

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ  
Кафедра «Гражданское право и гражданское судопроизводство»

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ  
ИМУЩЕСТВОМ НА ПРИМЕРЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ  
ФГАОУ ВО «ЮУрГУ» (НИУ) – 40.03.01. 2017. 430. ВКР

Руководитель работы, канд. юрид. наук,  
доцент кафедры  
\_\_\_\_\_ Наталья Владимировна Дулатова  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Автор работы,  
студент группы Ю-430  
\_\_\_\_\_ Дарья Дмитриевна Сиволова  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Нормоконтролер, преподаватель  
\_\_\_\_\_ Любовь Владимировна Суханова  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Челябинск  
2021

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ	6
1.1 Правовой режим недвижимого имущества по российскому гражданскому праву.....	6
1.2 Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом: принципы и правовое значение.....	17
2 ХАРАКТЕРИСТИКА И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КАК ИНСТИТУТА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА	26
2.1 Заключение договора купли-продажи жилого помещения: понятие и правовой порядок.....	26
2.2 Права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилого помещения.....	31
2.3 Особенности расторжения договора купли-продажи жилого помещения.....	36
3 ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА ПО СПОРНЫМ ВОПРОСАМ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ, ИЗМЕНЕНИИ ПРЕКРАЩЕНИИ ДОГОВОРА КУПЛИ ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	42
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	67
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	71

## ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время на территории Российской Федерации жилые помещения стали одним из наиболее распространенных объектов гражданско-правовых сделок из всех предметов недвижимости. И каждый день в России совершаются сделки с жилыми помещениями.

Актуальность дипломной работы по теме «Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом на примере договора купли продажи жилых помещений» состоит в том, что законодатель, стремясь урегулировать отношения в сфере недвижимости вводит новые правила. Был введен новый федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, предусматривающий иные правила. Также была добавлена ст. 450. 1 в ГК РФ, а ст. 310 ГК РФ была дополнена п. 3, положениями о плате за односторонний отказ от договора. Современное законодательство изменило правовое регулирование сделок с недвижимостью так, например договор купли-продажи недвижимости подлежал государственной регистрации только до 1.03.2013 года, а с 1.03.13г. регистрация самого договора не требуется, а необходима только регистрация перехода права собственности. Также произошли изменения по поводу нотариального удостоверения по договору купли-продажи, которое требуется по отчуждению долей в праве общей собственности, либо принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Таким образом, в настоящее время существует объективная необходимость в проведении комплексного научного исследования в проблемах договора купли-продажи жилого помещения в целях совершенствования его гражданско-правового регулирования, остаются так же значимые вопросы правового регулирования сделок с недвижимостью.

Договор купли-продажи жилого помещения является не самым распространенным, но одним из самых важных среди договоров купли-

продажи, так как затрагивает одно из основных прав человека — право на жилье, предусмотренное Конституцией Российской Федерации.

Цель выпускной квалификационной работы состоит в исследовании правовой природы сделок с недвижимым имуществом на примере договора купли-продажи жилого помещения, а также выявить существующие проблемы по данной теме.

Задачами выпускной квалификационной работы выступают:

- Определить правовой режим недвижимого имущества в соответствии с российским законодательством;
- Рассмотреть особенности государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом;
- Исследовать содержание договора купли-продажи жилых помещений;
- Рассмотреть применение положений о договоре купли-продажи жилых помещений на примерах из судебной практики.

Объектом дипломной работы являются гражданско-правовые правоотношения, возникающие при реализации договора купли-продажи жилого помещения.

Предметом являются правовые нормы, определяющие правовой режим недвижимого имущества, регулирующие отношения по поводу заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи жилого помещения, а также правоприменительная практика.

Теоретическую основа. В специальной юридической литературе проблемы определения правового режима недвижимого имущества, а также договора купли-продажи жилых помещений рассматривались в исследованиях следующих авторов: А. П. Анисимова, В.М. Асмандиярова, Б.М. Гонгало, М.А. Дмитриев, Е.А. Егорова, С.Б. Иващенко, Н.Ю. Калашникова, М.С. Каменская.

Нормативную и эмпирическую основу выпускной квалификационной работы составляют Конституция РФ, Гражданский Кодекс РФ, Жилищный

Кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218, а также материалы судебной практики судов общей юрисдикции.

Методологическую основу исследования образуют следующие общенаучные и частнонаучные методы исследования: комплексный и системный анализ, синтез, формально-логический методы.

Структура выпускной квалификационной работы определена характером исследуемых в ней вопросов. Работа состоит из введения, трех глав, включающих пять параграфов, заключения и библиографического списка.

# 1 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

## 1.1 Правовой режим недвижимого имущества по российскому гражданскому праву

На протяжении длительного периода времени начиная с 1917 г. советским законодательством не признавалась недвижимость в качестве самостоятельного объекта гражданских правоотношений. Главные изменения, произошедшие в политической ситуации страны в начале 90-х годов в связи с переходом к рыночной экономике, возродили институт недвижимого и движимого имущества. Деление имущества на движимое и недвижимое стало основополагающим. «С ним связывают важные юридические последствия: необходимость введения специальной регистрации недвижимого имущества, установление различного порядка приобретения права собственности, узаконение категории вещных сделок, введение института права приобретательной давности, определение применимого права, установление режима наследования и налогообложения»<sup>1</sup>.

Существование имущественного оборота не представляется без вещей, классификация которых много раз видоизменялась в зависимости от политических и экономических изменений. Особую роль следует отвести объектам, имеющим наибольшую ценность для гражданского оборота, - недвижимости. В процессе исторического развития как общества, так и права государство то отказывалось от деления вещей на движимые и недвижимые, то возвращалось к нему. Вместе с тем следует отметить, что гражданское законодательство не содержит понятия недвижимости, останавливаясь лишь на перечислении объектов и некоторых признаков отнесения таких объектов к недвижимости. Кроме того, законодатель использует взаимозаменяемые

---

<sup>1</sup>Коведяев С.В. Возникновение права собственности на объект строительства в договорах строительного подряда // Юрист. 2011. № 2. С. 26.

дефиниции «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость», среди которых тождественными следует воспринимать только понятия «недвижимая вещь» и «недвижимость», в связи с тем, что к имуществу могут быть отнесены и имущественные права<sup>1</sup>.

Внесение изменений в гражданское законодательство затрагивает различные аспекты вещных и обязательственных правоотношений, тем самым изменяя применение этих норм не только на практике, но также и в теории. Последние изменения, которые касаются объектов гражданских прав, вступившие в силу с 1 октября 2013 г. не дали четкого понятия «недвижимости», классификации вещей, а также признаков, по которым можно было бы их отнести к тем или иным объектам недвижимости. И, стоит отметить, что четкого и структурированного определения понятию «недвижимости» в российском законодательстве до сих пор нет.

В статье 130 ГК РФ перечисляет вещи, которые относятся к недвижимому имуществу. В соответствии с данной статьей: «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 9 - 12.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч. I) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Таким образом, следуя по логике законодателя, объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, можно разделить на две группы. Первую группу составляют объекты «в силу природы», которые неразрывно связаны с землёй и чье перемещение без причинения несоразмерного ущерба невозможно. И вторую группу образуют объекты в силу закона, то есть на некоторые виды движимых по своей природе вещей был распространён правовой режим недвижимого имущества с целью укрепления имущественного оборота и защиты имущественных прав собственников.

Определение достаточно развернутое и объемное. Однако не все его положения понимаются однозначно, что, естественно, порождает научные споры.

Прежде всего, следует отметить, что представители других отраслей науки (экономики и уголовного права) предлагают варианты определения недвижимости с учетом своей профессиональной специфики.

Так, И.Т.Балабанов предлагает рассматривать недвижимость как финансовую категорию, определяя ее как участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой и другими минеральными и растительными ресурсами), а также зданиями и сооружениями. Далее он перечисляет группы финансовых активов, входящих в состав недвижимости: земельный участок, жилое помещение (дом, квартира, комната), нежилое помещение, предприятия, здания, сооружения, участок лесного фонда, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, подлежащие государственной регистрации<sup>1</sup>. Представляется, что в основе данного определения лежит формулировка Гражданского кодекса РФ, с той лишь разницей, что здесь предпринята попытка уйти от излишней детализации Гражданского кодекса РФ.

Тем не менее, И.Т.Балабанов все-таки называет те же самые объекты, что и в Гражданском кодексе РФ, не добавляя каких-либо других признаков,

---

<sup>1</sup> Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью. М.: Финансы и статистика, 1996. С. 13–14.

свидетельствующих об особых свойствах недвижимости как финансовой категории.

Весьма противоречивую и спорную точку зрения по данной проблеме высказывает С.Б.Иващенко, который предлагает закрепить в УК РФ определение недвижимости, коренным образом отличающееся от цивилистического определения, поскольку в ГК РФ, по его мнению, это определение сформулировано недостаточно четко. Критерием разграничения движимого и недвижимого имущества предлагается считать степень общественной опасности деяния, посягающего на то или иное имущество<sup>1</sup>.

Нарекания вызвал такой признак недвижимого имущества, как невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению, т. к. якобы в законе не указаны критерии несоразмерности. С.Б. Иващенко предлагает уточнить этот критерий, указав на количественные и качественные параметры недвижимости.

Также, для полного понимания критериев недвижимости следует выделить признаки, закрепленные в ГК РФ. Во-первых, степень прочности связи недвижимого объекта с землей можно определить по-разному, так как с учетом развития уровня техники некоторые недвижимые объекты перемещались на незначительные расстояния без какого-либо ущерба их назначению<sup>2</sup>. Законодатель не дает определения понятиям «прочность» или «прочная связь с землей», а судебная практика каждый раз подходит индивидуально к определению, возникла такая связь или нет.

Во-вторых, следует отметить и отсутствие в законодательстве понятия «несоразмерный ущерб назначению недвижимого объекта». По мнению О.В. Макарова, «признак несоразмерности ущерба назначению объекта недвижимости при его перемещении вообще должен быть исключен из ГК

---

<sup>1</sup> Иващенко С.Б. Движимое и недвижимое имущество: критерии разграничения // Вопросы совершенствования правоохранительной деятельности органов внутренних дел: Межвуз. сб. науч. трудов адъюнктов и соискателей. М., 1997. Ч. 1. С. 104–105.

<sup>2</sup> Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: Дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. С. 43 - 44.

РФ»<sup>1</sup>. Судебные инстанции зачастую под таким ущербом понимают невозможность после перемещения дальнейшего использования объекта по целевому назначению, в том числе значительное ухудшение технического состояния этого объекта, либо снижение материальной или художественной ценности объекта и т.п. В этой связи ученые по-разному предлагают формулировать дефиницию недвижимости.

Так, М.А. Дмитриев к недвижимости относит как природный, так и созданный человеком предмет материального мира, способный быть в обладании и служить удовлетворению потребностей человека, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения его без причинения несоразмерного ущерба его назначению<sup>2</sup>.

К.А. Новиков, анализируя признаки недвижимости, приходит к выводу, что под недвижимым имуществом следует понимать такие материальные объекты, физические и юридические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты расположены природой или человеком<sup>3</sup>.

ГК РФ относит объекты, которые по своей природе являются движимыми, но по российскому законодательству относятся к недвижимому имуществу, такие как воздушные, морские и иные суда, отнесенные к недвижимости по экономическим и по другим основаниям с целью распространения на них правового режима недвижимости<sup>4</sup>. Именно такое юридическое отнесение объектов к недвижимости приводит к формулированию большего количества признаков недвижимости, кроме прямо следующих из нормы п. 1 ст. 130 ГК РФ.

---

<sup>1</sup> Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 11 - 12.

<sup>2</sup> Дмитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2013. № 5. С. 22 - 25.

<sup>3</sup> Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 4 - 12.

<sup>4</sup> Объекты гражданских прав: Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса РФ / В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009. С. 137.

Понятие земельного участка много раз менялось в действующем законодательстве, перемещаясь из одной отрасли в другую. Но в настоящее время данное понятие содержится в отдельной главе Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) «Земельные участки», но в основном раскрывающей порядок их образования<sup>1</sup>.

Так, согласно п.3 ст. 6 Земельного кодекса РФ законодателем дается такое определение: «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи».

К индивидуальным характеристикам земельного участка относятся его кадастровый номер, месторасположение, площадь, границы, целевое назначение.

Объектами недвижимого имущества могут быть не только земельные участки (в том числе искусственные земельные участки), но также и части земельных участков.

