право

⁴⁶ Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // «Российская газета». 2013. № 291(6267).

⁴⁷ Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) РФ» // «Российская газета». 2016. № 151(7019).

перехода собственности подтверждается только соответствующей выпиской из ЕГРН⁴⁸.

ж) В качестве отдельного изменения можно также отметить Решение Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2016 № АКПИ15-1365, который признал недействующим п. 30 «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»⁴⁹.

На основании вышеизложенного можно заключить, что за последнее время государство провело активную работу в части совершенствования законодательства в сфере купли-продажи недвижимости, в том числе и жилой. В качестве одного из самых основательных изменений стало обязательное нотариальное удостоверение отдельных видов сделок, которые представляются наиболее сложными с правовой точки зрения. Это говорит о том, что работа ведется в верном направлении, однако, по сей день в теории и практике существуют проблемы, связанные со сделками в сфере купли-продажи жилой недвижимости.

В этой связи в рамках настоящего параграфа представляется важным рассмотреть основные проблемы, которые возникают, как в теории, так и в процессе реализации (исполнения) договоров купли-продажи недвижимости.

1. Неисполнение условий договора купли-продажи жилых помещений. Указанная проблема связана непосредственно с реализацией договоров, что порождает огромное количество судебных споров. В частности речь идет о существенных нарушениях, которые могут поспособствовать признанию сделки недействительной. Так, рассмотрим пример из судебной практики, по

⁴⁸ Письмо ФНП от 12.07.2016 № 2493/03-16-3 «О применении положений Федеральных законов от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 03.07.2016 № 332-ФЗ «О внесении изменений в статьи 188 и 189 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате», от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

⁴⁹ Решение Верховного Суда РФ от 03.02.2016 № АКПИ15-1365 «О признании недействующим пункта 30 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47» // Официальный сайт Верховного суда РФ. URL: http://www.vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1413498 (дата обращения: 10.06.2020).

которому неисполнение договора купли-продажи жилой недвижимости выразилось в неоплате покупателем стоимости жилья. В целом указанные проблемы были собраны в Обзоре судебной практике № 5, который был утвержден в 2017 году Верховным судом Российской Федерации. Данный обзор посвящен непосредственно разрешению судебных споров, связанных с неисполнением условий договоров купли-продажи жилых помещений⁵⁰.

Так, гражданкой Российской Федерации, выступающей на стороне продавца, был подан иск к покупателю на основании неоплаты переданного земельного участка и дома, расположенного на нем. По этой причине истец просил расторгнуть договор купли-продажи земельного участка и вернуть его прежнему владельцу. По условиям заключенного договора истец должен был передать покупателю (ответчику) земельный участок с расположенным на нем домом, а ответчик, в свою очередь, должен был оплатить истцу установленную договором денежную сумму. Вместе с тем истец исполнил свою обязанность по передаче недвижимости в полной мере, переход права собственности был зарегистрирован должным образом в «Росреестре», однако, покупателем не была внесена оплата, что истец расценил как существенное нарушение условий договора купли-продажи. При первом рассмотрении указанного дела суд удовлетворил требования истца в полной мере и пришел к выводу о том, что длительное неисполнение обязанности по оплате переданного имущества в значительной мере лишило истца того, на что он рассчитывал в процессе заключения договора купли-продажи жилой недвижимости, что свидетельствует о существенном характере указанного нарушения⁵¹.

Следующей инстанцией было принято иное решение, в соответствии с которым требования истца были оставлены без удовлетворения. Так, суд апелляционной инстанции не оспаривал того факта, что оплата по договору купли-продажи земельного участка с домом не была внесена на счет истца, однако, посчитал, что указанное нарушение не является существенным и не

⁵⁰ «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 5 (2017)» // Официальный сайт Верховного суда РФ. URL: <https://www.vsrfr.ru/documents/practice/26303/> (дата обращения: 10.06.2020).

⁵¹ Определение Верховного суда Российской Федерации № 5-КГ17-13 // Официальный сайт Верховного суда РФ. URL: https://www.vsrfr.ru/stor_pdf.php?id=1625878 (дата обращения: 10.06.2020).

может повлечь за собой расторжение договора. В процессе принятия такого решения судом была сделана ссылка на ст. 486 ГК РФ, указав при этом, что товар не был оплачен покупателем. Это, по мнению суда апелляционной инстанции, не влечет возникновения у истца права на расторжение такого договора, а лишь порождает право требовать оплаты дома и участка, а также взыскания соответствующих процентов в установленном законом порядке. Также в своем решении суд сослался на п. 65 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от апреля 2010 года № 10/22, согласно которому по условиям ст. 453 ГК РФ стороны разбирательства не вправе требовать возврата того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора (за исключением, если иные правила не установлены законом или этим договором)⁵².

Верховный суд Российской Федерации, в свою очередь, решая данный спор, заключил, что продавец имеет право расторгнуть договор купли-продажи жилой недвижимости, если покупатель отказался оплачивать ее. Судом также было определено, что неоплата переданной недвижимости – это существенное нарушение договора купли-продажи, что позволяет продавцу расторгнуть такой договор в судебном порядке. Однако данный вывод не запрещает продавцу защищать свои права иным образом, а именно требовать с покупателя полной оплаты стоимости переданного жилого помещения и соответствующих процентов, начисленных за просрочку исполнения обязательства по договору⁵³. Аналогичные дела подтверждаются иными решениями суда^{54,55}.

2. Следующая проблема заключается в несовпадении момента перехода права собственности на жилое помещение и момента перехода риска гибели недвижимого имущества, что обусловлено довольно длительной процедурой

⁵² Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // «Российская газета». 2010. № 109(5188).

⁵³ Андреев Н. В. Правовое регулирование заключения и исполнения договоров купли-продажи: особенности и проблемы / Н. В. Андреев. Текст: непосредственный // Молодой ученый. 2019. № 24 (262). С. 171-176.

⁵⁴ Решение Илекского районного суда (Оренбургская область) № 2-28/2015 2-28/2015(2-620/2014;)-М-639/2014 2-620/2014 М-639/2014 от 6 февраля 2015 г. по делу № 2-28/2015 // СПС «Консультант Плюс».

⁵⁵ Решение Шпаковского районного суда (Ставропольский край) № 2-134/2018 2-2574/2017 2-6/2019 2-6/2019 (2-134/2018;2-2574/2017;)-М-2337/2017 М-2337/2017 от 27 сентября 2019 г. по делу № 2-134/2018 // СПС «Консультант Плюс».

регистрации перехода права собственности. Так, как было отмечено ранее, право собственности на жилое помещение возникает с того момента, как была проведена государственная регистрация в соответствии с нормами ГК РФ. Однако, по мнению некоторых государственных инстанций, риск гибели вещи, в том числе и жилого помещения, переходит к покупателю в момент передачи, учитывая нормы ст. 459 ГК РФ, что, является верным, учитывая тот факт, что речь идет о фактической передаче помещения.

В.А. Ойгензихт отмечает, что когда лицо принимает риск, то во всех случаях это сопровождается наличием заинтересованности в получении каких-либо дополнительных выгод. То есть, если лицо принимает на себя риск, то он его принимает не просто так, а по той причине, что такое лицо заинтересовано в его несении и может оказывать существенное влияние на его наступление в целях получения дополнительной выгоды. В связи с этим возложение на покупателя риска гибели вещи должно возникнуть с момента передачи ему жилого помещения во владение без передачи ему права собственности на него, в противном случае, покупатели могут пользоваться этим безнаказанно⁵⁶.

В качестве примера можно привести ситуацию, при которой покупатель въедет в жилое помещение на основании акта приема-передачи имущества, устроит пожар, а затем потребует снижения цены по договору купли-продажи, так как право собственности еще не зарегистрировано.