Вообще, для земли как недвижимой вещи характерно:

1. нерукотворное (в основном) происхождение, незаменимость, неперебрасываемость, невосполнимость, неучтожаемость и непотребляемость;
2. преимущественно публичный характер землепользования;
3. многочисленность ограничений и обременений, исключение участков недр и некоторых категорий земель из гражданского оборота, ограничение некоторых категорий земель в гражданском обороте;
4. деление земель на категории по целевому назначению, зонированию.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон РФ от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ" // СЗ РФ. 2014. № 26 (часть I). Ст. 3377.

Согласно определению Конституционного Суда РФ от 06.07.2000 N 133-О, земля является особого рода товаром, недвижимостью, а значит, в регулировании земельных отношений должны гармонично взаимодействовать нормы земельного и гражданского законодательства.

Конституцией РФ установлено, что земля может находиться в частной, муниципальной, государственной собственности. Собственниками земельных участков могут быть физические и юридические лица, государственные и муниципальные образования.

Статья 9 Конституции РФ:

1. Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

2. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Право собственности на земельный участок как объект недвижимого имущества, а также его ограничение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

С 2015 г. земельный участок более конкретизирован, во-первых, как объект права собственности и иных прав на землю согласно законодательству, что по большому счету показывает на юридическое признание данного объекта, и во-вторых, как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи. Таким образом, законодатель уточняет второй признак земельного участка, а именно - характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, в которые, несомненно, входят и границы участка. Полагаю, что к таким характеристикам следует отнести природные, антропогенные, фактические (физические характеристики).

Что касается следующего объекта недвижимости – участков недр - закон РФ «О недрах» определяет недра в целом как «часть земной коры, расположенную ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающуюся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения».

Преамбула Закона РФ от 21.02.1992 N 2395-1 «О недрах»: «Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения<sup>1</sup>».

Участки недр, как и земельные участки, признаются самостоятельными объектами недвижимости. Здесь необходимо отметить принцип взаимосвязи и взаимозависимости правовых режимов на земле- и недропользовании, который проявляется в двух основных положениях. Во-первых, согласно статье 40 Земельного кодекса РФ, собственник земельного участка, землевладелец, землепользователи и арендаторы в пределах своих земельных участков имеют право без специального разрешения в установленном порядке использовать общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды. Во-вторых, как это следует из норм ст.7 Закона Российской Федерации «О недрах» предоставление земельного участка для разработки полезных ископаемых производится только после оформления горного отвода и определения его границ, утверждения технического проекта выполнения работ.

Часть 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ: «Собственник земельного участка имеет право использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные

---

<sup>1</sup> Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» // Российская газета от 5 мая 1992 г. № 102.

ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации<sup>1</sup>».

Недра являются одним из природных ресурсов, используемых и охраняемых согласно Конституции РФ, наряду с другими природными ресурсами, как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Согласно ст. 1.2 Закона РФ «О недрах», недра в границах территории РФ, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Тем не менее добытые из недр полезные ископаемые и иные ресурсы по условиям лицензии могут находиться как в федеральной государственной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, так и в муниципальной, частной и в иных формах собственности<sup>2</sup>.

Право пользования недрами является производным от права собственности на недра и осуществляется на основании лицензии. Это основной вид прав на участки недр. В зависимости от сроков пользование участками недр подразделяется на бессрочное (без ограничения срока) и срочное (на определенный срок), каких-либо других видов прав на недра (например, аренда) Закон РФ «О недрах» не предусматривает.

Также следует выделить еще два признака недвижимости - физический, т.е. реальное существование земельного участка в качестве объекта прав (в определенных границах, установленной площади, координатах поворотных точек земельного участка), и юридический, необходимый для регистрации объекта в качестве недвижимости (указывающий на целевое назначение и разрешенное использование земельного участка). В отношении второго

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ / Российская газета от 30 октября 2001 г. № 211-212.

<sup>2</sup> Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» // Российская газета от 5 мая 1992 г. № 102.

признака в науке ведется спор о зависимости его существования от государственной регистрации прав на него или нет<sup>1</sup>.

В градостроительном законодательстве к недвижимости отнесены такие рукотворные объекты, как «объекты капитального строительства», т.е. здания, строения, сооружения и объекты, строительство которых еще не завершено (п. 10 ст. 1 ГрК РФ), в отношении которых авторы отмечают, что они также имеют различный правовой режим<sup>2</sup>. Например, нежилые помещения внутри зданий отнесены к недвижимости Законом «О государственной регистрации недвижимости» согласно положению ГК РФ о возможности отнесения объектов к недвижимости, не предусмотренных кодексом, на основании федерального закона.

К недвижимым объектам также можно отнести и другие объекты, отвечающие признакам недвижимости:

1. жилые помещения;
2. предприятия как имущественные комплексы;
3. стационарные торговые и складские объекты как здания (части здания) и сооружения;
4. стадионы как единое спортивное сооружение, состоящее из земельного участка, обустроенного особым образом и предназначенного для спортивных игр (футбольное поле и мини-футбольное поле), а также объектов недвижимости вспомогательного назначения и др.

Таким образом, согласно действующему законодательству к недвижимым вещам относятся три группы объектов: 1. земельные участки, в том числе искусственные земельные участки и участки недр; 2. рукотворные объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба их назначению невозможно; 3. объекты, отнесенные законом к недвижимому имуществу, в том числе и движимые по своим

---

<sup>1</sup>Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008. С. 25

<sup>2</sup> Коновалов Н.М., Писаренко В.К., Шиловская А.Л. Строительное и жилищное право. М., 2010. С. 371.

конструктивным особенностям. Исходя из этого, можно разделить объекты недвижимости на две группы: к первой будут относиться объекты в силу природы, которые можно подразделить на еще две подгруппы — на естественную недвижимость (возникшую в первую очередь, такую, как земельные участки) и искусственную (возникшую уже непосредственно на естественной недвижимости: здания, сооружения и т.д.), ко второй будут относиться объекты недвижимости, которые являются таковыми в силу закона.

Понятие земельного участка как объекта недвижимости следует сформулировать следующим образом: часть земной поверхности, выступающая в качестве сложного составного объекта недвижимости, обладающего природными, антропогенными характеристиками в установленных границах, местоположении, обладающая закрепленным в правоустанавливающих документах правовым режимом согласно категории земель. Что же касается понятия недвижимости, то его следует включить в ст. 130 ГК РФ через сложный материальный объект, неразрывно связанный с земной поверхностью, обладающий физическими и юридическими характеристиками, позволяющими его индивидуализировать.

Итак, подведя итог, можно сказать, что недвижимой вещью является данный природой или созданный человеком предмет материального мира, способный быть в обладании, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба его назначению. Для того чтобы определить, какие вещи могут быть отнесены к недвижимым, а какие нет, необходимо определить системное построение недвижимых вещей.

## 1.2 Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом: принципы и правовое значение

Недвижимое имущество представляет собой одну из основ функционирования любой экономической системы. Поэтому оптимальная организация оборота недвижимости является одной из главных задач в области экономической политики. Ведущую роль в организации такого оборота играет правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом. Такую роль в настоящее время выполняет государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая является обязательной.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав)<sup>1</sup>. Однако это понятие к государственной регистрации сделок применяться не может, поскольку не признает и не подтверждает права на недвижимое имущество, а является лишь юридическим актом подтверждения факта заключения сделки<sup>2</sup>.

Таким образом, специфика правового режима недвижимого имущества заключается в наличии публично-правового элемента в регулировании частноправовых отношений, в которых объект субъективных прав - недвижимость. Таким элементом является государственная регистрация прав на имущество. Она не признается правообразующим юридическим фактом, а представляет собой особый способ введения недвижимого имущества в гражданский оборот.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон РФ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015 г. № 29. Ст. 4344 с изм. и допол. в ред. от 10.01.2021 г.

<sup>2</sup> Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Цивилист. 2007. № 2. С. 212.

Организация регулирования оборота недвижимого имущества зависит от того, какие принципы заложены в соответствующей системе регулирования.

Разные ученые выделили подходы к делению принципов. В своей работе предлагаю рассмотреть подходы к делению Е.А. Пустоваловой и Р.С. Бевзенко.

По мнению Е.А. Пустоваловой<sup>1</sup>, выделяют материально-правовые и формально-правовые принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Если материально-правовые принципы лежат в основе системы государственной регистрации возникновения, изменения, обременения и прекращения прав на недвижимость, то формально-правовые принципы определяют структуру органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Совокупность формально-правовых принципов, определяющих правила организации оборота недвижимости, определяют наличие «формального права». Формальное право не свойственно каким-либо иным институтам частного или публичного права и опосредует отношения по организации оборота недвижимости.

Систему материально-правовых принципов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют следующие принципы:

1. принцип публичной достоверности;
2. принцип исправления регистрационной записи;
3. принцип изъятия из-под действия давности;
4. принцип возражения;
5. принцип отметки (предварительной регистрации);

---

<sup>1</sup> Пустовалова Е.А. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество /Е.А.Пустовалова/ Пробелы в российском законодательстве. 2011. №6. С. 97–99.

#### б. принцип старшинства прав.

Принцип публичной достоверности предполагает, что лица, которые добросовестно полагаются на сведения, содержащиеся в государственном реестре прав на недвижимое имущество (поземельная книга, вотчинная книга), становятся обладателями прав на недвижимость даже в том случае, если государственная регистрация основана на юридически порочных фактах. Смысл принципа публичной достоверности заключается в необходимости обеспечения устойчивости гражданского оборота вообще и оборота недвижимости в частности.

Принцип исправления регистрационной записи заключается в том, что лица, обладающие вещными правами на недвижимую вещь, имеют юридически обеспеченную возможность потребовать исправления неправильной записи в государственном реестре прав на недвижимое имущество. Этот принцип обеспечивает защиту прав собственника, утратившего недвижимое имущество.

Принцип исправления вступает в противоречие с принципом публичной достоверности, поскольку последний направлен на обеспечение защиты прав добросовестного приобретателя и исключает возможность изъятия у него приобретенной вещи.

Таким образом, принцип исправления регистрационной записи не может быть в полной мере реализован одновременно с принципом публичной достоверности. Принципа изъятия из-под действия давности подразумевает, что зарегистрированные на недвижимое имущество права не подлежат действию правил об исковой и приобретательской давности. Это обусловлено тем обстоятельством, что государственная регистрация прав на недвижимость влечет состояние полной правовой определенности прав, и сведения о таком правовом состоянии недвижимой вещи доступны всем заинтересованным лицам.

Принцип возражения предполагает, что лицо, оспаривающее зарегистрированное право на недвижимость, вправе требовать внесения в

государственный реестр прав записи, фиксирующей наличие спора. Цель этого действия имеет обеспечительный характер, ибо до разрешения спора по существу запись о возражении блокирует дальнейшее отчуждение недвижимости.

На основании принципа отметки должник и кредитор по взаимной договоренности вносят в государственный реестр прав информацию об обязательстве, которым обременен объект недвижимости. Реализация данного принципа ограничивает должника в возможности распоряжаться объектом недвижимости до тех пор, пока недвижимая вещь выполняет обеспечительную функцию по отношению к иному обязательству.

Принцип старшинства прав формирует такой способ разрешения споров о конкурирующих правах на недвижимость, который основывается на приоритете права, возникшего раньше. Так, при проведении государственной регистрации регистрирующий орган обязан проверить наличие ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав (п. 3 ст. 9 ФЗ №218), а также установить отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества (п. 1 ст. 13 ФЗ №218).

К формально-правовым принципам государственной регистрации прав на недвижимость относятся следующие:

1. принцип публичности;
2. принцип специалитета;
3. принцип частной инициативы;
4. принцип легалитета;
5. принцип ответственности публичной власти за ненадлежащую регистрацию прав на недвижимость.

Принцип публичности означает открытость сведений о правах на недвижимость, внесенных надлежащим порядком в государственный реестр прав на недвижимость, для всех заинтересованных лиц. При соблюдении определенных условий любой участник гражданского оборота имеет

юридически обеспеченную возможность получить информацию о правах на интересующий его объект недвижимости. Так, в соответствии с п.5 ст. 7 ФЗ №218: «Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются общедоступными, если иное не установлено законом», т.е. государственная регистрация носит открытый характер. При этом на орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, возложена обязанность предоставлять сведения, содержащиеся в ЕГРП, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме<sup>1</sup>.

Принцип частной инициативы означает, что только правообладатель может начать процедуру государственной регистрации своих прав на недвижимость. При этом проведение государственной регистрации прав на недвижимость не является обязанностью правообладателя перед государством.

Таким образом, принцип частной инициативы проявляется в заявительном характере государственной регистрации. Вместе с тем принцип частной инициативы не исключает того, что, если покупатель отказывается или не проводит государственную регистрацию прав на приобретенную недвижимость, продавец вправе потребовать принудительного исполнения покупателем обязательства по приему проданной недвижимой вещи и предъявить иск о регистрации перехода прав на нее. Это право и соответствующее ему обязательство вытекают из договора, заключенного продавцом и покупателем.

Принцип специалитета заключается в том, что регистрация прав осуществляется в виде записи по каждому объекту недвижимости.

Принцип легалитета предполагает, что на орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, возлагается обязанность проверить законность правовых оснований, в соответствии с которыми производится регистрация прав на недвижимое имущество. В

---

<sup>1</sup>Жилкин Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому // Жилищное право. 2007. № 6. С. 54.

российской правовой системе этот принцип реализуется путем предоставления регистрирующим органам полномочий по проверке действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти (п. 3 ст. 9 ФЗ №218), т.е. проведения правовой экспертизы представленных на регистрацию документов и проверки законности регистрируемой сделки (п. 1 ст. 13 ФЗ №218).

Принцип ответственности публичной власти за ненадлежащую регистрацию прав на недвижимость предполагает, что государство, будучи организатором оборота недвижимого имущества, принимает на себя ответственность за ошибки, допущенные при проведении процедуры государственной регистрации. Главным образом такая ответственность может наступать в виде возмещения убытков, которые потерпели правообладатели вследствие ненадлежащей регистрации прав на недвижимость.

Вопрос о принципах государственной регистрации чрезвычайно важен, поскольку решение вопроса о принципах этой системы позволяет сделать институт государственной регистрации устойчивым и непротиворечивым. Следует отметить, что не все принципы закреплены нормативно, однако это не исключает значимости принципов как основных руководящих идей, лежащих в основе этого правового института, не все принципы могут быть одновременно зафиксированы в единой системе организации оборота недвижимости.

Другой подход к классификации принципов выделяет Р.С. Бевзенко. Он считает, что в соответствии с действующим законодательством ряд сделок подлежат государственной регистрации в Росреестре. Кроме того,

государственной регистрации в Росреестре подлежат многие права на недвижимые вещи, в частности право собственности<sup>1</sup>.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Иные сделки с недвижимостью, в отношении которых Гражданский кодекс РФ предусматривает государственную регистрацию, в настоящее время не регистрируются в силу ч. 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 года № 302-ФЗ (жилых помещений, предприятия, дарения, ренты, если они заключены после 01.03.2013 г., но переход права собственности на недвижимое имущество подлежит обязательной регистрации).

Изучение норм Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) позволяет выделить следующие принципы, на которых покоится современный российский иммобилярный регистрационный режим.

Во-первых, это так называемый принцип внесения, то есть обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество как условия возникновения прав на него (п. 2 ст. 8 ГК РФ, ст. 2 и 4 Закона о регистрации).

Во-вторых, принцип открытости реестровых данных (п. 4 ГК РФ, ст. 7 Закона о регистрации).

В-третьих, российскому законодательству известно и начало легалитета, которое означает, что если регистрирующий орган зарегистрировал право на недвижимость, то правоустанавливающие документы такого лица соответствуют требованиям действующего Закона (ст. 2 Закона о регистрации).

---

<sup>1</sup> Бевзенко Р.С. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт построения системы / Р.С. Бевзенко/ Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2006. №12.

И четвертый принцип, который может быть обнаружен в нормах действующего Закона о регистрации (ст. 17 Закона о регистрации) - это начало специалитета. Под специалитетом Единого государственного реестра прав (далее - реестр) следует понимать тождество объекта недвижимости его описанию, изложенному в реестре. На деле это проявляется в связи между реестром прав на недвижимость и межевыми (инвентаризационными) описаниями объекта.

Однако указанные начала вовсе не составляют полный перечень принципов регистрационного режима. Сама суть установления регистрационного режима заключается не столько в регистрации ради самой регистрации, а сколько в придании зарегистрированным правам свойства достоверных для всех третьих лиц. Иными словами, только то лицо, которое зарегистрировано в реестре, для всех третьих лиц является собственником недвижимой вещи. Легко заметить, что этот принцип неизбежно вытекает из принципа внесения и принципа открытости реестра и является их логическим продолжением - если все права на недвижимость должны быть внесены в реестр, а любое третье лицо может быть допущено к реестровым сведениям о правах на недвижимую вещь, то для этих лиц сведения реестра должны быть признаны достоверными.

И еще один принцип, который практически не выражен в действующем российском гражданском праве, это принцип старшинства внесенных прав. Под старшинством прав следует понимать соотношение прав на недвижимую вещь по моменту их возникновения. Практическое значение этого принципа заключается в том, чтобы обеспечить разрешение коллизии взаимоисключающих прав или определить порядок реализации нескольких ограниченных прав на одну и ту же недвижимость.

Итак, мы имеем следующую систему принципов имущественного регистрационного режима: принципы внесения, открытости, легалитета, специалитета, достоверности и старшинства. Но не все эти принципы имеют равное значение для организации регистрационного режима. Некоторые из

них являются основополагающими, другие - второстепенными. К основополагающим принципам, на наш взгляд, следует отнести начала внесения, легалитета, открытости и публичной достоверности; начала специалитета и старшинства относятся к дополнительным принципам.

Также существуют и иные взгляды на систему начал регистрационной системы. Так, А.Н. Нейперт относил к ним принципы гласности (публичности), специальности, легальности и старшинства. А.Л. Фрейтаг-Лоринговен предлагал следующую систему начал вотчинного права: главные начала - внесение и публичная вера, второстепенные начала - специальность, старшинство, изъятие внесенных имуществ от действия давности. М.К. Цеймерн указывал, что основой оборота недвижимости являются принципы внесения, гласности и специальности. Л.А. Кассо в качестве основных начал вотчинного режима называл принципы специальности, публичности и достоверности. Составители проекта российского Вотчинного Устава назвали в качестве главных оснований вотчинной системы следующие принципы: внесения, гласности, бесповоротности, специальности, старшинства, изъятие от действия давности.

Таким образом, Р.С.Бевзенко не разделяет принципы на формально-правовые и материально-правовые, а придерживается классификации по основаниям, предусмотренные законом и вытекающие из деятельности регистрационных органов. Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что регистрационная система строится на вышеперечисленных принципов. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость отражают объективные потребности организации оборота недвижимости. Определенная комбинация принципов государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею позволяет моделировать различные регистрационные системы.

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КАК ИНСТИТУТА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

### 2.1. Заключение договора купли-продажи жилого помещения: понятие и правовой порядок.

Для вступления договора в законную силу необходимо его государственная регистрация. Она является составной частью правового режима недвижимого имущества и соответственно – жилого помещения. Только с момента государственной регистрации договор продажи жилого помещения считается заключенным, но это правило относится только к договорам, которые были заключены до 01.01.2013 г. После данной даты сам договор не подлежит государственной регистрации, а подлежит только переход права собственности. Но оговор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ).

Статья 131 ГК РФ устанавливает требование, согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество (возникновение, переход, ограничение и прекращение) подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним<sup>1</sup>. Регистрации подлежат следующие права на недвижимость: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право аренды, ипотека, сервитут, а также иные права в случаях, предусмотренных законом.

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 18 февраля 1998 г. №219 // СПС Гарант.

Существует ряд особенностей для заключения договора купли-продажи жилого помещения:

1. Для государственной регистрации договор купли-продажи, участником которого является только один из супругов (бывших супругов, если отчуждаемое имущество было приобретено в браке), требуется согласие второго супруга. Если же один супруг совершает сделку без согласия второго, эта сделка может быть признана недействительной в судебном порядке на основании иска того из супругов, чье право было нарушено совершением подобной сделки. При этом необходимо учитывается факт знания одной стороной несогласия другой стороны касательно совершения такой сделки (п. 2 ст. 35 СК РФ и ст. 253 ГК РФ).

2. В тех случаях, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, другая сторона на основании п. 2 ст. 165 ГК вправе обратиться в суд за защитой своих прав: «Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда». При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, вынуждена будет возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

В соответствии со ст. 550 ГК РФ договор купли-продажи жилого помещения должен быть составлен в письменной форме, который будет подписан сторонами. По правилам этой статьи составляется один документ. Несоблюдение этого правила влечёт дальнейшую недействительность сделки.

Ещё несколько лет назад оформление сделок на жилье не практиковалось без участия нотариуса. Однако Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 28.02.2018 г.) «О государственной регистрации недвижимости» допускает оформление сделок с жильем без участия нотариуса, за исключением нескольких случаях.

Подлежат к нотариальному удостоверение сделки:

1. по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей (ст. 42 Закон «О государственной регистрации недвижимости»);

2. связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (ст. 54 Закон «О государственной регистрации недвижимости»). Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных следующими нормативными правовыми актами (ст. 18 ЖК РФ)<sup>1</sup> :

- ГК РФ.
- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- ЖК РФ.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ<sup>2</sup>.

Значение государственной регистрации сделок состоит в том, что документы о ней является единственным доказательством права собственности либо право пользования на жилое помещение конкретного

---

<sup>1</sup> Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации. М., 2018. С. 65.

<sup>2</sup> Жилищное право /под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 132.

лица и действительности совершенной сделки с ним. Это доказательство может быть оспорено только в судебном порядке<sup>1</sup>.

Основными задачами государственной системы учета недвижимости на регистрации прав на недвижимость и сделок с ней являются<sup>2</sup>:

1. формирование объектов недвижимости;
2. проведение государственного учета объектов недвижимости;
3. осуществление государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними.

После государственной регистрации права на жилое помещение новые собственники приобретают право собственности, и имеют возможность распоряжаться<sup>3</sup>.

Назначение государственной регистрации раскрывается через следующие функции<sup>4</sup>:

1. в предоставлении владельцам недвижимости гарантии их прав на принадлежащее им имущество;
2. в создании системы контроля над расходами при покупке недвижимого объекта;
3. в предоставлении покупателю возможности перед приобретением недвижимости получить все интересующие сведения о ней из единого реестра, что дает определенные гарантии от мошенничества.

Порядок проведения государственной регистрации прав определен в ст. 13 Закона «О государственной регистрации недвижимости»<sup>5</sup>.

1. Прием документов, представленных для государственной регистрации прав, их регистрация.

---

<sup>1</sup> Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации. М., 2018. С. 287.

<sup>2</sup> Калашникова Н.Ю. Экономика недвижимости // URL: <https://narfu.ru/university/library/books/1741.pdf> (дата обращения: 28.03.2021 г.).

<sup>3</sup> Жилищное право /под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 133.

<sup>4</sup> Калашникова Н.Ю. Экономика недвижимости // URL: <https://narfu.ru/university/library/books/1741.pdf> (дата обращения: 28.03.2021 г.).

<sup>5</sup> Жилищное право /под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 134-135.

2. Правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления, предусмотренных законодательством РФ.

3. Внесение записей в ЕГРН на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

4. Совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав. Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда (п. 1 ст. 165 ГК РФ). И сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки. Срок исковой давности по требованиям, указанным в настоящей статье, составляет один год (п. 3, 4 ст. 165 ГК РФ).

В ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» определены сроки осуществления государственного кадастрового учёта и государственной регистрации права на недвижимость и сделок с ней. Датой государственной регистрации прав является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости. Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости. За государственную регистрацию прав взимается

государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (подп. 22-24, 27-32 п. 1 ст. 333.33)<sup>1</sup>.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что в связи с вступившими изменениями в гражданское законодательство, начиная с 2015 г. сам договор о купле-продаже недвижимости не подлежит государственной регистрации, а подлежит только переход права собственности на недвижимость. Регистрация такого имущества осуществляется в ЕГРН.

## 2.2. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилого помещения

В содержание договора купли-продажи жилого помещения входят права и обязанности сторон.

К обязанностям продавца можно отнести следующее:

1. Передача в соответствии со ст. 556 ГК РФ жилого помещения. Такая передача осуществляется по передаточному акту, который подписывается сторонами. Хотя и законодательством и не установлено что должно содержаться в передаточном акте, но обычно на практике в него включают качественные и количественные характеристика объекта недвижимости, которого продают. Например, местонахождение, состав и т.д. Также покупатель, принимая объект недвижимости должен зафиксировать все свои претензии к принимаемому объекту (например, к его качеству и несоответствию условиям договора)<sup>2</sup>. При этом законом или договором может быть предусмотрена возможность исполнения договора путем вручения имущества без подписания соответствующего передаточного документа, а также без фактического вручения продаваемого имущества покупателю в момент подписания передаточного акта<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации. / И.Л. Корнеева. М., 2018. С. 280.