Иные авторы, в свою очередь, полагают, что договор купли-продажи заключается для того, чтобы урегулировать переход права собственности, а не создать иное субъективное права, которое позволит владеть помещением. Иными словами, такая сделка не содержит в себе условий, опосредующих возникновение отдельного права собственности. Вместе с тем, моя позиция по указанному вопросу следующая⁵⁷.

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором.

⁵⁶ Ойгензихт В. А. Проблема риска в гражданском праве. Душанбе: Ирфон, 1972. С. 78.

⁵⁷ Полежаев О.А. Право собственности на недвижимое имущество: проблема определения правообразующего юридического факта // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2016. № 4 (49). С. 116-118.

В российском законодательстве установлено, что переход прав на недвижимое имущество, в том числе и на жилое помещение, подлежит обязательной государственной регистрации. По общему правилу риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник. Этот риск переходит к покупателю с момента исполнения продавцом обязанности передать имущество покупателю, так как обычно с данным фактом связан момент перехода к покупателю права собственности на помещение. Указанное правило является универсальным для купли-продажи всех видов имущества, в том числе и жилой недвижимости.

Таким образом, может возникнуть ситуация, когда покупатель, не являясь собственником, несет часть бремени собственника имущества в виде риска его случайной гибели или повреждения. В то же время стороны могут иным образом определить в договоре момент перехода к покупателю указанных рисков, установив, например, что риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит к покупателю только с момента регистрации его права собственности.

Указанная позиция подтверждается практикующими специалистами в сфере купли продажи жилых помещений⁵⁸.

3. Проблема соблюдения правила преимущественной покупки доли. Так в ходе удостоверения нотариусом сделки купли-продажи доли жилого помещения ему необходимо установить, были ли выполнены требования, которые установлены в ст. 250 ГК РФ, предусматривающие право покупки доли для иных собственников объектов долевой собственности. Указанное требование вытекает из содержания ст. 163 ГК РФ, в соответствии с которой нотариальное удостоверение сделки включает в себя проверку ее законности, а именно:

а) проверку наличия у каждой стороны договора купли-продажи права на его заключение;

⁵⁸ Обсуждение вопроса распределения риска гибели в момент осуществления перехода государственной регистрации права собственности на жилую недвижимость. URL: <https://forum.garant.ru/?read,1,289911> (дата обращения: 02.06.2020).

б) проверку соблюдения правил преимущественной покупки доли, согласно которым продавец вправе продать долю чужому лицу только в том случае, если остальные участники долевой собственности предоставят отказ от ее покупки либо не приобретут указанную долю в течение одного месяца с того дня, как ими было получено извещение⁵⁹.

Это свидетельствует о том, что в процессе удостоверения сделки по купле-продаже жилого помещения продавец должен представить нотариусу необходимые доказательства того, что им было направлено извещение в адрес остальных собственников недвижимости с намерением о продаже своей доли. Кроме того, в извещении важно указать цену продажи доли и иные условия продажи в целях ознакомления остальных собственников. При этом на законодательном уровне не уточняется, какие именно условия еще нужно указывать в таком извещении. Однако среди существенных условий может быть выделено условие об оплате в кредит или в кредит с условием рассрочки.

Однако в ходе удостоверения таких сделок нотариусы сталкиваются с рядом вопросов:

а) каким образом необходимо составить указанное извещение?

б) каким образом доказать факт извещения остальных участников долевой собственности?

Речь идет о любых возможных доказательствах, при помощи которых можно подтвердить факт доставки извещения до собственника. Идеальным вариантом в такой ситуации является передача извещения непосредственно через нотариуса, что предусмотрено ст. 86 Основ законодательства РФ о нотариате⁶⁰, а также направление извещения при помощи почтовых услуг с соответствующим уведомлением о вручении. В соответствии с действующим законодательством возвращенное уведомление признается надлежащим доказательством извещения участника долевой собственности. Кроме того,

⁵⁹ Алексеев В.А. Сделки с недвижимостью: правовая экспертиза и проверка законности сделки. URL: <https://yandex.ru/turbo/s/wiselawyer.ru/poleznoe/76696-sdelki-nedvizhimostyu-pravovaya-ehkspertiza-proverka-zakonnosti-sdelki> (дата обращения: 02.06.2020).

⁶⁰ «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате». Утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 // «Российская газета». 1993. № 49.

вручение почтового отправления представляется возможным отследить при помощи официального сайта «Почта России», используя при этом трек-код, представляющий собой индивидуальный номер почтового отправления⁶¹. Однако закон также содержит возможность уведомить участника долевой собственности о намерении продать долю посредством личного уведомления, однако, подтвердить такое личное уведомление на практике затруднительно.

Нельзя также исключать возможность возникновения ситуации, когда письмо не будет вручено собственнику. В соответствии со ст. 165.1 ГК РФ сообщение может считаться доставленным также в случаях, если оно поступило лицу, которому оно было направлено, но в виду обстоятельств получатель не ознакомился с его содержанием.

Вопрос извещения участников долевой собственности является крайне важным по той причине, что нотариус может удостоверить сделку купли-продажи квартиры только по истечению одного месяца с момента извещения их.

Важно также отметить, что в ст. Закона о регистрации недвижимости дублируется положение ст. 250 ГК РФ, однако, в нем содержится пункт о том, что продажу доли представляется возможным осуществить до истечения месячного срока, если от всех участников долевой собственности поступит отказ от преимущественного права покупки такой доли. Однако в законе не установлена процедура получения такого отказа, что является большой проблемой, которая часто возникает на практике.

Идеально-оформленным отказом также можно считать тот, который был удостоверен у нотариуса, однако, согласно нормам закона – это не является обязательным действием⁶².

Кроме того, на практике уже давно была выявлена серьезная проблема, сущность которой заключается в сложности установления точного места, по которому необходимо направить извещение остальных собственников.

⁶¹ Официальный сайт почты России // <https://www.pochta.ru/> (дата обращения: 02.06.2020).

⁶² Свидетельствование подлинности подписи на документах: новеллы законодательства. URL: <https://notariat.ru/ru-ru/publishing-center/author/svidetelstvovanie-podlinnosti-podpisi-na-dokumentah-novellyi-zakonodatelstva/> (дата обращения: 02.06.2020).

А для продавца, в свою очередь, проблема состоит также в том, чтобы получить необходимую информацию о месте жительства каждого из собственников. Казалось бы, указанная проблема решилась, так как с 1 января 2017 года по запросу нотариуса такие данные должны отражаться в выписке. Вместе с тем сведения относительно места жительства, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, могут оказаться неактуальными по причине смены места жительства собственником⁶³. Все это свидетельствует о том, что настоящая проблема не разрешена до сих пор.

4. Совершение сделок купли-продажи жилой недвижимости с участием несовершеннолетних лиц. Так, практика показывает, что продать жилое помещение, собственником которого является лицо, не достигшее возраста 18-ти лет, является очень сложной задачей. При этом трудности вызваны, как сложным механизмом получения различного рода разрешений, необходимых для совершения сделки, так и нежеланием участников сделки работать с таким имуществом. Еще одна сложность заключается в том, что в целом законодательство по таким правоотношениям по сей день представляется как несовершенное, содержащее множество пробелов, что может вызвать появление неожиданных ситуаций, как для продавца, так и для покупателя.

В настоящее время законодательно четко не разграничивает вопрос относительно того, в каких именно случаях орган опеки вправе выдать согласие на продажу жилья ребенка, а в каких случаях – не имеет. В процессе рассмотрения такой ситуации служба опеки всегда вынуждена действовать исключительно в интересах несовершеннолетнего лица. По этой причине на практике существуют отдельные отступления от закона. Приведу несколько примеров. Приобретение нового жилья для ребенка не требуется в следующих случаях:

- а) семья переезжает на постоянное место жительства в другую страну;

⁶³ Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 мая 2010 № 180 г. Москва «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СПС «Консультант Плюс».

б) семья переезжает жить в другой город, однако, денежные средства, вырученные за продажу квартиры, должны быть перечислены на счет несовершеннолетнего лица, кроме того, он должен быть наделен долей;

в) семья приобретает жилье, которое находится только на стадии строительства, однако, степень готовности жилья должна быть высокой. Ребенок при этом должен быть где-то зарегистрирован.

Кроме того, на практике представляется важным учитывать ситуации, когда приобретается новое жилье с худшими условиями:

а) если ребенку необходимо дорогостоящее лечение;

б) если ребенок по состоянию своего здоровья не может проживаться по прежнему месту жительства (например, переезд из города в село);

в) если ребенок нуждается в каком-либо виде полезного обучения или образования, которое недоступно в данной местности и др.⁶⁴.

В каждой такой ситуации представляется необходимым следовать главному правилу – действовать в интересах и во благо ребенка. Однако в силу того, что в настоящее время отсутствует четкая законная регламентация указанных процедур, возникают различные нарушения и злоупотребления правами. Закон об опеке и попечительстве также не фиксирует подробный комплекс условий и обстоятельств, при которых органы опеки обязаны дать положительное решение в части отчуждения жилого помещения с участием несовершеннолетнего лица.

В результате в процессе совершения сделок по отчуждению жилой недвижимости с участием несовершеннолетних лиц ключевое значение имеет человеческий фактор работников службы опеки, которые основываются на личных выводах относительно принимаемого решения.

Все это обусловлено тем, что несовершеннолетние лица не вправе самостоятельно обратиться в суд, правоохранительные и иные органы в целях защиты своих прав и интересов, такие обращения происходят через законных

⁶⁴ Пасикова Т.А., Шаповалова Я.В. Яковенко Г.А. К вопросу о приобретении недвижимости, обремененной правами несовершеннолетних // Проблемы экономики и юридической практики. Ростов, 2018. № 6. С. 131-134.

представителей, интересы которых могут розниться с интересами несовершеннолетнего лица. Кроме того, применительно к несовершеннолетнему лицу не представляется возможным в принципе применить такой способ защиты прав, как самозащита. В целом все способы защиты, которые закреплены в ГК РФ, могут быть использованы только законными представителями, что по большей части лишает человека возможности в полной мере защитить себя. Это также подтверждается тем, что на территории Российской Федерации отсутствует единая система органов, которая бы осуществляла защиту и поддержку несовершеннолетних лиц, что позволяет сделать вывод о неравнозначности применения способов защиты для совершеннолетних и несовершеннолетних граждан⁶⁵.

Иными словами, проблемы, связанные с реализацией недвижимости с участием несовершеннолетних, исходят из общей проблемы защищенности интересов и прав таких лиц.

5. Понуждение к заключению основного договора купли-продажи жилья на базе предварительного договора. Огромное количество судебных дел на сегодняшний день относится к вопросам понуждения к заключению основного договора купли-продажи жилья на базе ранее заключенного предварительного договора купли-продажи, а также к вопросам возврата задатка в случае, если одна сторона все-таки уклоняется от заключения основного договора на тех условиях, которые были изначально оговорены в предварительном соглашении⁶⁶⁶⁷.

В целом под предварительным договором следует понимать такое соглашение, в котором стороны принимают на себя обязательства в будущем заключить основной договор, предметом которого будет являться передача жилого помещения, указанного в предварительном договоре. При этом важно отметить, что предварительный договор купли-продажи неправильно

⁶⁵ Левушкин А.Н., Юренкова О.С. Судебная власть и защита прав несовершеннолетних в России // Власть. 2011. С. 141-143.

⁶⁶ Решение Похвистневского районного суда (Самарская область) 2- 1588/2016 ~ М-1450/2016 // СПС «Консультант Плюс».

⁶⁷ Решение Уренского районного суда (Нижегородская область) 2-626/2016 ~ М-576/2016 // СПС «Консультант Плюс».

рассматривать в качестве сделки с недвижимым имуществом, так как его предметом выступает не обязательство по вопросам жилой недвижимости, а только обязательство сторон, которые стремятся в будущем заключить основной договор.

Подтверждение указанной позиции представляется возможным найти в соответствующем определении суда⁶⁸.

Реализация (исполнение) предварительного договора купли-продажи жилья может быть обеспечена через задаток. Согласно ст. 380 ГК РФ задаток – это денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет будущих платежей, которые причитаются с нее по договору другой стороне, в качестве доказательства заключения договора и в обеспечении его дальнейшего исполнения. Важно отметить, что до того, как был введен п. 4 ст. 380 ГК РФ, суд располагал только двумя позициями о возможности обеспечить задатком исполнение обязательства по заключению основного договора купли-продажи жилья.

Указанные позиции представлены в судебной практике⁶⁹⁷⁰⁷¹⁷²⁷³. Но Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ поставил точку в этих спорах⁷⁴.

В настоящее время вопросы относительно предварительного договора, а также задатка, обеспечивающего его исполнение, решаются исключительно на базе судебной практики и решений Верховного суда Российской Федерации, однако, законодательного закрепления указанные вопросы не нашли по сей день.

⁶⁸ Определение Верховного суда Российской Федерации от 20.07.2010 № 5-В10- 4257 // СПС «Консультант Плюс».

⁶⁹ Определение Верховного суда Российской Федерации от 22 июля 2008 № 53-В08-5 // СПС «Консультант Плюс».

⁷⁰ Определение Свердловского областного суда от 27 марта 2013 по делу № 33-3490/2013 // СПС «Консультант Плюс».

⁷¹ Кассационное определение Санкт-Петербургского городского суда от 13 января 2011 № 33-273/2011 // СПС «Консультант Плюс».

⁷² Апелляционное определение Воронежского областного суда от 7 июня 2012 № 33-2377 // СПС «Консультант Плюс».

⁷³ Определение Свердловского областного суда от 26 июня 2012 по делу № 33-7743/2012 // СПС «Консультант Плюс».

⁷⁴ Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Российская газета». № 52(6623).

По итогам настоящего параграфа можно сделать вывод о том, что процедура осуществления сделки купли-продажи жилого помещения на сегодняшний день не закреплена каким-либо единым нормативно-правовым актом, что влечет за собой возникновение ряда проблем, перечисленных выше, как для продавцов, так и для покупателей. Кроме того, по мнению многих специалистов, на территории Российской Федерации действует множество законов, которые несут дополнительные риски для сторон такого договора.

§2.2 Пути решения проблем в сфере купли-продажи жилых помещений

Для того чтобы усовершенствовать процедуру реализации сделок по купле-продаже жилой недвижимости, а также устранить существующие на сегодняшний день проблемы, представляется необходимым реализовать следующие рекомендации (см. рис.3).