<sup>2</sup> Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А. Гражданское право. М., 2018. С. 30.

<sup>3</sup> Жилищное право /под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 81.

Обязательство продавца считается исполненным после вручения имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается недействительным (ст. 556 ГК РФ). В этом случае у покупателя есть право потребовать передачи ему вещи (п. 2 ст. 463, ст. 398 ГК РФ) либо возмещения причиненных ему убытков. Уклонение от подписания документа покупателем свидетельствует об его отказе от принятия имущества<sup>1</sup>. Тогда покупатель вправе отказаться от сделки.

2. Передача жилого помещения должна осуществляться в установленный срок. Срок исполнения продавцом обязанности передать товар может быть указан в договоре купли-продажи (п. 1 ст. 457 ГК РФ) либо его можно определить из договора, в том числе, если из договора ясно вытекает, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору (п. 2 ст. 457 ГК РФ)<sup>2</sup>.

3. Также еще одной обязанностью продавца является передача объекта надлежащего качества (ст. 557 ГК РФ). В случае нарушения данного требования будут применяться положения статьи о передачи товара ненадлежащего качества (п. 1 ст. 475 ГК РФ). Так, покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца:

- Соразмерного уменьшения покупной цены;
- Безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;
- Возмещение своих расходов на устранение недостатков товара.

Эти положения будут применяться только в том случае, если данные недостатки не были оговорены заранее с покупателем, и он не знал о них до момента передачи товара.

А в случае существенных нарушений качества товара покупатель вправе:

---

<sup>1</sup> Жилищное право /под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 81.

<sup>2</sup> Гражданское право. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. М., 2017. С. 187-188.

- отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы;
- потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Требовать замены товара ненадлежащего качества покупатель не вправе. Покупатель может указать недостатки в документе о передаче. В этом случае принятие недвижимости, не соответствующей условиям договора, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (п. 2 ст. 556 ГК РФ). При неисполнении рассматриваемой обязанности продавец несет ответственность в соответствии с общими положениями о купле-продаже (ст. 475 ГК РФ).

4. Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар (п. 1 ст. 460 ГК РФ).

К обязанностям покупателя будут относиться следующее:

1. Обязанностями покупателя по договору купли-продажи жилого помещения являются принятие жилого помещения и своевременная в полном объеме оплата за это имущество. Покупатель обязан принять товар (ст. 484 ГК РФ). Исключение из этого правила, возможно, когда покупатель в определенной ситуации вправе не принимать товар (отказаться от исполнения договора при передаче существенных недостатках). По общему правилу для обеспечения приемки товара покупатель обязан совершить действия, которые необходимы с его стороны (п. 2 ст. 484 ГК РФ). Ответственность покупателя за неисполнение обязанности по принятию товара проявляется в предоставлении продавцу вправе потребовать от

покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора и требовать возмещения убытков<sup>1</sup>.

2. Оплата продавцу от покупателя может происходить, как до, так и после передачи жилого помещения (п. 1 ст. 486 ГК РФ). Срок оплаты определяется в договоре или дополнительном соглашении. Если не предусматривается срок исполнения и не содержит условий, определяющих этот срок, тогда исполнения должны производиться в разумный срок возникновения обязательств (п. 2 ст. 314 ГК РФ). По общему правилу оплата должна быть полной стоимости. Однако договором купли-продажи может быть предусмотрена предварительная оплата (ст. 487 ГК РФ), оплата в кредит (ст. 488 ГК РФ), рассрочка платежа (ст. 489 ГК РФ).

Предварительная оплата — это оплата товара полностью или частично до передачи его продавцом. В этом случае покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором (либо по правилам ст. 314 ГК РФ).

В случае неисполнения покупателем обязанности предварительно оплатить товар применяются правила, предусмотренные ст. 328 ГК РФ о приостановлении исполнения встречной обязанности.

Продажа товара в кредит - это оплата товара продавцу через определенное время после его передачи покупателю. Договором может быть предусмотрена обязанность покупателя уплачивать проценты, начиная со дня передачи товара продавцом.

В случае, когда покупатель, получивший товар в кредит, не оплачивает его в установленный срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата товара (п. 3 ст. 488 ГК РФ).

Рассрочка платежа - это оплата товара покупателем по частям. При заключении договора купли-продажи с рассрочкой платежа к существенным условиям будут также относиться: цена товара, порядок, сроки и размеры платежей (абз. 2 п. 1 ст. 489 ГК РФ). При оплате в рассрочку и в случае

---

<sup>1</sup> Гражданское право. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. М., 2017. С. 192.

просрочки очередного платежа за переданный товар продавец вправе отказаться от договора и вернуть товар, за исключением оплаты половины цены товара (п. 2 ст. 489 ГК РФ)<sup>1</sup>.

При оплате покупной цены данного имущества покупатель считается исполнившим свои обязательства. А продавец, получая денежную сумму, обязан выдать расписку, о получении денежных средств. Если покупатель не выполнил обязательства по оплате недвижимости, тогда продавец вправе требовать оплаты данного имущества, и оплаты процентов, а также приостановить сделку, либо расторгнуть этот договор.

При установлении, исполнении обязательствах и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы сторон договора, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию (п. 3 ст. 307 ГК РФ).

Норма о добросовестности в обязательствах является новеллой, вступившей в силу с 1 июня 2015 года. Принцип добросовестности действует на всех стадиях развития обязательства, начиная от его возникновения, заканчивая стадией, когда между сторонами уже нет правоотношений.

О недобросовестном поведении и ответственности за него говорится и в ст. 431.2 ГК РФ. Отдельная статья посвящена добросовестности на стадии ведения переговоров и так называемой преддоговорной ответственности (например, ст. 507 ГК РФ).

Под недобросовестными действиями в литературе понимается следующее<sup>2</sup>:

1. предоставление стороне неполной или недостоверной информации, в том числе умолчание об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть доведены до сведения другой стороны;

---

<sup>1</sup> Гражданское право. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. М., 2017. С. 193.

<sup>2</sup> Асмандияров, В.М., Попович М.М. Гражданское право. Общая часть. Вологда, 2017. С. 216-217.

2. внезапное и неоправданное прекращение переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, когда другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать.

При невыполнении обязательств по добросовестности покупатель или продавец вправе отказаться полностью или частично от выполнения требований, как покупателя, так и продавца. Закрепленный законом (ст. 421 ГК РФ) принцип свободы договора обуславливает ряд возможностей, связанных с выбором субъектами гражданского права подлежащего заключению договора, определением его содержания, времени действия, а также в соответствующих случаях его изменением и расторжением<sup>1</sup>.

### 2.3. Особенности расторжения договора купли-продажи жилого помещения

Одним из важнейших принципов, лежащих в основе динамики договорных обязательств, является принцип неизменности договора – *pacta sunt servanda*.

Данный принцип означает, что заключенные договоры должны соблюдаться и исполняться на тех условиях, на которых они были заключены, и не должны изменяться<sup>2</sup>. Он направлен на установление стабильности в отношениях сторон в соответствии со взятыми на себя обязательствами. Данный принцип неразрывно связан с принципом надлежащего исполнения обязательств, который закреплен в ст. 309 ГК РФ. Данный принцип предполагает, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Понятие «расторжения договора» не содержится в ГК РФ. Но, С. А. Соменков определяет расторжение договора как акт, направленный на

---

<sup>1</sup>. Гражданское право. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. М., 2017. С. 178.

<sup>2</sup> Чаусская О.А. Гражданское право. М.: Эксмо, 2009. С. 197.

прекращение на будущее время действия частично или полностью неисполненного договора и тем самым возникших из него обязательств<sup>1</sup>. Автор определяет расторжение договора как акт, в связи с тем, что при расторжении договора всегда присутствует «направленность воли на прекращение договора». Не все авторы придерживаются позиции, что расторжение договора является юридическим актом.

Так, Д. В. Кузнецов указывает, что расторжение договора по соглашению сторон является двухсторонней сделкой, так как представляет собой действие, направленное на прекращение возникших из договора прав и обязанностей. Данный вывод автор делает, основываясь на понятиях сделки и понятии гражданско-правового договора. В свою очередь расторжение договора в одностороннем порядке, по мнению автора, является юридическим фактом, в частности поступком. Это связано с тем, что само требование стороны о расторжении договора не влечет никаких последствий и представляет собой реализацию субъективного права<sup>2</sup>.

М.А. Егорова считает, что расторжение договора — это последствие волевого действия или акта, целью которого является прекращение договорных отношений, то есть расторжение договора — это результат другой сделки<sup>3</sup>.

В обоснование своей точки зрения она указывает, что основаниями расторжения договора являются юридические факты-действия в форме двух (много)сторонних и односторонних сделок, так как они представляют собой правомерные деяния, имеют выраженную волевою составляющую (одностороннюю при отказе от исполнения и при исковом требовании либо двухстороннюю при соглашении сторон) и направлены на прекращение договорных обязательств, эти юридические факты приводят либо к

---

<sup>1</sup> Соменков С.А. Расторжение договора в гражданском обороте: теория и практика. М.: МЗ-Пресс, 2002. С.11.

<sup>2</sup> Кузнецов Д.В. Расторжение договора и отказ от договора в гражданском законодательстве // Право и экономика. 2004. № 9. С. 36. .

<sup>3</sup> Егорова М.А. Правовая природа расторжения договора // Юрист. 2013. №17. С. 12.

прекращению обязанности в простом обязательстве, либо к прекращению части обязанностей или всех обязанностей одновременно в сложном обязательстве и как следствие - к расторжению или изменению договора.

Таким образом, существуют различные подходы к определению природы расторжения договора: расторжение - юридический акт и расторжения - юридический поступок.

Только частично или полностью неисполненный договор может быть расторгнут, так как надлежащее исполнение автоматически прекращает действие договора. Если обязательства сторон по договору исполнены полностью, расторгнуть договор нельзя.

При расторжении договора договорные обязательства сторон прекращаются на будущее время. Данный признак позволяет отличить расторжение договора от признания его недействительным, а также от признания незаключенным.

Существует ряд особенностей, только при наличии которых договор купли-продажи жилых помещений может быть расторгнут:

1. Прекратить можно только действующий на данный момент договор. То есть, нельзя расторгнуть договор, который не был зарегистрирован, так как он будет считаться незаключенным в силу п. 3 ст. 433 ГК РФ.

2. Договор в обязательном порядке должен быть действительным.

На основании вышесказанного можно дать следующее определение понятия «расторжения договора» - это действие, выражающееся в виде односторонней или двухсторонней сделки, воля которого направлена на прекращение обязательств между сторонами сделки по частично или полностью неисполненному договору, т.е. возникшие из договора обязательства с этого момента прекращают свои действия на будущее время.

Нормами действующего законодательства также предусмотрена возможность одностороннего отказа от договора.

Согласно ч. 2 ст. 450 ГК РФ договор может быть изменен или расторгнут по требованию одной из сторон только в случаях:

1. существенного нарушения договора другой стороной;
2. в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

Так для того, чтобы отказаться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по договору нужно чтобы присутствовали какие-либо существенные нарушения договора другой стороной.

В различных словарях авторы практически идентично подходят к определению понятия «существенный». Все они сводятся к тому, что «существенный» — это составляющий самую сущность чего-либо, предельно важный, необходимый<sup>1</sup>.

Понятие «существенного нарушения договора» сформулировано в п. 2 ст. 450 ГК РФ: «существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора». Законодатель не уточняет конкретную форму убытков, которые должна понести сторона, следовательно, речь идет и как о реальном ущербе, так и об упущенной выгоде.

Существует несколько точек зрения на момент возникновения ущерба: он должен уже существовать на момент расторжения договора либо достаточно угрозы наступления ущерба.

Так М. С. Каменецкая говорит о том, что факт ущерба должен уже существовать<sup>2</sup>, в свою очередь А. Ю. Кабалкин считает, что достаточно и того, что при продолжении действия договора сторона может понести ущерб<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Ожегов С.И. Словарь русского языка. М.: Азбуковник, 1999. С. 115.

<sup>2</sup> Каменецкая М.С. Существенное нарушение договора контрагентом как основание его расторжения // Законодательство. 2004. №10. С. 21.