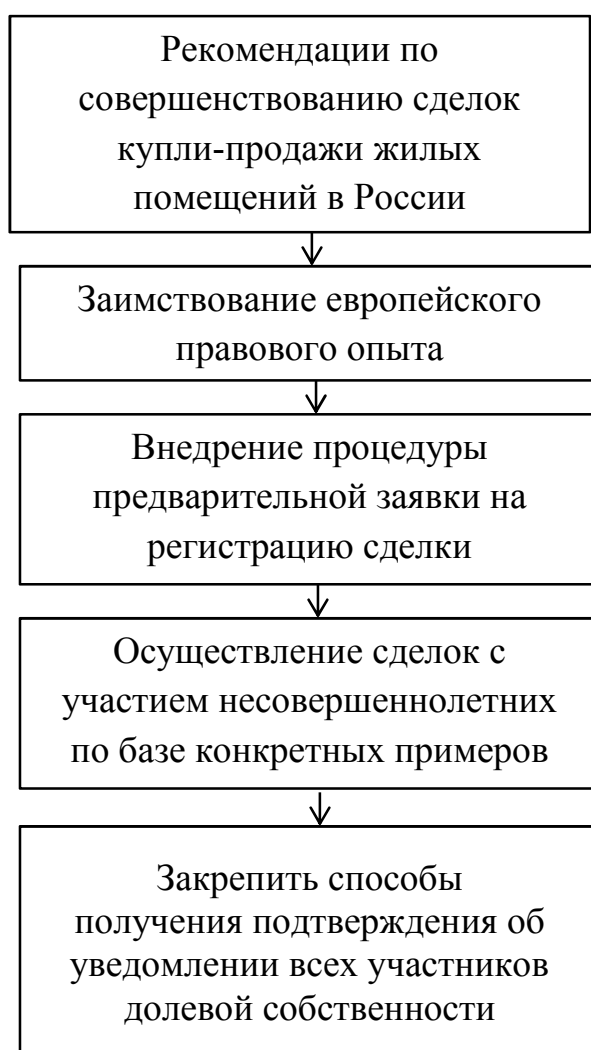


Рис. 3 – Рекомендации по устранению проблем

Рассмотрим указанные рекомендации более подробно.

1. Заимствование европейского правового опыта. Говоря об опыте стран Европы, предлагается в частности изучить опыт Германии в вопросе реализации сделок купли-продажи жилых помещений. Здесь важно отметить, что все основополагающие законы Германии собраны в одном нормативном акте – Bürgerliches Gesetzbuch (в переводе – Книга законов), что позволяет сократить количество ошибок и проблем в связи с четкой структурой законодательных норм⁷⁵. Кроме единого свобода закона на территории страны действует также специализированный закон, посвященный вопросам регулирования сделок с недвижимостью, в том числе и жилой – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) (в переводе – Закон о недвижимости)⁷⁶.

Эффективность от такой законодательной системы, нацеленной на объединение нормативно-правовых актов, заключается в том, что участники и специалисты, принимающие участие в сделках купли-продажи жилых помещений, избавлены от необходимости следовать огромному количеству нормативных актов (при этом несистематизированных и несвязанных друг с другом). Это, в свою очередь, в значительной степени упрощает процесс реализации таких сделок и снижает правовые риски, обусловленные разным толкованием противоречащих требований нескольких законодательных источников.

Важно также отметить, что Закон о жилой недвижимости был принят в 1951 году, и в дальнейшем в него лишь было внесено несколько поправок. Иными словами, специалистам, работающим в сфере купли-продажи жилой недвижимости, не требовалось осуществлять мониторинг меняющегося законодательства на постоянной основе. Кроме того, отсутствовала путаница

⁷⁵ Нормативный акт Германии. (BGB). Книга законов URL: <http://www.gesetzeim-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf> (дата обращения: 03.06.2020).

⁷⁶ Закон о недвижимости в Германии. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html> (дата обращения: 03.06.2020).

с совершением сделок по старым и новым требованиям, что, в результате, в значительной степени упростило весь процесс реализации указанных сделок и позволило выявлять существующие недоработки в законодательных актах, ориентируясь на многолетнюю практику. Однако на сегодняшний день в России не удастся поступить аналогичным образом в силу того, что основные нормативно-правовые акты в сфере купли-продажи жилой недвижимости постоянно изменяются, соответственно, меняется и практика⁷⁷.

Однако можно заключить, что в Российской Федерации в сфере купли-продажи жилой недвижимости законодательство нуждается в срочной и четкой структуризации, а также в сокращении количества изменений в нем в целях наработки актуальной судебной практики и устранения существующих ошибок.

2. Внедрение процедуры предварительной заявки на регистрацию сделки. Так, указанная рекомендация также основывается на опыте Германии и заключается в том, что перерегистрация прав собственности в Германии включает в себя два основных этапа: 1) предварительную регистрацию; 2) окончательную регистрацию.

Так, сразу после того, как стороны подписывают договор купли-продажи жилого помещения, нотариус направляет в поземельный суд заявку на предварительную регистрацию покупателя как нового владельца жилья. Только после указанного действия выполняются остальные необходимые для реализации сделки мероприятия, а также осуществляется перевод суммы денежных средств на счет продавца. После того, как продавец жилья получит полную сумму, установленную договором, а также происходит оплата налога на приобретение недвижимого имущества, нотариус направляет в суд заявку об окончательной регистрации. Все внесенные данные хранятся в кадастре (электронном) – поземельной книге, из которой владелец имущества в любое время может затребовать выписку⁷⁸.

⁷⁷ Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в Германском гражданском праве // Право Журнал Высшей школы экономики. 2011. С. 122-139.

⁷⁸ Процедура приобретения недвижимости в Германии. Статья // URL: <https://interestate.ru/news/2292/> (дата обращения: 03.06.2020).

В связи с тем, что окончательная процедура регистрации может занять определенное время, в договоре купли-продажи жилого помещения принято оговаривать дату так называемого экономического перехода прав, то есть такую дату, начиная с которой покупатель перенимает на себя круг прав и обязанностей, связанных с владением жилого помещения. В такой ситуации речь идет непосредственно о проживании в нем, сдаче его в аренду, оплате расходов регулярного характера (например, коммунальные платежи) и иные. Для того чтобы в дальнейшем было удобно совершать расчеты, переход прав собственности, как правило, приходится на 1-е число месяца, следующего за оплатой стоимости жилого объекта по условиям договора.

Период полной процедуры сделки купли-продажи жилого помещения и перерегистрации прав на него в среднем может составлять от 2 до 4 месяцев, иногда даже более, если жилой объект, например, реализуется через банк, опекунский суд, ипотечный кредит и др.⁷⁹.

Проанализировав все вышесказанное, можно сделать вывод о том, что некоторые положительные моменты процесса реализации сделок купли-продажи жилой недвижимости уже активно перенимаются Российской Федерацией. В частности речь идет о том, что в процесс регистрации сложных сделок с жилыми помещениями был вовлечен нотариус (например, сделки купли-продажи долевой собственности).

Говоря о том, что современная Россия сталкивается с серьезными трудностями в ходе оформления процедуры предварительного договора, а также получения задатка по нему, представляется крайне важным перенять у законодательства Германии указанные выше процессы предварительной и окончательной регистрации, что также должно происходить с участием нотариуса. Такая процедура позволит не только избежать необходимости вносить задаток, но и позволит избежать иных проблемных вопросов,

⁷⁹ Чикобава Е.М. Некоторые особенности купли-продажи жилых помещений // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия: Право. Самара, 2012. № 2 (12). С. 126-130.

возникающих в процессе подготовки и заключения предварительного договора купли-продажи жилого помещения⁸⁰.

Учитывая наличие организационных сложностей создания процедуры предварительной регистрации в Российской Федерации, представляется целесообразным также внедрить институт предварительной заявки на такую регистрацию, реализуемой при помощи нотариуса. Вместе с тем исключается необходимость внесения задатка, однако, накладывается обязательство заключения договора между покупателем и продавцом в будущем.

Для того чтобы реализовать указанные рекомендации, необходимо также закрепить ответственность за несоблюдение обязанностей (которые были приняты в присутствии нотариуса) на законодательном уровне. Возможно введение штрафа за невыполнение таких обязательств сторонами договора купли-продажи жилого помещения во избежание огромного количества судебных споров, связанных с неисполнением условий договора.