<sup>3</sup> Кабалкин А.Ю. Изменение и расторжение договора // Российская юстиция. 1996. № 10. С. 22.

На мой взгляд, более верной является позиция М. С. Каменецкой, так как невозможно достаточно точно установить, как в дальнейшем будут развиваться отношения между контрагентами.

Существенный характер нарушения договора состоит не в размере ущерба, который причинен неисполнением или ненадлежащим исполнением договора, а в том, является ли существенной разница между тем, на что сторона рассчитывала при заключении договора, и тем, что фактически она получила от стороны, нарушившей договор<sup>1</sup>.

Таким образом, из всего вышесказанного можно сделать вывод о том, что для отнесения того или иного нарушения к существенному необходимо наличие следующих условий:

1. нарушение условий обязательства (норм договора или закона);
2. наступление ущерба;
3. наличие причинной связи между нарушением и наступлением ущерба.

Договор может быть расторгнут и против воли сторон, на основании судебного решения. При расторжении договора купли-продажи недвижимости на основании судебного решения в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ основанием для государственной регистрации изменения прав будет служить вступившее в законную силу судебное решение, представленное в органы государственной регистрации в виде судебного акта.

Таким образом, расторгнуть договор купли-продажи жилого помещения можно только после того, как будет зарегистрирована сама сделка. При этом следует иметь в виду, что после того, как покупатель уплатит покупную цену за недвижимое имущество, продавец передаст его покупателю и будет зарегистрирован переход права собственности на него, договор считается исполненным, и соответственно он прекращает свое действие.

---

<sup>1</sup> Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2016. С. 215.

При решении вопроса о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества следует учитывать положения п. 4 ст. 453 ГК РФ, согласно которому стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

Подводя итог всему вышесказанному, можно сделать выводы о том, что, во-первых, расторгнуть договор купли-продажи жилого помещения можно только, если это действующий на данный момент договор. Следует принимать во внимание, что расторгнуть договор, по которому обязательство уже было исполнено нельзя, так как такой договор считается прекращенным с момента выполнения сторонами обязательств по договору.

### 3 ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА ПО СПОРНЫМ ВОПРОСАМ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ, ИЗМЕНЕНИИ ПРЕКРАЩЕНИИ ДОГОВОРА КУПЛИ ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

На практике существует множество проблем, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров купли-продажи жилых помещений. Рассмотрим следующие примеры из судебной практики:

1. Дело № 2-272/2020<sup>1</sup>. П.А.В. обратилась в Буденновский городской суд Ставропольского края с исковым заявлением, в котором указала, что по договору купли-продажи ей на праве собственности принадлежит земельный участок, с расположенным на нём жилым одноэтажным зданием. Согласно условиям договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> ДД.ММ.ГГГГ, продавец обязался передать покупателю жилой дом и земельный участок под ним в собственность, а покупатель обязался принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями договора указанное недвижимое имущество, находящееся по адресу: <адрес>. Указанное недвижимое имущество оценено сторонами и продавалось за 400 004 рублей, 300 000 рублей - стоимость жилого дома, 100 004 рубля - стоимость земельного участка, которые будут уплачены покупателем продавцу в рассрочку в течение 1 (одного) года 10 (десяти) месяцев после государственной регистрации данного договора купли-продажи и регистрации права собственности покупателя. Соглашение о цене является существенным условием договора купли-продажи. Ответчиком Я.П.С.-о., как покупателем недвижимого имущества и земельного участка под ним, согласно условиям вышеуказанного договора купли-продажи, был произведен лишь один перевод денежных средств на

---

<sup>1</sup> Решение Буденновского городского суда по делу № 2-272/2020 от 08.01.2020 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ЕКСн6zkЕН6хТ/> (дата обращения 27.04.21).

сумму 42 000 рублей, более денежные средства с момента приобретения ответчиком недвижимого имущества и земельного участка, расположенного по адресу: <адрес> на ее расчетный счет до настоящего времени не поступали. Таким образом, исходя из условий договора, недвижимое имущество, являющееся предметом договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ передано истцом ответчику, т.е. указанный договор купли-продажи истцом исполнен. В связи с неисполнением договора, истец имеет право расторгнуть договор купли-продажи из-за его неисполнения. Суд пришел к выводу, что иски удовлетворить и расторгнуть договор купли-продажи жилого помещения и земельного участка.

Таким образом, неоплата товара, переданного по договору купли-продажи, в силу ч. 1 ст. 454 ГК является существенным нарушением условия договора и является основанием для расторжения договора купли-продажи.

2. Дело № 2-831/2020<sup>1</sup>. Шихиев Ш.Ш.О. обратился в Благодарненский районный суд Ставропольского края с иском к администрации Благодарненского городского округа Ставропольского края, мотивировав свои требования тем, что он в соответствии с договором купли-продажи недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ, составленного в простой письменной форме является покупателем 2/3 доли в праве общей долевой собственности объекта недвижимости-жилого дома, назначение жилой дом. Истец с момента подписания договора купли-продажи недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ, составленного в простой письменной форме и по настоящее время, пользуется и владеет объектом недвижимости. Сельскохозяйственный производственный кооператив колхоз «Ставрополец» - продавец 2/3 доли в праве общей долевой собственности объекта недвижимости – жилого дома, назначение жилой дом, количество этажей – 1, общей площадью 100,7 кв.м, кадастровый №, расположенный по адресу: <адрес> – ликвидирован, что подтверждается сведениями Единого государственного реестра юридических

---

<sup>1</sup> Решение Благодарненского районного суда по делу № 2-831/2020 от 29.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/6OzwTI9aXLU4/> (дата обращения 27.04.21).

лиц. Истец и продавец не успели обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением установленной формы о государственной регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности от продавца к истцу на 2/3 доли в праве общей долевой собственности объекта недвижимости – жилого дома, назначение жилой дом, количество этажей 1, общей площадью 100,7 кв.м, кадастровый №, расположенного по адресу: <адрес> порядке, установленном законом. На основании вышеизложенного просил суд признать право собственности Шихиева Ш.Ш.О. на 2/3 доли в праве общей долевой собственности объекта недвижимости – жилого дома. На основании решения Арбитражного суда Ставропольского края от ДД.ММ.ГГГГ СПКК «Ставрополец» был признан банкротом, открыто конкурсное производство. ДД.ММ.ГГГГ СПКК «Ставрополец» было ликвидировано, снято с учёта в налоговом органе. Условия договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ были исполнены в полном объёме, расчёты произведены, имущество передано. На момент рассмотрения гражданского дела спорный объект недвижимости не состоит под арестом, ограничением или запретом, право собственности на него не зарегистрировано, он не является предметом спора.

С учётом изложенных требований закона и установленных в судебном заседании обстоятельств суд приходит к выводу о заключении договора купли-продажи недвижимого имущества, поскольку требования об обязательной государственной регистрации договора купли-продажи недвижимости как условия признания договора заключённым. При таких обстоятельствах, указанный выше договор от ДД.ММ.ГГГГ в силу положений ст. 550 ГК РФ следует признать заключённым, при этом суд отмечает, что договор никем из сторон либо третьими лицами не оспорен.

Заключенный между СПКК «Ставрополец» в лице председателя ФИО1 и Шихиевым Ш.Ш.О. договор купли-продажи недвижимости от

ДД.ММ.ГГГГ соответствуют требованиям, предъявляемым ст. ст. 549, 550, 554, 555 ГК РФ.

Согласно правовой позиции, определенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 01.09.2009 № 1395/09, суд вправе, исходя из пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Предварительное обращение покупателя в регистрирующий орган и получение отказа в государственной регистрации права собственности не являются обязательными.

Суд решил исковые требования Шихиева Ш.Ш.О. к администрации Благодарненского городского округа Ставропольского края о признании права собственности на долю жилого дома, удовлетворить. Признать за Шихиевым Ш.Ш.О. право собственности на 2/3 доли в праве общей долевой собственности объекта недвижимости - жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей - 1, общей площадью 100,7 кв. м, кадастровый №, расположенного по адресу: <адрес>.

Таким образом, при уклонении одной из сторон от государственной регистрации, другая сторона вправе обратиться в суд для принудительном обязанности другой стороны выполнения своего обязательства. Предварительное обращение покупателя в регистрирующий орган и получение отказа в государственной регистрации права собственности не являются обязательными.

3. Дело № 2-383/2020<sup>1</sup>. Ховрич Н.Н. обратилась в Белозерский районный суд Курганской области с иском к Вяткиной Л.А., Вяткину С.И. о признании права собственности на жилой дом и земельный участок. В обоснование искового заявления указала, что в 2002 году она

---

<sup>1</sup> Решение Белозерского районного суда по делу № 2-383/2020 от 28.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/vkeVENCipEd8/> (дата обращения 27.04.21).

купила у супругов Вяткиной Л.А. и Вяткина С.И. жилой дом с земельным участком, расположенные по адресу: <адрес>. Денежные средства за недвижимость она выплатила в день подписания договора купли-продажи. Квартиру от Вяткиной Л.А. и Вяткина С.И. приняла в день совершения сделки. На момент заключения сделки у супругов Вяткиных отсутствовали правоустанавливающие документы на спорные объекты недвижимости, поэтому сделка не была зарегистрирована. Отсутствие правоустанавливающих документов на жилой дом и земельный участок лишает ее возможности зарегистрировать свои права на имущество. С момента приобретения жилого дома и земельного участка открыто пользуется и распоряжается указанным имуществом 19 год. Просит суд признать за ней право собственности на жилой дом, общей площадью 37,3 кв.м. и земельный участок, общей площадью 2 580 кв.м., с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>.

Вяткина Л.А. и Вяткин С.И. продали Ховрич Н.Н., принадлежавшие им жилой дом с земельным участком, расположенные по адресу: <адрес>, что подтверждается договором купли-продажи от 13.04.2002.

Согласно информации из Единого государственного реестра недвижимости от 18.09.2020 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес>. Оценив доказательства в совокупности (ст. 67 ГПК РФ), принимая во внимание, что ответчики распорядились принадлежащими им объектами недвижимого имущества, а также отсутствие возражений со стороны лиц, участвующих в деле, суд приходит к выводу о том, что право собственности на жилой дом с земельным участком, перешло к истцу на основании договора купли-продажи.

Суд решил исковое заявление Ховрич Натальи Николаевны к Вяткиной Людмиле Аркадьевне, Вяткину Степану Ивановичу о признании права собственности на жилой дом и земельный участок удовлетворить.

4. Дело № 2-365/2020<sup>1</sup>. Романов А.Г. в суд с к администрации Парижского сельского поселения Нагайбакского муниципального района Челябинской области о государственной регистрации перехода права собственности на жилой дои и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес>.

В обоснование исковых требований указал, что по договору купли-продажи ДД.ММ.ГГГГ приобрел у ФИО5 жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес>. Право собственности не было зарегистрировано, поскольку ФИО5 умерла. В Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запись о регистрации права на указанное имущество.

В пункте 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что, если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (п. 3 ст. 551 ГК РФ). Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества.

Из разъяснений, данных в пункте 62 названного постановления Пленума, на основании ст. 58, 1110 и 1112 ГК РФ обязанности продавца по

---

<sup>1</sup> Решение Нагайбакского районного суда по делу № 2-365/2020 от 23.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ZbF4aTLaBelX/> (дата обращения 27.04.21).

договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам. Поэтому покупатель недвижимого имущества вправе обратиться с иском о государственной регистрации перехода права собственности (ст. 551 ГК РФ) к наследникам или иным универсальным правопреемникам продавца.

Денежные средства за указанный жилой дом и земельный участок истец передал ФИО5 еще ДД.ММ.ГГГГ, что следует из расписки ФИО5 о получении денежных средств за жильё.

Таким образом, из содержания договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ следует, что ФИО5 и Романов А.Г. выразили согласие на установление между ними правоотношений, вытекающих из договора купли-продажи жилого дома и земельного участка, приняли на себя взаимные права и обязанности по нему. Договор купли-продажи совершен в надлежащей письменной форме, продавцом ФИО5 исполнена обязанность по передаче недвижимого имущества, а покупателем Романовым А.Г. - обязанность по оплате его стоимости, что подтверждается имеющимися в материалах дела документами. Из свидетельства о смерти следует, что ФИО5 умерла ДД.ММ.ГГГГ. То есть отсутствие в настоящее время продавца является единственным препятствием для перехода права собственности на спорное недвижимое имущество Романову А.Г. на основании договора купли-продажи, совершенного с соблюдением требований гражданского законодательства.