3. Осуществление сделок с участием несовершеннолетних по базе конкретных примеров. В Германии, например, вопросы прав и интересов несовершеннолетних лиц при совершении сделок купли-продажи жилой недвижимости решает опекунский суд. То есть, это более высокий статус принятия решения, и базируется оно на имеющихся аналогичных судебных прецедентах.

Следовательно, практически исключен человеческий фактор, так как судебные прецеденты имеют законодательную силу, а значительное количество подобных судебных дел формируют объемную базу принятых решений – следовательно, существует определенный перечень конкретных ситуаций, в которых решение опекунского суда станет положительным, а в других – отрицательным.

В России, как было отмечено ранее, человеческий фактор имеет ключевое значение.

⁸⁰ Селезнева Е.Н. Некоторые проблемы предварительного договора и его обеспечительной функции, а также гарантии и риски заключения сделки // Державинский форум. Тамбов, 2018. Т. 2. № 8. С. 31-38.

При этом следует обратить внимание, что опекунский суд участвует в сделках, предполагающих, как продажу жилой недвижимости ребенка, так и при покупке недвижимости, в права владения которой включается несовершеннолетний. Это связано с тем, что законодатель стремится оградить несовершеннолетних лиц от возможных негативных последствий данной сделки в виде, например, материальных обязательств по погашению ипотеки или проведения обязательных ремонтных работ и т.д.⁸¹.

Было бы целесообразным также в России сформировать единую базу конкретных примеров, при которых решение органа опеки должно быть положительным либо отрицательным. При чем, данный перечень примеров должен быть утвержден в судебном или законодательном порядке. Это необходимо для того, чтобы придать таким сделкам более законный вид, исключая человеческий фактор, который не может являться источником закона на территории Российской Федерации.

4. Кроме того, как было отмечено в предыдущем параграфе, существуют конкретные проблемные вопросы, требующие доработки, в связи с принятием новых законов в области совершения сделок с недвижимым имуществом. В частности, возникает проблема с подтверждением уведомления долевых собственников при совершении сделок с долей в общей собственности.

В данном случае целесообразно руководствоваться постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в пункте 63 которого есть разъяснение смысла пункта 1 статьи 165.1 ГК РФ⁸². Согласно ему, юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, нужно направить по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал

⁸¹ Мировчикова Ю.А./ Масалева А.А. Защита прав несовершеннолетних как субъекта договора купли-продажи жилого помещения // Вестник научной ассоциации студентов и аспирантов исторического факультета Пермского государственного гуманитарно-педагогического университета. Серия: Studis historica juvenum. 2010. С. 125-129.

⁸² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Российская газета». 2015. № 140(6711).

сам (например, в самом договоре), либо его представителю (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). При этом, как говорится в разъяснении, важно учитывать, что гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо несут риск последствий, связанных с неполучением юридически значимых сообщений, которые доставляются по адресам, перечисленным в абзацах первом и втором названного пункта, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя. Гражданин, который сообщил кредиторам и прочим лицам сведения об ином месте своего жительства, несет риск вызванных этим последствий (пункт 1 статьи 20 ГК РФ). Доставленные по таким адресам сообщения необходимо считать полученными, даже если лицо на самом деле не проживает (то есть не находится) по указанному адресу⁸³.

В этой связи возврат почтового отправления с извещением насчет его неполучения адресатом – это надлежащее доказательство извещения участника долевой собственности.

Продавец может лично вручить извещение сособственнику доли, который в получении ставит подпись. При таких обстоятельствах в ходе нотариального удостоверения сделки рекомендуют истребовать, согласно ст. 431.2 ГК РФ, у продавца доли соответствующее заверение об обстоятельствах – посредством отдельного документа или включения заверений в текст договора. В договоре может предусматриваться неустойка на случай, если продавцом были поданы недостоверные заверения, в случае подтверждения того, что подпись сделал не сособственник, и последний переведет на себя права покупателя.

Представляется, что в случае, если извещение не вручено и произошел его возврат без вручения адресату, месячный срок будет исчисляться с даты (момента) возвращения извещения почтовым отделением, указанную дату определяют по почтовому штампу на конверте, на сайте почты.

Важно, чтобы данные условия подтверждения уведомления долевых собственников были включены в текст закона, касающегося нотариальной регистрации сделок с долевым имуществом.

⁸³ Энциклопедия судебной практики. Гарант. URL: <https://base.garant.ru/57591673/> (дата обращения: 03.06.2020).

Устранить обстоятельства, которые препятствуют удостоверению сделок и, в конечном итоге, обороту недвижимости, можно путем предоставления нотариусу права на запрос сведений о месте жительства граждан, при этом процедура получения таких сведений следует организовать в максимально оперативном и доступном виде (при минимальных сведениях о гражданине: фамилия, имя, отчество, дата рождения, дополнительно – по данным СНИЛС); существующую сегодня возможность получения сведений в Единой информационной системе нельзя назвать такой, которая соответствует данным требованиям (направление запроса сопряжено с предоставлением паспортных данных, которые отсутствуют и у продавца, и у нотариуса, на выполнение запроса уходят месяцы, а иногда запрос остается без ответа)⁸⁴.

На основании данной главы можно сделать вывод о том, что в сфере купли-продажи жилой недвижимости по состоянию на сегодняшний день существует множество проблем, среди которых можно отметить следующие: неисполнение условий договора купли-продажи жилых помещений; несовпадение момента перехода права собственности на жилое помещение и момента перехода риска гибели недвижимого имущества; проблема соблюдения правила преимущественной покупки доли; совершение сделок купли-продажи жилой недвижимости с участием несовершеннолетних лиц; понуждение к заключению основного договора купли-продажи жилья на базе предварительного договора. Для того чтобы усовершенствовать процедуру реализации сделок по купле-продаже жилой недвижимости, а также устранить существующие на сегодняшний день проблемы, представляется необходимым реализовать следующие рекомендации: позаимствовать опыт европейских государств по вопросу реализации сделок купли-продажи жилой недвижимости; внедрить процедуру предварительной заявки на регистрацию сделки купли-продажи жилой недвижимости (наделить правом направлять такие заявки нотариусов); осуществлять сделки купли-продажи жилого

⁸⁴ Макеев В.В., Астапова Е.В. К вопросу о повышении роли нотариата при совершении сделок с недвижимым имуществом // Юрист-Правоведь. Ростов, 2016. № 3(76). С. 98-103.

помещения с участием несовершеннолетних лиц, основываясь на конкретных примерах, а не на человеческом факторе; устранить пробелы в части надлежащего извещения о намерении продать долю других собственников; предоставить нотариусу право осуществлять запрос сведений об остальных участниках долевой собственности в целях из надлежащего извещения.

В целом можно отметить, что основные проблемы, связанные с реализацией сделок купли-продажи жилой недвижимости, вытекают из проблемы «захлавленного» и неструктурированного законодательства в указанной сфере. Представляется, что предложенные в рамках настоящей главы рекомендации позволят частично устранить текущие проблемы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В начале настоящего исследования была определена цель, которая заключалась в изучении путей решения проблем, которые возникают в процессе заключения и реализации договоров купли-продажи жилых помещений с различными категориями граждан.

По итогам рассмотрения теоретической части настоящей работы были сделаны вывод о том, что вопрос изучения специфики жилого помещения как объекта купли-продажи представляется важным по той причине, что в российском законодательстве установлены специальные правила продажи жилых помещений, определяемые непосредственно спецификой жилого объекта недвижимости, который в каждой конкретной ситуации выступает как объект договора купли-продажи.