Суд решил произвести государственную регистрацию перехода права собственности на жилой дом, общей площадью 48,0 кв.м, с кадастровым номером № и земельный участок, площадью 1350 кв.м., с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес> к Романову Александру Гргорьевичу на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от ДД.ММ.ГГГГ.

Таким образом, при смерти одной из сторон покупатель недвижимого имущества вправе обратиться с иском о государственной регистрации

перехода права собственности (ст. 551 ГК РФ) к наследникам или иным универсальным правопреемникам продавца.

5. Дело № 2-634/2019<sup>1</sup>. Крымова Н.И. обратилась в Тарский городской суд с иском о расторжении договора купли-продажи жилого дома, прекращении права собственности на указанное недвижимое имущество, взыскании денежных средств по договору, взыскании судебных расходов, указав, что 28.12.2018 между истцом и ответчиком заключен договор купли-продажи жилого дома по адресу: <адрес>. Согласно условиям указанного договора купли-продажи, стоимость жилого дома определена в размере 800000 рублей. В процессе эксплуатации жилого помещения стало очевидно, что ответчик ввел в заблуждение относительно потребительских свойств приобретенного жилья. Просит суд расторгнуть договор купли-продажи жилого дома от 28.12.2018 площадью 30.8 кв.м по адресу: <адрес>, кадастровый № заключенный между Политовым Андреем Владимировичем и Крымовой Надеждой Ивановной, прекратить реестровую запись № в ЕГРН, взыскать с ответчика в пользу Крымовой Н.И. уплаченные по договору купли-продажи от 28.12.2018 денежные средства в размере 800000 рублей, расходы за оказание экспертных услуг в сумме 13500 рублей, оплату юридических услуг в сумме 5000 рублей, а также оплату государственной пошлины при подаче иска суд в размере 11 200 рублей.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

---

<sup>1</sup> Решение Тарского городского суда по делу № 2-634/2019 от 25.12.19 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/PtRbbjMbhagj/> (дата обращения 27.04.21).

В силу п. п. 1, 2 ст. 469 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Товар, который продавец обязан передать покупателю, должен быть пригодным для целей, для которых товары такого рода обычно используются, в пределах разумного срока (п. 1 ст. 470 ГК РФ).

В соответствии со ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила ст. 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Статьей 475 ГК РФ предусмотрено, что, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Правовые последствия, предусмотренные ст. 475 ГК РФ, наступают, если покупатель обнаружил в переданном товаре недостатки, о которых не был предупрежден продавцом.

По заявлению Крымовой Н.И. в ОМВД России по Тарскому району от 14.05.2019 о том, что Политов А.В. ввел ее в заблуждение, не сообщив о недостатках дома при продаже, была проведена проверка и вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела от 22.05.2019 (л.д. 24). Опрошенный в ходе проверки Политов А.В. пояснил, что в декабре 2018 года он продал спорную квартиру Крымовой Н.И., которая сама присутствовала при осмотре дома, дом осматривал неизвестный ему мужчина, которого пригласила Крымова Н.И., после осмотра дома данный мужчина сообщил Крымовой Н.И., что имеются недостатки, но предложенная цена за данный дом приемлемая с учетом недостатков. Политов объяснял Крымовой, что в некоторых местах сделана завалинка, возможно в земле нижние бревна подгнили. Политов А.В. считает, что данный дом теплый. Никакой информации о данном доме от покупателя он не утаивал.

По ходатайству истца по делу была назначена и проведена строительно-техническая экспертиза с целью установления скрытых существенных недостатков, имеющих при заключении договора купли-продажи квартиры.

Суд решил искивые требования Крымовой Н.И. удовлетворить в полном объеме.

Таким образом, одним из доказательств существенных недостатков является строительно-техническая экспертиза, которая помогает выявить нарушения. Продавец обязан предупредить покупателя, как о явных, так и о скрытых недостатках, если они ему известны, в противном же случае он будет нести ответственность перед покупателем.

6. Дело № 2-4404/2020<sup>1</sup>. Представитель МОО «Общество защиты прав потребителей «Интерпотребсоюз» обратился в Подольский городской суд М.О. с иском в защиту прав Балян А. М., в котором просил

---

<sup>1</sup> Решение Подольского городского суда по делу № 2-4404/2020 от 16.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/fAM7CpyhUb5/> (дата обращения 28.04.21).

признать за ней право собственности на долю в виде 1-комнатной квартиры номер №, расположенной в подъезде (секции) 3, на 3 этаже, общей площадью иные данные кв. м в объекте незавершенного строительства – многоквартирном жилом доме по строительному адресу: <адрес>. Свои требования мотивирует тем, что ответчиком не исполнены обязательства, принятые по предварительному Договору № ДД.ММ.ГГГГ.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «ГлавГрадОСтрой» и Балян А. М. заключен предварительный договор №, согласно которому Продавец принял решение продать, а Покупатель принял решение купить жилое помещение кв. №(сто шестьдесят четыре) на 3(третьем)этаже, секц. 3 (три), общей площадью иные данные, жилой площадью иные данные кол-во комнат 1 (одна) расположенное по адресу: <адрес>.

Согласно Пункта 17 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013г.) Если лицо, заключившее предварительный договор купли-продажи квартиры в объекте строительства с условием о ее предварительной оплате и исполнившее такое обязательство, требует признать право собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры, данное требование подлежит удовлетворению.

Статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу, которое согласно ст. 128 ГК РФ является объектом гражданских прав. Следовательно, признание права собственности на объекты незавершенного строительства возможно, в том числе, и по решению суда.

Суд решил исковые требования Межрегиональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей «Интерпотребсоюз» в

защиту прав Балян А. М. к ООО «ГлавГрадoСтрой» о признании права собственности – удовлетворить.

Признать за Балян А. М. право собственности на долю в виде 1-комнатной квартиры номер №, расположенной в подъезде (секции) 3, на 3 этаже, общей площадью иные данные кв.м в объекте незавершенного строительства – многоквартирном жилом доме.

7. Дело № 2-728/2020<sup>1</sup>. Истец Пожидаева О.Д. обратилась в Борисоглебский городской суд Воронежской области с иском, в котором указывает, что 02.04.2004 она приобрела у ФИО1 жилой дом общей площадью 31,6 кв.м, и земельный участок площадью 1 410 кв.м, расположенные по <адрес>, уплатив продавцу стоимость приобретаемого имущества в размере 50 000 рублей.

Из иска следует, что договор купли - продажи жилого дома и земельного участка от 02.04.2004 заключен между продавцом ФИО1 и покупателем Пожидаевой Ольгой Дмитриевной в простой письменной форме, при этом стороны договорились после оформления всей необходимой технической и иной документации произвести регистрацию договора в компетентном органе.

Вместе с тем, договор в установленном законом порядке зарегистрирован не был.

В исковом заявлении указано, что ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 умерла, наследником к ее имуществу является дочь Квашина И.В.

Истец указывает в иске, что имущество передано продавцом покупателю, покупатель оплатил продавцу цену имущества в полном объеме, на момент подписания договора стороны претензий друг к другу не имели, по своему содержанию заключенный между ФИО1 и Пожидаевой О.Д. 02.04.2004 договор является договором купли - продажи, соответствующим положениям ст.ст. 550,555,556 ГК РФ.

---

<sup>1</sup> Решение Борисоглебского районного суда по делу № 2-728/2020 от 24.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/sbOcKgNAv15T/> (дата обращения 28.04.21).

Ввиду смерти продавца, истец Пожидаева О.Д. лишена возможности оформить свое право собственности на жилой дом и земельный участок, приобретенные ею у ФИО1 на основании договора купли - продажи от 02.04.2004.

Факт заключения 02.04.2004 договора купли - продажи между ФИО1 и Пожидаевой О.Д. и её исполнения подтверждается материалами дела, сделка никем не оспаривается, со стороны ответчиков возражений относительно заявленных истцом требований не поступило.

Суд решил исковые требования удовлетворить.

Таким образом, суд при рассмотрении исков о принудительной государственной регистрации права собственности, одна из сторон, которая умерла до момента регистрации, суд проверяет тот факт, что данная сделка никем не оспаривается и что со стороны ответчиков возражений относительно заявленных требований не поступило.

8. Дело № 2-552/2020<sup>1</sup>. Титов И.В. обратился в суд с иском к администрации Кафтинского сельского поселения о признании права собственности на квартиру. Свои требования истец мотивирует тем, что ДАТА между ним и Ч.В.П. был заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: .... Вышеуказанный договор был удостоверен зам. главой администрации Кемецкого сельского (поселкового) Совета депутатов трудящихся Бологовского района Тверской области. 30 июля 2020 года он обратился в Вышневолоцкий межмуниципальный отдел Управления Росреестра по Тверской области Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением о государственной регистрации права на вышеуказанную квартиру. 13 августа 2020 года федеральная служба уведомила о приостановлении государственной регистрации права, в связи с непредставлением правоустанавливающих документов на квартиру по адресу: ... (договор свидетельствует о праве

---

<sup>1</sup> Решение Бологовского городского суда по делу № 2-552/2020 от 28.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/7rUOe3uK22Up/> (дата обращения 28.04.21).

заявителя на жилой дом по адресу: ...). Согласно справке №140 от 29 июля 2020 года, выданной Администрацией муниципального образования Кафтинского сельского поселения Бологовского района Тверской области, при составлении договора купли-продажи жилого дома по адресу: ... была допущена техническая ошибка, вместо дома 12 квартира 1 ошибочно напечатали «дом 16». На момент оформления сделки в ... было всего 12 домов, дома с номером 16 на тот момент не существовало. На основании изложенного, просит суд признать за ним право собственности на квартиру, расположенную по адресу.

В судебном заседании установлено, что Титов И.В. на основании договора купли-продажи купил у Чешовского сельского Совета квартиру по адресу: .... При этом, стороны заключили договор купли-продажи жилого дома в требуемой форме, который был исполнен ими, хотя договор и переход права собственности не были зарегистрированы. В настоящее время Титов И.В. не может зарегистрировать право собственности на указанную квартиру по причине того, что при заключении договора допущена техническая ошибка, вместо дома 12 квартира 1 в договоре купли-продажи ошибочно напечатали дом 16.

Поскольку договор купли-продажи квартиры был исполнен его сторонами, квартира является предметом исполненного обязательства, возникшего из надлежащего договора, то в этом случае приобретатель квартиры является законным владельцем имущества. До настоящего времени заключенный между сторонами договор купли-продажи квартиры никем не был оспорен, сведений о других лицах, заявивших свои права на спорную квартиру, у суда нет. Истец пользуется квартирой как добросовестный приобретатель, каких-либо правовых оснований для признания договора купли-продажи недействительным, судом не установлено, то обстоятельство, что в договоре купли-продажи имеется техническая ошибка, не является основанием для признания договора не соответствующим требованиям закона.

Суд решил исковые требования Титова И.В. к администрации Кафтинского сельского поселения о признании права собственности на квартиру удовлетворить. Признать за Титовым И.В. право собственности на квартиру.

9. Дело № 2-418/2020<sup>1</sup>. Гаева Т.Ю. обратилась в суд с иском заявлением, в обоснование требований указала, что 29 ноября 1996 года между Гаевой Т.Ю. (Покупатель) и ответчиками (продавцы), был заключен договор купли-продажи квартиры. Данный договор был заключен в письменном виде и нигде не регистрировался. В настоящее время истец не может зарегистрировать право собственности на данный объект недвижимости, т.к. в договоре купли-продажи от 29 ноября 1996 года не указаны данные, определяющие расположение объекта недвижимости. Договор купли-продажи фактически исполнен сторонами, Гаева Т.Ю. выплатила продавцу указанную в договоре сумму, а продавец передал имущество.

Суду представлены доказательства заключения истцом с ответчиками договора купли-продажи квартиры 29.11.1996. В материалы дела представлены копии доверенностей, выданных ответчиками Туркот С.В. от 22.08.1996, Туркот Н.Г. от 04.09.1996 на продажу спорной квартиры. Что свидетельствует о наличии у ответчика желания продать квартиру.

Как следует из ст.234 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей, в течение пятнадцати лет приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего

---

<sup>1</sup> Решение Тынденского районного суда по делу № 2-418/2020 от 30.07.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/WobuKOoDg0Qm/> (дата обращения 28.04.21).

это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания. Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

Согласно п. 1 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В силу п. 2 ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Суд решил исковые требования о признании права собственности на квартиру, удовлетворить. Признать за Гаевой право собственности на квартиру.

10. Дело № 2-586/20<sup>1</sup>. Коваленко Н.Г. обратилась с иском в суд к Трофимович К.Р., Трофимович С.Р. мотивируя тем, что 10 марта 2020 года между истцом и ответчиками был заключен договор купли - продажи жилого дома и земельного участка, который был зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю.

Истцом были исполнены условия вышеуказанного договора купли - продажи по заключению и регистрации данного договора. Однако ответчики не исполнили своих обязательств по переводу денежной суммы

---

<sup>1</sup> Решение Шилкинского районного суда по делу № 2-586/20 от 28.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/w7Dqa7gTdf1C/> (дата обращения 28.04.21).

цены жилого дома на банковский счет истца в связи с тем, что ответчики не захотели вселяться в жилой дом. Истцу была выдвинута устная претензия в части укрывательства истцом скрытых дефектов жилого дома и земельного участка. Однако ответчикам была донесена информация истцом о том, что жилой дом и земельный участок летом 2018 года были затоплены в связи с паводком реки Кия, и в жилом доме стояла вода. Жилой дом истца и земельный участок находились в зоне затопления, но вода в дом не заходила, что подтверждается отсутствием соответствующих актов и решений проводимого обследования межведомственной комиссии Шилкинского района Забайкальского края. В настоящее время обязательства по договору купли - продажи жилого дома и земельного участка исполнены в одностороннем порядке. Денежные средства жилого дома не переданы истцу как продавцу. Истец имеет желание расторгнуть договор купли - продажи в одностороннем порядке, так как у истца имеются покупатели на вышеуказанное имущество.

Самостоятельно расторгать договор купли - продажи жилого дома и земельного участка ответчики отказываются. С учетом уточненных исковых требований просит признать договор купли - продажи жилого дома и земельного участка от 10 марта 2020 года, зарегистрированный в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю, заключенный между Коваленко Н.Г. и Трофимович К.Р., Трофимович С.Р. недействительным; применить последствия недействительности сделки в виде признания недействительным договора купли - продажи жилого дома и земельного участка от 10.03.2020, исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи регистрации; признать право собственности Коваленко Н.Г. на жилой дом и земельный участок.

В силу ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных

настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

От ответчиков поступили письменные заявления о признании ими предъявленных исковых требований в полном объеме.

Суд решил исковые требования удовлетворить.

11. Дело № 2-733/2020<sup>1</sup>. Бакаева Р.А. обратилась в суд с иском заявлением, в котором просила расторгнуть договор купли - продажи жилого дома и земельного участка от 26.05.2020 года, заключенный с ответчиком, прекратить за последней, действующей в своих интересах и в интересах малолетних детей, право собственности на объекты недвижимости по адресу: <адрес>, признать за истцом право собственности на жилой дом и земельный участок, взыскать расходы по оплате госпошлины.

В обоснование заявленных требований ссылалась на то, что 26.05.2020 года между ней и Поповой Н.В., действующей в своих интересах и в интересах малолетних детей, был заключен договор купли - продажи жилого дома и земельного участка по вышеуказанному адресу.

Однако, получив документы, Попова Н.В. заявила, что не будет обращаться в УПФР для перечисления денежных средств, поскольку дом ей разонравился, вселяться в него с детьми она не намерена.

03.06.2020 года они заключили соглашение о расторжении договора купли - продажи от 26.05.2020 года, которое было подано для регистрации в Управление Росреестра, но вопрос приостановлен, пока ответчик не получит согласие органа опеки. Попова Н.В. отказывается его получить.

Таким образом, бездействием ответчика нарушены ее права, поскольку Попова Н.В. уклонилась как от оплаты приобретенного имущества, так и от

---

<sup>1</sup> Решение Соль-Илецкого районного суда по делу № 2-733/2020 от 30.07.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Ijtj0TnR99LC> (дата обращения 28.04.21).

получения документов, необходимых для регистрации соглашения о расторжении договора.

Согласно ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором .

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В исковом заявлении Бакаева Р.А. ссылается на то, что оплата по договору с нею не была произведена, что не оспаривается стороной ответчика, доказательств обратного суду не представлено.

Из ответов на запросы суда из ОПФР в г. Оренбурге установлено, что Попова Н.В. не распорядилась средствами материнского (семейного) капитала.

Таким образом, денежные средства в счет оплаты жилого дома с земельным участком в распоряжение истцу не поступали, покупатели в жилой дом не вселялись, ключи от него переданы не были, регистрации в жилом помещении не имеют.

Установив вышеизложенные обстоятельства, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска, поскольку Попова Н.В. не выполнила надлежащим образом свои обязательства по оплате приобретенного недвижимого имущества.

При этом, суд исходит из того, что ответчиком допущено существенное нарушение условия договора купли - продажи об оплате переданного по договору недвижимого имущества.

С учетом разъяснений, содержащихся в п. 65 Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года, суд приходит к выводу, что истец вправе требовать расторжения договора купли - продажи, в связи с чем имущество, переданное по этому договору, исходя из положений, предусмотренных статьями 1102, 1104 ГК РФ, подлежит возврату ответчику.

Суд решил Исковые требования Бакаевой Розы Аринжановны удовлетворить.

12. Дело №2-1659/2020<sup>1</sup>. В суд обратился Серков Б.А. с иском к Шпанкиной О.В. о расторжении договора купли - продажи жилого дома и земельного участка. В обоснование исковых требований указал, что между ними заключен договор купли - продажи жилого дома площадью 13,2 кв.м. и земельного участка. При подготовке ремонтных работ истцом были обнаружены существенные недостатки в жилом доме, а именно замачивание фундамента, трещины в цокольной части, трещины в несущих кирпичных стенах над оконными проемами, поражение грибком и плесенью чердачного покрытия, прогиб балок чердачного перекрытия, прогиб пола, перекос оконных и дверных проемов, повышенный физический износ внутренней отделки. Серков Б.А. и Шпанкина О.В. подписали соглашение о расторжении договора купли - продажи, расчет между ними произведен полностью. Стороны обратились в Управление Росреестра о регистрации перехода права на спорное имущество, однако, им отказано. При указанных обстоятельствах с учетом уточненных исковых требований истец просил расторгнуть договор купли - продажи жилого дома и земельного участка, признать отсутствующим зарегистрированное за ним право

---

<sup>1</sup> Решение Батайского городского суда по делу №2-1659/2020 от 28.07.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/mJiioqUJSzdJ> (дата обращения 28.04.21).

собственности на жилой дом площадью 13,2 кв.м. и земельный участок по а также вернуть указанное имущество в собственность ответчика.

В ходе эксплуатации истцом жилого дома выявлены существенные недостатки, влияющие на техническое состояние и износ 49%. В подтверждение истцом представлено заключение ООО "Экспертиза "ЮФОСЭО".

Данные недостатки являются существенным нарушением условий договора купли - продажи, поскольку покупатель как сторона по договору лишается того предмета и того качества, на которое он рассчитывал при подписании договора.

Суд решил удовлетворить иски Серкова к Шпанкиной о расторжении договора купли - продажи жилого дома.

13. Дело № 2-227/2020<sup>1</sup>. Ахметов А.К. обратился в суд с иском к ответчику о расторжении договора купли - продажи от 14 июля 2018 года. В обоснование требований указав, что 14 июля 2018 г. между ним и Джумагалиевым Г.Ж. заключен договор купли - продажи (28 июля 2018 г. дополнительное соглашение к нему) жилого дома, расположенного на земельном участке. После вселения 23.08.2018 года Истец обнаружил, что в доме присутствовал запах химического характера, предполагаемым источником которого могут являются шпалы, использованные при строительстве дома. Результаты исследования пробы воздуха показали, что имеет место превышение ПДК толуола на 0,04 мг/м<sup>3</sup> по содержанию толуола в жилом доме, что является опасным для проживания, жизни и (или) здоровья человека, просит расторгнуть договор купли – продажи от 14 июля 2018 г., и взыскать с Джумагалиева Г.Ж. денежные средства в сумме 1300 000 рублей, уплаченные по договору купли - продажи .

Ответчик Джумагалиев Г.Ж. и его представитель адвокат Разумейко А.В., а так же представитель Серина М.В. в судебном заседании возражали

---

<sup>1</sup> Решение Красноярского районного суда по делу № 2-227/2020 от 24.07.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/gXqbQNB6xeNO/> (дата обращения 29.04.21).

против удовлетворения требований, дополнительно пояснив, что запрещенных в строительстве строительных материалов им не использовалось, строили дом для себя и длительное время проживали в нем со своей семьей, ни у кого из членов его семьи проблемы со здоровьем не выявлялись, какие-либо неприятные запахи не наблюдались. Истец перед покупкой дома неоднократно осматривал его, ни кто не препятствовал в осмотре дома, дом осматривали и родственники истца. Кроме того, доводы о том, что жилое помещение при продаже имело скрытые недостатки, были предметом судебного разбирательства и не нашли своего подтверждения. Просили в удовлетворении требований отказать в полном объеме.

Предъявляя исковые требования, Ахметов А.К. ссылаясь на то, что жилой дом был передан ему ненадлежащего качества, не пригоден для проживания, имеет скрытые недостатки, которые не могли быть обнаружены в процессе заключения договора купли - продажи и осмотра, а, именно, выявился химический запах (запах креозота). Кроме этого, при выяснении причин запахов истцом был проведен осмотр дома, в результате которого установлено, что продавцом при строительстве дома использовались шпалы. Об указанных недостатках он не был поставлен в известность продавцом.

Как уже установлено вступившим в законную силу судебным актом (определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21.01.2020 г. по гражданскому делу по иску Ахметова А.К. к Джумагалиеву Г.Ж. о признании недействительным договора купли - продажи жилого дома и земельного участка от 14.07.2018г. и применении последствий недействительности сделки) на момент подписания договора купли - продажи и передачи недвижимого имущества разногласий по качеству жилого дома между продавцом и покупателем не имелось, претензий и замечаний по техническому состоянию дома Ахметов А.К. не предъявлял, спорный объект был передан продавцом и принят покупателем, цена договора согласована сторонами с учетом его технического состояния и пригодности для проживания.

Эксперт Жуковин А.С. в судебном заседании, как по настоящему делу, так и по вышеуказанному, подтвердил заключение комиссионной экспертизы, пояснил, что шпалы при строительстве жилого дома не использовались, применялся брус от распила шпалы. Использование бруса не являлось скрытым, а доступно было визуальному осмотру как внутри дома, так во внешней его стороне, что отражено на представленных в экспертное заключение фотографиях. Исследованный жилой дом конструктивно безопасен для проживания в нем граждан. Запрет либо разрешение на использование при строительстве жилых домов шпал, либо бруса от их распила, нормами действующего законодательства не предусмотрены, методика определения безопасности их использования при строительстве жилого дома отсутствует. В ходе проведения исследования спорного жилого дома химический запах в помещении присутствовал, был настолько ощутимым, что никакой другой запах его смягчить не мог, покупатели не могли его не заметить или перепутать с запахом еды.

Суд решил в удовлетворении исковых требований Ахметова А.К. к Джумагалиеву Г.Ж. о расторжении договора купли - продажи жилого дома и земельного участка – отказать.

14. Дело № 2-433/2020<sup>1</sup>. Воронцова Н.Ю., действующая за себя и в интересах несовершеннолетней обратились в суд с вышеназванным иском, мотивируя тем, что 01.06.2018 между истцами и ответчиком был заключен договор купли - продажи дома и земельного участка. Согласно условиям договора, продавец передал в общую долевую собственность истцов указанное имущество. Право собственности истцов было зарегистрировано в установленном порядке. Расчет между сторонами произведен за счет средств материнского капитала. На момент осмотра дома недостатков выявлено не было. В период проживания истцами были выявлены недостатки, в том числе дом промерзает, протекает крыша, обваливается штукатурка, на стенах

---

<sup>1</sup> Решение Читинского районного суда по делу № 2-433/2020 от 7.07.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/LU9LiW7b3o15/> (дата обращения 29.04.21).

имеются трещины, кроме того, установлено, что дом не бревенчатый, а щитовой, то есть не пригоден для проживания. Ссылаясь на положения ст. 475 ГК РФ, просила расторгнуть договор купли - продажи жилого дома и земельного участка, взыскать с ответчика в пользу истцов уплаченные по договору денежные средства в размере 408 000 рублей.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли - продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента (п. 1 ст. 476 ГК РФ).