Договор купли-продажи жилого помещения представляет собой письменное соглашение, заключенное между продавцом и покупателем данного помещения, устанавливающее, изменяющее и прекращающее гражданские права и обязанности. По договору купли-продажи жилого помещения продавец обязан передать покупателю жилое помещение (жилой дом или его часть, квартиру или ее часть) на основании акта приема-передачи или иного документа, а покупатель, в свою очередь, обязан принять это имущество и оплатить его в полном объеме.

К главным элементам договора купли-продажи жилого помещения, без которых не представляется возможным определить объект недвижимости, относятся:

а) предмет договора, в котором описывается информация о жилом объекте недвижимости, позволяющая установить, какое именно недвижимое имущество передается покупателю по договору, а также месторасположение объекта недвижимости;

б) цена договора, которая определяется по обоюдному соглашению сторон договора или на основании результатов независимой оценки;

в) перечень лиц, которые сохраняют право пользования жилым помещением после его отчуждения. К таким лицам относятся, супруг, дети, родители, другие родственники (бабушки, дедушки, братья, сестры и другие), нетрудоспособные иждивенцы, а также лица, которые вселены самим собственником в качестве членов своей семьи.

По итогам практической части настоящей работы были сделаны вывод относительно того, что в сфере купли-продажи жилой недвижимости по состоянию на сегодняшний день существует множество проблем, среди которых можно отметить следующие:

а) неисполнение условий договора купли-продажи жилых помещений; несовпадение момента перехода права собственности на жилое помещение и момента перехода риска гибели недвижимого имущества;

б) проблема соблюдения правила преимущественной покупки доли; совершение сделок купли-продажи жилой недвижимости с участием несовершеннолетних лиц; понуждение к заключению основного договора купли-продажи жилья на базе предварительного договора.

В целом можно отметить, что основные проблемы, связанные с реализацией сделок купли-продажи жилой недвижимости, вытекают из проблемы «захлавленного» и неструктурированного законодательства в указанной сфере. Таким образом, предложенные в рамках настоящей работы рекомендации позволят частично устранить текущие проблемы.

Для того чтобы усовершенствовать процедуру реализации сделок по купле-продаже жилой недвижимости, а также устранить существующие на сегодняшний день проблемы, представляется необходимым реализовать следующие рекомендации (предложения).

1. Предложение о заимствовании опыта европейских государств по вопросу реализации сделок купли-продажи жилой недвижимости

Законодательно установлено

Российское законодательство в сфере купли-продажи жилых помещений представляется крайне разбросанным и хаотичным. Отсутствует единый нормативно-правовой акт. При этом все основополагающие законы Германии собраны в одном нормативном акте – Bürgerliches Gesetzbuch (в переводе – Книга законов).

Недостатки

Отсутствие единого свода законов в сфере купли-продажи жилых помещений приводит к множеству ошибок в процессе реализации сделок, а также к многочисленным дискуссиям в научных кругах, что не позволяет достигнуть единого мнения относительно определенных вопросов.

Предложение

Необходимо позаимствовать идею у Германии по созданию единого свода законов в сфере купли-продажи жилых помещений.

Обоснование

Реализация указанного предложения позволит сократить количество ошибок и проблем в связи с четкой структурой законодательных норм.

2. Предложение по внедрению процедуры предварительной заявки на регистрацию сделки купли-продажи жилой недвижимости

Законодательно установлено

В российском законодательстве не закреплена возможность подачи предварительной заявки на регистрацию сделки купли-продажи жилых помещений.

Недостатки

По указанной причине возникают проблемы, связанные, в первую очередь, с неисполнением сторон своих обязательств по договору. Например, неоплата переданного имущества после процедуры регистрации.

Предложение

Закрепить на законодательном уровне процедуру предварительной заявки на регистрацию сделки купли-продажи жилой недвижимости, а также наделить правом направлять такие заявки нотариусов. Возможно введение штрафа за невыполнение таких обязательств сторонами по договору.

Обоснование

Реализация данного предложения позволит гарантировать чистоту сделки купли-продажи жилых помещений для обеих сторон договора, что в результате приведет к меньшему количеству судебных споров и снизит нагрузку на судебную систему Российской Федерации.

3. Предложение по осуществлению сделки купли-продажи жилого помещения с участием несовершеннолетних лиц, основываясь на конкретных примерах, а не на человеческом факторе

Законодательно установлено

На сегодняшний день законодательство в сфере защиты детей и лиц, не достигших совершеннолетнего возраста, представляется очень неточным, а также не регламентирует некоторые важные вопросы, в том числе и те, которые связаны с реализацией сделок по купле-продаже недвижимости с участием таких лиц.

Недостатки

Неточности в законодательстве часто приводят к тому, что в процессе реализации сделки купли-продажи жилой недвижимости органы опеки часто принимают решение, основываясь не на нормах закона, а на собственных эмоциях и чувствах, что является недопустимым.

Предложение

В целях оперативного решения проблемы и невозможности скорейшего внесения правок в специализированное законодательство, необходимо в ходе своей деятельности руководствоваться конкретными примерами из судебной практики Российской Федерации.

Обоснование

Опора на судебную практику имеет большее правовое обоснование в рамках реализации сделки купли-продажи жилых помещений, нежели чем личное мнение работников органов опеки.

4. Предложение по устранению пробелов в части надлежащего извещения о намерении продать долю других собственников

Законодательно установлено

В силу разрозненности законодательства и отсутствием в нем некоторых положений, связанных с уведомлением лиц, возникает проблема с подтверждением уведомления долевых собственников при совершении сделок с долей в общей собственности.

Недостатки

Зачастую это приводит к тому, что лицо, которое в действительности надлежащим образом уведомило собственника, не может доказать это, что в значительной степени увеличивает сроки реализации сделки купли-продажи жилого помещения, а также порождает возникновение судебных споров.

Предложение

В данном случае целесообразно руководствоваться постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в пункте 63 которого есть разъяснение смысла пункта 1 статьи 165.1 ГК РФ. Согласно ему, юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, нужно направить по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в самом договоре), либо его представителю (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ).

Обоснование

Обращение к обобщенной судебной практике в виде постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации позволит избежать ошибок

на практике в процессе направления уведомлений, а также позволит доказать свою правоту в случае возникновения судебных споров.

Таким образом, задачи, поставленные в начале работы, были выполнены, а цель бакалаврской работы – достигнута.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Законы и иные нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // «Российская газета». 1993. № 237.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // «Российская газета». 2005. № 0(3670).
3. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». 2000. № 32. ст. 3824.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ // «Российская газета». 1996. № 23.
5. Семейный Кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». 1996. № 1. Ст. 16.
6. Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) РФ» // «Российская газета». 2016. № 151(7019).
7. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ // «Российская газета». 2015. № 156(6727).
8. Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Российская газета. № 52(6623).
9. Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // «Российская газета». 2013. № 291(6267).
10. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса РФ» // «Российская газета». 2012. № 3(5979).
11. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» // «Российская газета». 2008. № 0(4651).

12. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений» // «Российская газета». 2004. № 0(3669).

13. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // «Российская газета». 2005. № 0(3670).

14. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // «Собрание законодательства РФ». 1999. № 14. ст. 1650.

15. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // «Российская газета». 1998. № 137.

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // «Российская газета». 2006. № 0(3994).

17. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате». Утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 // «Российская газета». 1993. № 49.

18. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 мая 2010 № 180 г. Москва «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СПС «Консультант Плюс».