Согласно экспертному заключению, фактическое физическое состояние жилого многоквартирного дома оценивается как ветхое. Выявленные в ходе проведения экспертизы дефекты являются скрытыми, критическими и неустранимыми, примерная стоимость капитального ремонта в процентах от восстановительной стоимости конструктивных элементов составляет 93-120%.

Заключением об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции № 5 от 19.11.2019 принято решение о признании спорного жилого помещения непригодным для проживания.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что истцы не могли знать о существовании всех недостатков, скрытые дефекты не могли быть

установлены ими с достаточной степенью очевидности при осмотре объекта недвижимости, при наличии внешних недостатков, истец заключила договор на изложенных условиях и приняла дом в том состоянии, в котором объект находится на момент покупки ввиду отсутствия специальных познаний.

Суд решил искивые требования удовлетворить частично. Расторгнуть договор купли - продажи жилого дома и земельного участка с использованием материнского (семейного) капитала от 01 июня 2018 года, заключенного между Шевченко З. А. и Воронцовой Н. Ю., действующей от себя и в интересах несовершеннолетних детей, в отношении недвижимого имущества: земельного участка и расположенного на нем жилого дома.

Таким образом, проанализировав положения судебной практики, можно сделать вывод о том, что зачастую встречаются дела о расторжении договора купли-продажи жилых помещений в связи с появлением существенных недостатков при эксплуатации жилища, ссылаясь на ст. 475 ГК РФ в которой говорится о том, что стороны могут расторгнуть договор: «В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли - продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору<sup>1</sup>».

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результаты проведенного исследования позволяют сделать следующие выводы.

Внесение изменений в гражданское законодательство затрагивает различные аспекты вещных и обязательственных правоотношений, тем самым изменяя применение этих норм не только на практике, но также и в теории.

Согласно действующему законодательству к недвижимым вещам относятся три группы объектов: 1. земельные участки, в том числе искусственные земельные участки и участки недр; 2. рукотворные объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба их назначению невозможно; 3. объекты, отнесенные законом к недвижимому имуществу, в том числе и движимые по своим конструктивным особенностям. Исходя из этого, можно разделить объекты недвижимости на две групп: к первой будут относиться объекты в силу природы, которые можно подразделить на еще две подгруппы — на естественную недвижимость (возникшую в первую очередь, такую, как земельные участки) и искусственную (возникшую уже непосредственно на естественной недвижимости: здания, сооружения и т.д.), ко второй будут относиться объекты недвижимости, которые являются таковыми в силу закона.

Специфика правового режима недвижимого имущества заключается в наличии публично-правового элемента в регулировании частноправовых отношений, в которых объект субъективных прав - недвижимость. Таким элементом является государственная регистрация прав на имущество. Она не признается правообразующим юридическим фактом, а представляет собой особый способ введения недвижимого имущества в гражданский оборот.

Подводя итоги, следует отметить, что договор купли - продажи недвижимости имеет ряд особенностей. Во-первых, большинство объектов

недвижимости неразрывно связано с теми земельными участками, на которых они расположены.

Во-вторых, требуются особые меры, позволяющие защитить как интересы покупателя, так и продавца, поскольку недвижимое имущество наравне с другими объектами гражданских правоотношений обладает наибольшей ценностью.

В-третьих, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью многих объектов недвижимости законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте.

В-четвертых, недвижимость является, как правило, индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что также накладывает определенный отпечаток на правовое регулирование связанных с ней отношений.

Расторжение и изменение договора является важным и неотъемлемым институтом гражданского права. Проанализировав подходы авторов к понятию расторжения договора следует, что расторжение договора — это действие, выражающееся в виде односторонней или двухсторонней сделки, воля которого направлена на прекращение обязательств между сторонами сделки по частично или полностью неисполненному договору, т.е. возникшие из договора обязательства с этого момента прекращают свои действия на будущее время.

Способы изменения и расторжения договора подразделяются на юрисдикционные (судебный порядок) и неюрисдикционные (внесудебный порядок). К неюрисдикционным способам расторжения и изменения договора относится: расторжение договора по соглашению сторон, а также односторонний отказ от договора. В свою очередь к юрисдикционным способам относятся: расторжение и изменение договора по требованию одной из сторон; расторжение и изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств. Односторонний отказ от договора возможен только в случаях, установленных в законе или в договоре.

Расторжение и изменение договора по требованию одной из сторон происходит по следующим основаниям: при существенном нарушении стороной договора; в иных случаях, указанных в законе или в договоре. Понятие существенного нарушения договора зафиксировано в п. 2 ст. 450 ГК РФ. Способ расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств зафиксирован в ст. 451 ГК РФ, согласно данной норме, существенным изменением признаются такие изменения обстоятельств, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был заключен на значительно отличающихся условиях. Для отнесения того или иного нарушения к существенному необходимо наличие следующих условий:

1. нарушение условий обязательства (норм договора или закона);
2. наступление ущерба;
3. наличие причинной связи между нарушением и наступлением ущерба.

Подводя итог всему вышесказанному, можно сделать выводы о том, что, во-первых, расторгнуть договор купли-продажи жилого помещения можно только, если это действующий на данный момент договор. Следует принимать во внимание, что расторгнуть договор, по которому обязательство уже было исполнено нельзя, так как такой договор считается прекращенным с момента выполнения сторонами обязательств по договору. Институт изменения и расторжения договора в ГК РФ урегулирован достаточно в полной мере. Однако существуют пробелы в действующем законодательстве, например, отсутствует единообразное правовое регулирование термина «существенное изменение обстоятельств», также отсутствует единая судебная практика по применению института изменения и расторжения договора.

Исходя из вышесказанного, можно дать определение существенным изменениям обстоятельств, которое будет включать критерии для его определения.

Существенными будут признаваться такие обстоятельства, предвидев которые, стороны бы не заключили данных договор, либо договор был бы заключен на иных условиях. Критериями существенности закреплены в п.2 ст.451 ГК РФ<sup>1</sup>, к ним относятся:

1. В момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2. Изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3. Исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4. Из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч. I) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

РАЗДЕЛ 1 НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ИНЫЕ  
ОФИЦИАЛЬНЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993. № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч. I) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета от 12 января 2005 г. № 1.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета от 30 октября 2001 г. № 211-212.
6. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015 г. № 29. Ст. 4344.
7. Федеральный закон РФ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ // СЗ РФ. 2014. № 26 (часть I). Ст. 3377.
8. Закон РФ «О недрах» от 21.02.1992 № 2395-1 // Российская газета от 5 мая 1992 г. № 102.
9. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 18 февраля 1998 г. №219 // СПС Гарант.

## РАЗДЕЛ II ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Андропов, В.В. Гонгало, Б.М., Крашенинников, П.В. Объекты гражданских прав: Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса РФ / В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009. 254 с.
2. Анисимов, А.П. Рыженков, А.Я. Чаркин, С.А. Гражданское право. / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин. М., 2018. 394 с.
3. Асмандияров, В.М. Попович, М.М. Гражданское право. Общая часть. / В.М. Асмандияров, М.М. Попович. Вологда, 2017. 271 с.
4. Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью. / И.Т. Балабанов. М.: Финансы и статистика, 1996. 192 с.
5. Бевзенко, Р.С. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт построения системы / Р.С. Бевзенко / Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2006. №12.
6. Витрянский, В.В. Реформа российского гражданского законодательства : промежуточные итоги. / В. В. Витрянский. М.: Статут, 2016. 528 с.
7. Гражданское право / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. М., 2017. 544 с.
8. Димитриев, М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав / М.А. Димитриев. // Нотариус. 2013. № 5. С. 22 - 25.
9. Егорова, М.А. Правовая природа расторжения договора / М.А Егорова. // Юрист. 2013. №17. С. 12.
10. Жилищное право /Под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 132.
11. Жилкин, Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому / Д.Г. Жилкин. // Жилищное право. 2007. № 6. 365 с.
12. Иващенко, С.Б. Движимое и недвижимое имущество: критерии разграничения / С.Б. Иващенко. // Вопросы совершенствования

- правоохранительной деятельности органов внутренних дел: Межвуз. сб. науч. трудов адъюнктов и соискателей. М., 1997. Ч. 1. 271 с.
13. Кабалкин, А.Ю. Изменение и расторжение договора / А.Ю. Кабалкин. // Российская юстиция. 1996. № 10. С. 22.
  14. Калашникова, Н.Ю. Экономика недвижимости // URL: <https://narfu.ru/university/library/books/1741.pdf> (дата обращения: 28.03.2021 г.).
  15. Каменецкая, М.С. Существенное нарушение договора контрагентом как основание его расторжения / М.С. Каменецкая. // Законодательство. 2004. №10. С. 21.
  16. Коведяев, С.В. Возникновение права собственности на объект строительства в договорах строительного подряда / С.В. Коведяев. // Юрист. 2011. № 2. С. 26.
  17. Коновалов, Н.М. Писаренко, В.К. Шиловская, А.Л. Строительное и жилищное право / Н.М. Коновалов, В.К. Писаренко, А.Л. Шиловская. М., 2010. 469 с.
  18. Корнеева, И.Л. Жилищное право Российской Федерации. / И.Л. Корнеева. М., 2018. 393 с.
  19. Кузнецов, Д.В. Расторжение договора и отказ от договора в гражданском законодательстве / Д.В. Кузнецов. // Право и экономика. 2004. № 9. С. 36.
  20. Макаров, О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты / О.В. Макаров. // Нотариус. 2014. № 5. С. 9 - 12.
  21. Новиков, К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве / К.А. Новиков. // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 4 - 12.
  22. Ожегов, С.И. Словарь русского языка. / С.И. Ожегов. М.: Азбуковник, 1999. С. 115.

23. Пустовалова, Е.А. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество /Е.А.Пустовалова/ Пробелы в российском законодательстве. 2011. №6. С. 97–99.
24. Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве. / К.И. Скловский. М., 2008. 736 с.
25. Соменков, С.А. Расторжение договора в гражданском обороте: теория и практика. / С.А. Соменков. М.: МЗ-Пресс, 2002. 202 с.
26. Стародумова, С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: Дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. 204 с.
27. Тужилова-Орданская, Е.М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е.М. Тужилова-Орданская. // Цивилист. 2007. № 2. С. 212.
28. Чаусская, О.А. Гражданское право. / О.А. Чаусская. М.: Эксмо, 2009. 480 с.

### РАЗДЕЛ III ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ СУДЕБНЫХ ИНСТАНЦИЙ И МАТЕРИАЛЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

1. Решение Батайского городского суда по делу №2-1659/2020 от 28.07.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/mJiioqUJSzdJ> (дата обращения 28.04.21).
2. Решение Белозерского районного суда по делу № 2-383/2020 от 28.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/vkeVEHCipEd8/> (дата обращения 27.04.21).
3. Решение Благодарненнского районного суда по делу № 2-831/2020 от 29.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/6OzwTI9aXLU4/> (дата обращения 27.04.21).

4. Решение Бологовского городского суда по делу № 2-552/2020 от 28.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/7rUOe3uK22Up/> (дата обращения 28.04.21).
5. Решение Борисоглебского районного суда по делу № 2-728/2020 от 24.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/sbOсKgNAvI5T/> (дата обращения 28.04.21).
6. Решение Буденновского городского суда по делу № 2-272/2020 от 08.01.2020 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/EKCn6zkEH6xT/> (дата обращения 27.04.21).
7. Решение Красноярского районного суда по делу № 2-227/2020 от 24.07.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/gXqbQHВ6хеNO/> (дата обращения 29.04.21).
8. Решение Нагайбакского районного суда по делу № 2-365/2020 от 23.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ZbF4aTLаBelX/> (дата обращения 27.04.21).
9. Решение Подольского городского суда по делу № 2-4404/2020 от 16.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/fAM7CpyhUb5/> (дата обращения 28.04.21).
10. Решение Соль-Илецкого районного суда по делу № 2-733/2020 от 30.07.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Ijtj0TnR99LC> (дата обращения 28.04.21).
11. Решение Тарского городского суда по делу № 2-634/2019 от 25.12.19 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/PtRbbjMbhagj/> (дата обращения 27.04.21).
12. Решение Тынденского районного суда по делу № 2-418/2020 от 30.07.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/WobuKOoDg0Qm/> (дата обращения 28.04.21).
13. Решение Читинского районного суда по делу № 2-433/2020 от 7.07.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/LU9LiW7b3o15/> (дата обращения 29.04.21).

14. Решение Шилкинского районного суда по делу № 2-586/20 от 28.09.20 г. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/w7Dqa7gTdf1C/> (дата обращения 28.04.21).