19. Письмо ФНП от 12.07.2016 № 2493/03-16-3 «О применении положений Федеральных законов от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 03.07.2016 № 332-ФЗ «О внесении изменений в статьи 188 и 189 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате», от 03.07.2016 № 360-ФЗ

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

Судебная и другая правоприменительная практика

20. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 года № 7-П // «Российская газета». 2008. № 0(4649).

21. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // «Российская газета». 2010. № 109(5188).

22. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Российская газета». 2015. № 140(6711).

23. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» // «Российская газета». 2017. № 297(7463).

24. Определение Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 14.01.2004 № 47-пв03 // СПС «Консультант Плюс».

25. Определение Верховного суда Российской Федерации от 22 июля 2008 № 53-В08-5 // СПС «Консультант Плюс».

26. Определение Верховного суда Российской Федерации от 20.07.2010 № 5-В10- 4257 // СПС «Консультант Плюс».

27. Определение Верховного суда Российской Федерации № 5-КГ17–13 // Официальный сайт Верховного суда РФ. URL: https://www.vsrp.ru/stor_pdf.php?id=1625878 (дата обращения: 10.06.2020).

28. «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 5 (2017)» // Официальный сайт Верховного суда РФ. URL: <https://www.vsrp.ru/documents/practice/26303/> (дата обращения: 10.06.2020).

29. Решение Верховного Суда РФ от 03.02.2016 № АКПИ15-1365 «О признании недействующим пункта 30 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47» // Официальный сайт Верховного суда РФ. URL: http://www.vsrp.ru/stor_pdf.php?id=1413498 (дата обращения: 10.06.2020).

30. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли – продажи недвижимости» // СПС «Консультант Плюс».

31. Кассационное определение Санкт-Петербургского городского суда от 13 января 2011 № 33-273/2011 // СПС «Консультант Плюс».

32. Определение Свердловского областного суда от 26 июня 2012 по делу № 33-7743/2012 // СПС «Консультант Плюс».

33. Определение Свердловского областного суда от 27 марта 2013 по делу № 33-3490/2013 // СПС «Консультант Плюс».

34. Апелляционное определение Воронежского областного суда от 7 июня 2012 № 33-2377 // СПС «Консультант Плюс».

35. Решение Илекского районного суда (Оренбургская область) № 2-28/2015 2-28/2015(2-620/2014;)-М-639/2014 2-620/2014 М-639/2014 от 6 февраля 2015 г. по делу № 2-28/2015 // СПС «Консультант Плюс».

36. Решение Похвистневского районного суда (Самарская область) 2- 1588/2016 ~ М-1450/2016 // СПС «Консультант Плюс».

37. Решение Уренского районного суда (Нижегородская область) 2-626/2016 ~ М-576/2016 // СПС «Консультант Плюс».

38. Решение Шпаковского районного суда (Ставропольский край) № 2-134/2018 2-2574/2017 2-6/2019 2-6/2019 (2-134/2018;2-2574/2017;) ~М-

2337/2017 М-2337/2017 от 27 сентября 2019 г. по делу № 2-134/2018 // СПС «Консультант Плюс».

Учебники, учебные пособия, комментарии

39. Беспалов, Ю.Ф., Якушев, П.А. Гражданское право в схемах. – 3-е изд. перераб. доп. – М.: Проспект, 2016. – 296 с.

40. Крашенинников, П.В. Жилищное право: учеб. – 4-е изд. перераб. и доп. – М.: Статут, 2005. – 315 с.

41. Крашенинников, П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. – М.: Статут, 2012. – 315 с.

42. Мардалиев, Р.Т. Гражданское право. Учебное пособие. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2014. – 256 с.

43. Ручкина, Г.Ф. Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. – М., 2016. – 370 с.

44. Титов, А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: Проспект, 2016. – 267 с.

Монографии, лекции, статьи, диссертации и авторефераты диссертаций

45. Алексеев, В.А. Сделки с недвижимостью: правовая экспертиза и проверка законности сделки. Статья. URL: <https://yandex.ru/turbo/s/wiselawyer.ru/poleznoe/76696-sdelki-nedvizhimostyu-pravovaya-ehkspertiza-proverka-zakonnosti-sdelki> (дата обращения: 02.06.2020).

46. Андреев, Н. В. Правовое регулирование заключения и исполнения договоров купли-продажи: особенности и проблемы / Н. В. Андреев. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2019. – № 24 (262). – С. 171-176.

47. Борисенко, А. Жилая недвижимость как объект купли-продажи // Законность. – Волжский, 2004. – № 2. – С. 41-46.

48. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право: договоры о передаче имущества. – М.: Издательство «Статут», 2000. – 800 с.

49. Василица, Л.А. Нормативно-правовое регулирование сделок купли-продажи жилого помещения и доли в праве собственности на жилое помещение / Л.А. Василица. – дисс. – Тольятти, 2017. – 103 с.

50. Грязнов, А. Акт приема-передачи как формальная точка сделки // Бюллетень недвижимости. 2015. URL: <https://news.ners.ru/akt-priema-peredachi-kak-finalnaya-tochka-sdelki.html> (дата обращения: 30.05.2020).

51. Камышанский, В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. Элиста, 1999. С. 248.

52. Килабов, М.М. Общая характеристика договора купли-продажи // Молодой ученый. – 2017. – № 7. – С. 352-355.

53. Кузьмина, И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. – 2001. – № 9. – С. 40.

54. Левушкин, А.Н., Юренкова, О.С. Судебная власть и защита прав несовершеннолетних в России // Власть. – 2011. – С. 141-143.

55. Леонтьева, Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в Германском гражданском праве // Право Журнал Высшей школы экономики. – 2011. – С. 122-139.

56. Макеев, В.В., Астапова, Е.В. К вопросу о повышении роли нотариата при совершении сделок с недвижимым имуществом // Юрист-Правоведъ. – 2016. – № 3(76). – С. 98-103.

57. Мировчикова, Ю.А., Масалева, А.А. Защита прав несовершеннолетних как субъекта договора купли-продажи жилого помещения // Вестник научной ассоциации студентов и аспирантов исторического факультета Пермского государственного гуманитарно-педагогического университета. Серия: Studis historica juvenum. – 2010. – С. 125-129.

58. Ойгензихт, В. А. Проблема риска в гражданском праве. – Душанбе: Ирфон, 1972. – 225 с.

59. Пасикова, Т.А., Шаповалова, Я.В. Яковенко, Г.А. К вопросу о приобретении недвижимости, обремененной правами несовершеннолетних //

Проблемы экономики и юридической практики. – Ростов, 2018. – № 6. – С. 131-134.

60. Петров, Д.А. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере: Дис... канд. юрид. наук. – М., 1998. – 211 с.

61. Полежаев, О.А. Право собственности на недвижимое имущество: проблема определения правообразующего юридического факта // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2016. – № 4 (49). – С. 116-118.

62. Потяркин, Д. Раздел жилого помещения // Законность. – 1999. – № 8. – С. 21.

63. Селезнева, Е.Н. Некоторые проблемы предварительного договора и его обеспечительной функции, а также гарантии и риски заключения сделки // Державинский форум. – Тамбов, 2018. – Т. 2. – № 8. – С. 31-38.

64. Тихомиров, М.Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения. Практическое пособие. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. – 109 с.

65. Халдеев, А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. – 2006. – № 8. – С. 104-116

66. Чикобава, Е.М. Некоторые особенности купли-продажи жилых помещений // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия: Право. – Самара, 2012. – №. 2 (12). – С. 126-130.

67. Шаймухаметова, К.Р. Договор купли-продажи жилого помещения. – Екатеринбург, 2018. – 62 с.

68. Шлотгауэр, М. К вопросу о понятии жилого помещения // Вестник Омского университета. – Омск, 2006. – № 1. – С. 108-110.

69. Юманова, Н.М. Особенности договора продажи жилого помещения по гражданскому праву России // Новое слово в науке: перспективы развития : материалы IX Междунар. науч.–практ. конф. (Чебоксары, 7 авг. 2016 г.) / редкол.: О.Н. Широков [и др.] – Чебоксары, 2016. № 3 (9). С. 198-199.

Сетевые ресурсы

70. Бывшие члены семьи собственника жилого помещения. Сайт адвоката. URL: <https://advokatshinev.ru/sudebnaya-praktika/byvshie-chleny-semi-sobstvennika-zhilogo-pomeshcheniya/> (дата обращения: 25.05.2020).

71. Гражданский кодекс РФ с Комментариями. URL: <http://gkodeksrf.ru/ch-2/rzd-4/gl30/prg-1/st-485-gk-rf> (дата обращения: 22.05.2020).

72. Договор купли продажи: существенные условия. URL: <https://bastion-c.ru/articles/dogovor-kupli-prodazhi-sushchestvennye-usloviya/> (дата обращения: 30.05.2020).

73. Договор продажи недвижимости. URL: <https://jurkom74.ru/ucheba/dogovor-prodazhi-nedvizhimosti> (дата обращения: 03.06.2020).

74. Закон о недвижимости в Германии. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html> (дата обращения: 03.06.2020).

75. Купля-продажа жилых помещений. Гарант. URL: <https://www.garant.ru/actual/nedvigimost/kupl-prod-gn/> (дата обращения: 03.06.2020).

76. Нормативный акт Германии. (BGB). Книга законов. URL: <http://www.gesetzeim-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf> (дата обращения: 03.06.2020).

77. Обсуждение вопроса распределения риска гибели в момент осуществления перехода государственной регистрации права собственности на жилую недвижимость. URL: <https://forum.garant.ru/?read,1,289911> (дата обращения: 02.06.2020).

78. Основные проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилого помещения. URL: <http://www.jhatay.ru/index.php/item/3978-osnovnye-problemy-voznikayushchie-pri-zaklyuchenii-dogovora-kupli-prodazhi-zhilogo-pomeshcheniya> (дата обращения: 03.06.2020).

79. Официальный сайт почты России. URL: <https://www.pochta.ru/> (дата обращения: 02.06.2020).

80. Процедура приобретения недвижимости в Германии. Статья. URL: <https://interestate.ru/news/2292/> (дата обращения: 03.06.2020).

81. Рынок жилой недвижимости в России: основные тенденции. Новостной ресурс «РБК». URL: <https://realty.rbc.ru/news/5cd1069a9a7947b28feaebfd> (дата обращения: 03.06.2020).

82. Свидетельствование подлинности подписи на документах: новеллы законодательства. URL: <https://notariat.ru/ru-ru/publishing-center/author/svidetelstvovanie-podlinnosti-podpisi-na-dokumentah-novellyi-zakonodatelstva/> (дата обращения: 02.06.2020).

83. Уклонение от государственной регистрации. URL: <http://xn--80aaevmeiocg0a.xn--p1ai/index.php/home/2-uncategorised/22-uklonenie-ot-gosudarstvennoj-registratsii-sdelok-s-nedvizhimostyu-i-perekhoda-prava-sobstvennosti> (дата обращения: 30.05.2020).

84. Энциклопедия судебной гарантии. Гарант. URL: <https://base.garant.ru/57591673/> (дата обращения: 03.06.2020).

Образец договора купли-продажи жилого помещения

ДОГОВОР

КУПЛИ – ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Мы, **Кожина Елена Александровна**, _____ года рождения, зарегистрированная по адресу: _____, паспорт серия № _____, выдан _____ г. и **Кожин Станислав Михайлович**, _____ года рождения, зарегистрированный по адресу: _____, паспорт серия № _____, выдан _____ г. именуемые в дальнейшем **Продавцы**, с одной стороны, и **Чиркова Мария Анатольевна**, _____ года рождения, зарегистрированная по адресу: _____, паспорт серия № _____, выдан _____ г. именуемая в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Продавцы продают, а Покупатель приобретает в собственность квартиру, расположенную по адресу: Пермский край, _____, _____.

Квартира расположена в двухэтажном сборно-щитовом жилом доме на втором этаже. Квартира общей площадью – 50,5 кв.м, в том числе жилой – 29,5 кв.м., состоит из двух комнат площадью 17,0 кв.м и 12,5 кв.м, кухни площадью 7,7 кв.м, прихожей площадью 5,4 кв.м, двух встроенных шкафов, коридора, ванной, туалета, балкона. В квартире имеется: электроснабжение, центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, радио, телефон, телевидение, газ.

Указанная в п. 1 настоящего договора квартира принадлежит на праве совместной собственности **Продавцам на основании Свидетельства о государственной регистрации права от _____ г. серия № _____, запись регистрации № _____, выданного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Пермской области и Коми-Пермяцкому автономному округу на основании Договора купли-продажи квартиры от _____ г., зарегистрированного ГУ ФРС по ПО и КПАО _____ г. за № _____.**

Продавцы продают указанную в п. 1 настоящего договора квартиру за согласованную сторонами цену в размере **200 000 (двести тысяч)** рублей.

Покупатель покупает в собственность указанную в п. 1 настоящего договора квартиру за согласованную сторонами цену в размере **200 000 (двести тысяч)** рублей.

Оплата **Покупателем** стоимости квартиры будет произведена при подписании настоящего договора путем передачи наличных денежных средств **Продавцам**.

Продавцы гарантируют, что указанная в п. 1 настоящего договора недвижимость никому другому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит, не подарена, не обещана быть подаренной, под запретом не состоит, свободна от любых прав третьих лиц, о которых в момент заключения договора **Продавцы** могли знать и несут ответственность за сокрытие сведений о нахождении указанной недвижимости в залоге, под запретом, либо арестом.

6. Согласно **Справки Межрайонной ИФНС России № 10 по Пермскому краю № _____ от _____ г.** за **Продавцами** не числятся задолженности по налогу с имущества. Задолженности **Продавцов** по обязательным платежам, в том числе коммунальным платежам, платежам за электроэнергию и другим платежам, связанным с содержанием недвижимого имущества, указанного в п. 1 настоящего договора, выявленные **Покупателем** после заключения настоящего договора, оплачиваются **Продавцами**, в том числе в порядке предъявления иска **Покупателем** в суд.

7. Согласно **справки Администрации Большесосновского сельского поселения от _____ г. № _____** в указанной в п. 1 настоящего договора квартире никто не зарегистрирован и не проживает.

8. Расходы по государственной регистрации настоящего договора оплачивает **Покупатель**.

9. Настоящий договор и переход права собственности на недвижимость, указанную в п. 1 настоящего договора, к **Покупателю** по данному договору подлежат регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю. **Покупатель** приобретает право собственности на указанную недвижимость после государственной регистрации договора, в соответствии со ст. 223 ГК РФ.

10. Квартира передана **Продавцами** и принята **Покупателем** в удовлетворительном состоянии. Квартира оборудована необходимым комплектом электрооборудования и сантехнического оборудования, претензий по состоянию квартиры у **Покупателя** нет, передаточный акт стороны не составляют и обязательства сторон по приему-передаче квартиры считаются выполненными с момента подписания настоящего договора.

11. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

12. Содержание ст.ст. 164, 288, 292, 395, 450, 452, 475, 551, 552, 557, 558, 675 ГК РФ, сторонам известно.

13. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу:

- первый экземпляр находится в Очерском отделе Управления ФРС по Пермскому краю;
- второй экземпляр находится у **Продавцов**;
- третий экземпляр у **Покупателя**.

Продавцы:

Покупатель:

