

**Правовые особенности купли-продажи
жилых помещений
в российском законодательстве**

Масловская Т.С.

Ульченко А.А.

Москва 2016

УДК 357.451.41
ББК 67.404.211.1
М 31

Правовые особенности купли-продажи жилых помещений в российском законодательстве. Монография. – Москва: Спутник+, 2016. – 110 с.

ISBN 978-5-9973-4032-2

Автор:
Масловская Тамара Сергеевна к.ю.н., доцент
Ульченко Анастасия Александровна

Рецензенты:

В монографии на основе действующего федерального законодательства раскрываются особенности договора купли-продажи жилых помещений, исследуется состояние нормативно-правовой базы в сфере купли-продажи жилых помещений в Российской Федерации.

Книга рассчитана на научных работников, широкий круг лиц: юристов, преподавателей, студентов и граждан.

ISBN

©
©

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА I. НАУЧНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ТЕРМИНОЛОГИИ И НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ В СФЕРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	
§ 1. Характеристика понятий и категорий, используемых при купле-продаже жилых помещений	8
§ 2. Анализ нормативно-правовой базы в сфере купли-продажи жилых помещений	15
ГЛАВА II. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
§ 1. Понятие и правовая характеристика договора купли-продажи жилых помещений.....	23
§ 2. Существенные условия по договору купли-продажи жилых помещений	31
ГЛАВА III. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	
§ 1. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилых помещений	39
§ 2. Ответственность сторон, возникающая по договору купли-продажи жилых помещений	47
ГЛАВА IV. ОСОБЕННОСТИ СУБЪЕКТОВ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	
§ 1. Особенности субъектов договорных отношений по купле-продаже жилых помещений.....	55
§ 2. Специфика отдельных видов купли-продажи жилых помещений по законодательству Российской Федерации.....	65

ГЛАВА V. ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§ 1. Анализ судебной практики по делам, связанным с договором купли-продажи жилых помещений.....71

§ 2. Правовые проблемы купли-продажи жилых помещений по российскому законодательству76

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....83

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....85

ГЛОССАРИЙ96

ПРИЛОЖЕНИЯ.....110

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследуемой темы обусловлена развитием и большой практической важностью института купли-продажи жилых помещений. Несмотря на то, что на сегодняшний день, наблюдается некоторое снижение активности на рынке жилья, все же жилые помещения, как предмет договора купли-продажи недвижимости, по-прежнему, востребованы. Этому способствует наличие субъективной человеческой потребности в жилом помещении во все исторические времена независимо от уровня и состояния развития общества. Меняются требования, возможности, порядок и процедуры купли-продажи жилых помещений, но желание приобрести или улучшить жилищные условия остаются.

Реально осуществить куплю-продажу жилых помещений по действующему российскому законодательству можно только посредством заключения договора купли-продажи жилых помещений. В соответствии, с гражданским законодательством Российской Федерации договор купли-продажи жилых помещений – самостоятельный вид договора купли-продажи. Ввиду специфичности предмета, его значительной стоимости и повышенного риска потери данного недвижимого имущества, возрастает необходимость тщательного изучения и учета всех особенностей рассматриваемых правовых отношений.

Отметим, что договор купли – продажи жилых помещений является одной из самых широко применимых сделок, посредством которой жилье приобретается в собственность, происходит регулирование рынка жилой недвижимости. В этой связи, при реализации отношений купли-продажи жилых помещений на практике возникает немало спорных вопросов, требующих отдельного, глубокого рассмотрения, с целью последующего совершенствования действующего законодательства. Например, есть проблемы в разрешении вопросов, связанных с отсутствием в законодательстве самостоятельного определения договора купли-продажи

жилых помещений; не в полной мере представляется возможным определить весь круг прав и обязанностей сторон по договору купли-продажи ввиду их некоторой специфики контрагентов; существуют также противоречия связанные при определении формулировки существенных условий, о чем свидетельствует имеющаяся судебная практика и др.

Сфера купли-продажи жилых помещений в последние годы стала весьма популярна среди такой категории граждан, как аферисты и мошенники. Существует множество риэлтерских фирм, деятельность которых далека от честного предоставления своих услуг. Например, зачастую фирмы предоставляют своим клиентам информацию о продаже квартир, которые давно уже проданы, или того хуже, фирмы и частные риэлтеры принимают участие в организации заведомо незаконных сделок с недвижимостью и даже достаточно сложная процедура заключения указанного вида сделок не является помехой для нарушения закона. Большинство граждан не имеют четкого представления о процедуре оформления сделок с недвижимостью и становятся «жертвами» мошенников. Из необходимости систематизации правовых знаний в этой области на лицо видна актуальность и значимость выбранной темы исследования

Написанию данной монографии способствовала имеющаяся субъективная объективная потребность «разобраться» в обширной нормативной правовой базе в сфере купли-продажи жилых помещений, т.е. проанализировать действующие правовые нормы и актуальную судебную практику, выявить правовые проблемы в данной сфере и выработать предложения по их разрешению.

Методологической основой исследования является диалектический метод. В ходе исследования использовались общие и частнонаучные, а также специальные методы познания. Общими явились методы анализа и синтеза, индукции и дедукции, наблюдения и сравнения. В качестве общенаучных методов, с помощью которых проводилось исследование, использовались метод структурного анализа, системный и исторический методы. В качестве

частно-научного метода выступил конкретно-социологический (анализ документов, наблюдение, опросы). К специальным – следует отнести формально-юридический метод, методы правового моделирования, различные способы толкования права.

В основе теоретической базы для написания монографии задействованы труды ученых-юристов: Брагинского М.И., Витрянского В.В., Журавлевой А., Минеевой В.М., Ровного В.В., Саблина Н.Т., Суханова Е.А., Осадченко Э.О., Чикобавы Е.М, Шлотгауэра М.А. и других.

При проведении данного научного исследования были использованы следующие нормативно-правовые акты: Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ, Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве) от 26.10.2002 № 127-ФЗ, Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также другие нормативные правовые акты.

ГЛАВА I. НАУЧНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ТЕРМИНОЛОГИИ И НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ В СФЕРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§ 1. Характеристика понятий и категорий, используемых при купле- продаже жилых помещений

При исследовании проблем купли-продажи жилых помещений в российском законодательстве необходимо рассмотреть понятийный аппарат и категории, поскольку это позволит более четко сформулировать имеющиеся проблемы и предметно анализировать соответствующую нормативную правовую базу. В действующем законодательстве содержатся и раскрываются не все применяемые в практической деятельности понятия, термины, категории. В первую очередь, на наш взгляд, необходимо проанализировать легальные определения, закрепленные в нормах федеральных законов.

Рассматриваемая тема отражает комплексную межотраслевую систему правовых отношений, содержащую нормы и понятия гражданского и жилищного права. Исследуемое понятие «купля-продажа жилых помещений» не содержит легального определения в действующем российском законодательстве. Вышеназванное понятие является комплексным и состоит из двух частей: «купля-продажа» и «жилое помещение». С позиций юридической практики для любого субъекта в силу наличия объективной потребности первоначально наиболее значимым является понятие «жилое помещение». Купля-продажа представляет собой определенное действие субъекта по отношению к жилому помещению и поэтому – оно вторично.

Ключевым понятием, которое порождает множественность правовых последствий, является понятие «жилое помещение». Предшествует этому определению закрепление в статье 15 жилищного кодекса РФ жилого

помещения как объекта жилищных прав¹, что придает жилому помещению особый правовой статус. «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)»². Данное определение носит общий характер, открытый перечень правовых признаков и содержит общие понятия: «изолированное помещение», «недвижимое имущество» и «пригодное для постоянного проживания граждан», которые требуют дальнейшей конкретизации и детализации. Во многом эта потребность реализована в жилищном и гражданском кодексах, в иных нормативных правовых актах.

Так, статья 16 жилищного кодекса РФ содержит закрытый перечень видов жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Однако, определения «жилого дома» (п.2 ст.16), «квартиры» (п.3 ст.16), «комнаты» (п.4 ст.16) не содержат количественных и качественных характеристик, что порождает необходимость их дальнейшей правовой детализации.

«Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании». Данное определение не отражает правовую связь дома с землей, на которой он находится, размеры, этажность, «капитальность» строения и другие признаки.

«Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования,

¹ П.1 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

² Там же. П.2 ст. 15.

предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении». Данное определение содержит далеко не все признаки, которые имеют место в юридической практике. «Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире». И это определение не в полной мере определяет все признаки комнаты.

Перечисленные определения свидетельствуют о том, что в таком «правовом» виде жилое помещение не может быть предметом купли-продажи, поскольку, прежде всего, без конкретных индивидуальных признаков жилого помещения невозможно определить его конкретную цену. Частично эта проблема решается в п.5 ст.15 жилищного кодекса РФ: «Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас».

Но помимо этого, п. 3 ст. 15 жилищного кодекса РФ содержит условия признания правового статуса жилого помещения: порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение. Кроме того, жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации (п.4 ст.15).

Признание в п. 2 ст.15 жилого помещения недвижимым имуществом отсылает нас к соответствующим статьям гражданского кодекса РФ и добавляет соответствующие признаки у жилого помещения. А статья 18 закрепляет обязанность собственника на государственную регистрацию прав на жилые помещения.

Из анализа статей 15-18 жилищного кодекса РФ следует, что для того, чтобы жилое помещение стало объектом жилищных прав и предметом

купли-продажи, необходимо не только фактически иметь жилое помещение, но и юридически доказать его правовой статус. Это означает выполнение всех вышеуказанных правовых условий, их юридическое оформление. Только в таком случае мы можем говорить о жилом помещении и приобретаем право распоряжаться им.

Для облегчения понимания проблемы сложности определения понятия «жилое помещение» по ст. 15 - 18 жилищного кодекса РФ отразим содержание этих статей схематически:

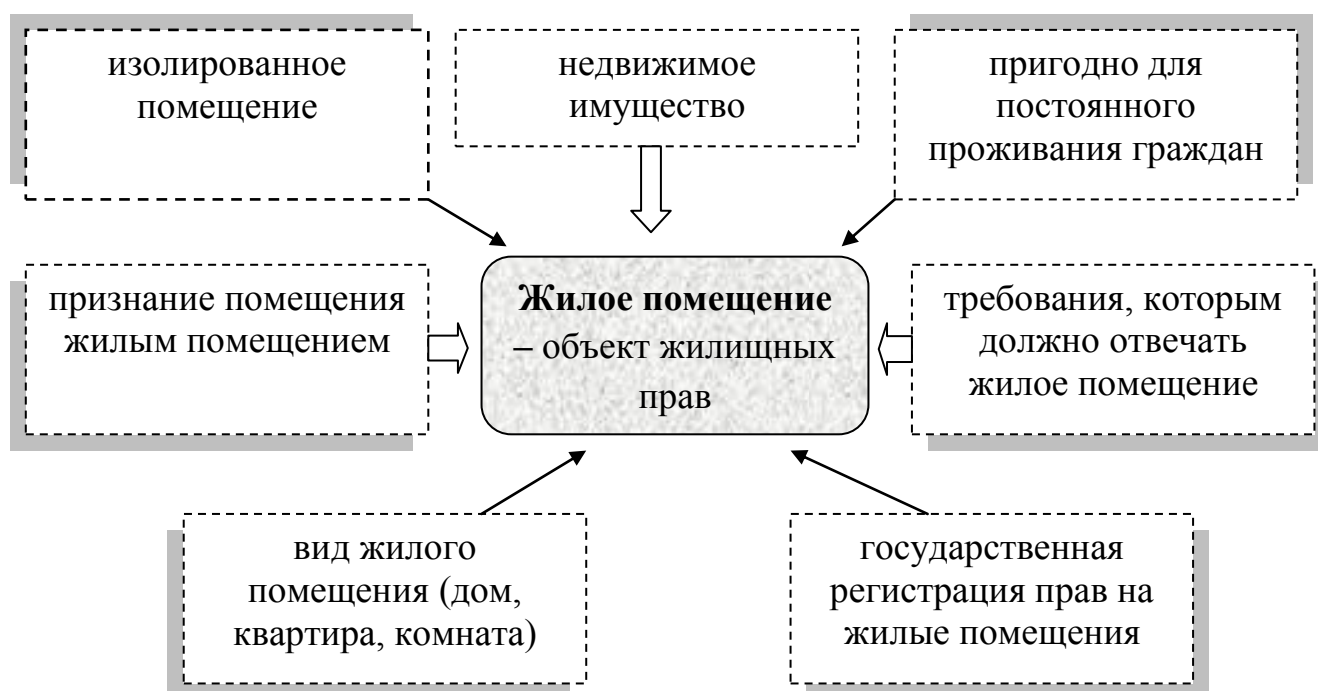


Схема 1. Определение понятия «жилое помещение»

Вторым ключевым понятием является «купля-продажа». Это определение закреплено в ст. 454 гражданского кодекса РФ с добавлением понятия «договор»: «По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)»¹. И далее: «К отдельным видам

¹ П.1 ст.454 Гражданского кодекса Рос. Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров»¹. Определение «купля-продажа» носит общий характер и, в нашем случае, не может использоваться оптимально без уточнений и конкретизации.

И в данном случае, применительно к нашей теме, как и в отношении жилого помещения ситуация является не менее сложной. Для того, чтобы реально осуществить куплю-продажу жилых помещений, мы должны помнить, что данное юридическое действие регулируют нормы более общего характера: купля-продажа недвижимости (ст. 549-558 ГК РФ), купля-продажа (ст. 454-491 ГК РФ), договор (ст. 420-453 ГК РФ), сделки (ст. 153-181 ГК РФ). Изобразим это схематически:

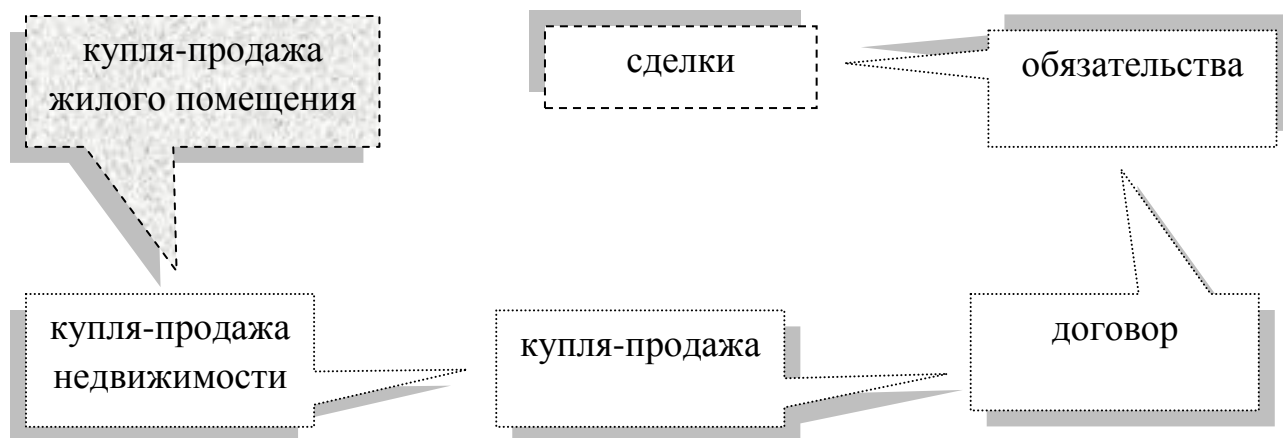


Схема 2. Определение понятия «купля-продажа жилого помещения».

Статья 549 гражданского кодекса РФ закрепляет определение договора продажи недвижимости: «По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество». Заметим, что в данном определении

¹ Там же: п.5 ст.454.

упомянут лишь один вид жилого помещения – квартира. Остальные виды жилых помещений предполагаются в другом недвижимом имуществе. Главное, что констатирует эта статья – это смена собственника недвижимости. Однако, заключение договора для возникновения права собственности на недвижимое имущество у покупателя еще недостаточно. Необходима государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость, так как по п. 1 ст.551 гражданского кодекса РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Заключение и исполнение договора регулируется главой 27 ГК РФ «Понятие и условия договора», определение закреплено в п.1 ст.420: «Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей». И далее в упомянутой статье закреплены два значимых положения, имеющие существенные правовые последствия. Первое – к договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках. Второе – к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров.

Следовательно, необходимо рассмотреть определение понятия «сделка», закрепленное в ст. 153 гражданского кодекса РФ: «Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей». В рамках рассматриваемой темы необходимо учесть норму п.3 ст.154: «Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка)».

И в завершение приведем определение обязательства по п.1 ст.307: «В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество,

выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности». И далее в п.2 этой же статьи: «Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе».

Анализ вышеперечисленных понятий и определений приводит к выводу, что определение «купля-продажа жилых помещений» является сложным и комплексным, о чем еще пойдет речь в последующих главах. Для исследования содержания купли-продажи жилых помещений необходимо, в первую очередь, рассмотреть соответствующие нормативные правовые акты, что и будет сделано в следующем параграфе.

§ 2. Анализ нормативно-правовой базы в сфере купли-продажи жилых помещений

Нормативно-правовая база в сфере купли-продажи жилых помещений представляет собой совокупность правовых норм, которая представляет собой сложную комплексную правовую систему (нормативную правовую базу), состоящую из соответствующих элементов.

Для облегчения понимания данной проблемы (акцентируя внимание на жилом помещении), изобразим ее схематически:



Схема 3. Нормативная правовая база в сфере купли-продажи жилых помещений (по жилищному кодексу РФ)

Приведенная схема 3, построенная на основании ст.5 жилищного кодекса РФ¹, закрепляет три уровня правового регулирования отношений в сфере жилых помещений: федеральный, региональный и местный. Внутри каждого уровня можно выделить отдельные виды (группы) правовых норм по субъектам, объектам, видам актов и т.п.

Рассмотрим нормативную правовую базу в сфере купли-продажи жилых помещений, акцентируя внимание на купле-продаже в соответствии с гражданским кодексом РФ:

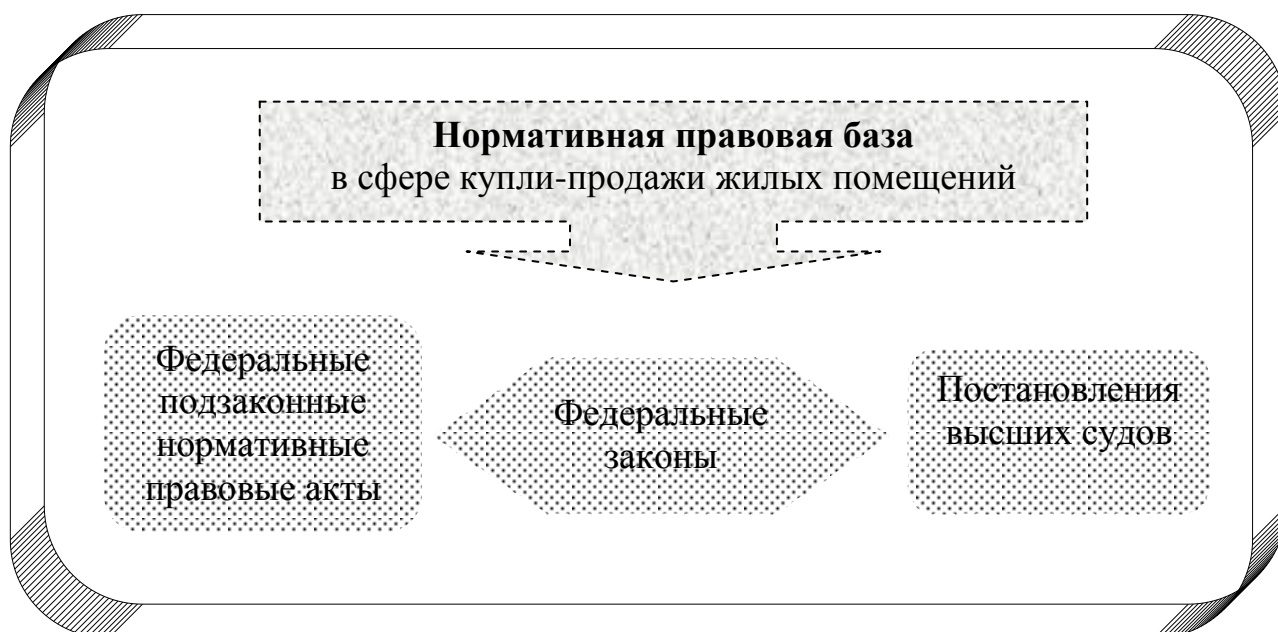


Схема 4. Нормативная правовая база в сфере купли-продажи жилых помещений (по гражданскому кодексу РФ)

Схема 4, построенная на основании ст.3 «Гражданское законодательство и иные акты, содержащие нормы гражданского права»², содержит только один уровень – федеральный. В итоге, мы имеем два разных вида нормативной правовой базы в одной теме: «купля-продажа жилых помещений». Подобная ситуация создает ряд трудностей и проблем в

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр.. законодательства Рос. Федерации. – 1994. № 32. –Ст. 3301.

юридической практике. На наш взгляд, целесообразно выявить наличие отсылочных норм в двух ключевых кодексах (в нашем случае) и проанализировать сферу действия выявленных нормативных правовых актов. Оговоримся, что в силу ограниченности объема монографии и обширности судебной практики, не представляется возможным провести детальный анализ постановлений судов.

Итак, жилищный кодекс РФ имеет отсылочные нормы на следующие нормативные правовые акты:

№ пп	Название НПА
1	2
Федеральные законы	
1	Конституция Российской Федерации
2	Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)
3	Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)
4	Градостроительный кодекс Российской Федерации
5	Земельный кодекс Российской Федерации
6	Бюджетный кодекс Российской Федерации
7	Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)
8	Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)
9	Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях
10	Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства»
11	Федеральный закон «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства»
12	Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
13	Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»
14	Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»
15	Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Подзаконные нормативные правовые акты	
1	2
16	Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»
17	Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил содержания общего
18	Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»
19	Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»
20	Постановление Госстроя РФ «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Таблица 1. Перечень нормативных правовых актов, на которые имеются сноски в жилищном кодексе РФ

Для сравнения приведем наличие ссылок на иные нормативные правовые акты в гражданском кодексе РФ (по вопросам: недвижимость, купля-продажа, договор, обязательства, сделка):

Федеральные законы	
1	2
1	Жилищный кодекс РФ
2	Семейный кодекс Российской Федерации
3	Основы законодательства Российской Федерации о нотариате
4	Земельный кодекс Российской Федерации
5	Градостроительный кодекс Российской Федерации
6	Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)
7	Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях
8	Федеральный закон «Об исполнительном производстве»
9	Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»

1	2
10	Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
11	Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества»
12	Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
13	Федеральный закон «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Подзаконные нормативные правовые акты	
14	Постановление Правительства РФ «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства»
15	Приказ Минстроя России «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса»

Таблица 2. Перечень нормативных правовых актов, на которые имеются сноски в гражданском кодексе РФ

Предваряя совокупный анализ перечисленных нормативных правовых актов, отметим, что для успешности совершения купли-продажи жилых помещений, необходимо учитывать нормы статей главы 9 «Сделки» § 2 «Недействительность сделок». Несоблюдение указанных в этих статьях требований делает указанную сделку (купля-продажа жилого помещения) в части или в целом ничтожной, т.е. недостижимой. В рамках рассматриваемой темы целесообразно перечислить основные положения, которые во многом определяют необходимость наличия вышеперечисленных федеральных законов и иных правовых актов:

- сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) (п.1 ст.166 ГК РФ);
- недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (п.1 ст.167 ГК РФ);
- при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности, возвратить полученное в натуре, возместить его стоимость (п.2 ст.167 ГК РФ);
- сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (п.2 ст. 168 ГК РФ);
- недействительность сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным (ст.171);
- последствия совершения сделки в отношении имущества, распоряжение которым запрещено или ограничено (ст.174.1);
- недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств (179);
- последствия недействительности части сделки (180) и др.

Содержание данных статей настоятельно требует соблюдения юридического оформления правового статуса жилого помещения и договора купли-продажи. Все нормы, содержащиеся в таблицах 1 и 2 можно условно разделить на нормы, определяющие:

- основания возникновения жилого помещения;
- правовой статус жилого помещения;
- права, обязанности и ответственность собственника жилого помещения;
- порядок и процедуру совершения купли-продажи;
- компетенцию соответствующих органов власти, юридических лиц в отношении жилых помещений.

Право собственности в соответствии с п.1 ст.218 гражданского кодекса РФ на новое жилое помещение или построенное лицом для себя с соблюдением закона приобретается этим лицом¹. Эти же правовые отношения регулируются статьями федеральных законов: «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства»²; «О содействии развитию жилищного строительства»³; «Градостроительный кодекс Российской Федерации»⁴; «Земельный кодекс Российской Федерации»⁵; «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»⁶; «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»⁷; «О приватизации государственного и муниципального имущества»⁸ и др.

Правовой статус жилого помещения регулируется статьями нормативных правовых актов: жилищный кодекс РФ⁹, гражданский кодекс РФ, федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹⁰, Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения «О признании помещения жилым

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. № 32. – Ст. 3301.

² Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 (ред. от 02.06.2016) «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства» // Российская газета. – № 152. – 1993.

³ Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 23.05.2016) «О содействии развитию жилищного строительства» // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2008. – № 30 (ч. 2). – Ст. 3617.

⁴ Градостроительный кодекс Рос. Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.06.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.

⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

⁶ Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2003. – № 40. – Ст. 3822.

⁷ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40.

⁸ Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 4. – Ст. 251.

⁹ Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. № 1 (часть 1). – Ст. 14.

¹⁰ Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 02.06.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // "Собр. законодательства Рос. Федерации". – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»¹ и др.

Права, обязанности и ответственность собственника жилого помещения регулируются статьями жилищного кодекса РФ, гражданского кодекса РФ, налогового кодекса РФ², кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях³, уголовного кодекса РФ⁴, постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»⁵ и др.

Резюмируя изложенное в данном параграфе, приходим к выводу, что нормативная правовая база в сфере купли-продажи жилых помещений представляет собой совокупность большого количества правовых норм различных отраслей права, в первую очередь, гражданского и жилищного. Это создает определенные проблемы и трудности в правовой реализации конституционного права граждан на жилище.

¹ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 25.03.2015, с изм. от 03.02.2016) «Об утверждении Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собр. законодательства Рос.Федерации. – 2006. – № 6. – Ст. 702.

² Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 23.05.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2016) // Собр. законодательства РФ. – № 31. – 1998. – Ст. 3824.

³ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.07.2016) // Собр. законодательства Рос.Федерации. – 2002. – № 1 (ч. 1). – Ст. 1.

⁴ Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собр. законодательства Рос.Федерации. – 1996. – № 25. – Ст. 2954.

⁵ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 30.05.2016) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Собр. законодательства Рос.Федерации. – 2006. – № 34. – Ст. 3680.

ГЛАВА II. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

§ 1. Понятие и правовая характеристика договора купли-продажи жилых помещений

Термин «договор» выступает одной из краеугольных основ российского гражданского права. Он трактуется в нескольких значениях. Во-первых, договор-это соглашение, участников гражданско-правовых отношений, о возникновении, изменении либо прекращении гражданских прав и обязанностей, то есть разновидность сделки. Сделка – юридический факт основания для возникновения обязательственных правоотношений. Исходя из положений Гражданского Кодекса Российской Федерации для того, чтобы считаться договором, сделка должна отражать волю, как минимум двух сторон¹. Во-вторых, понятие договор применяется также к правоотношениям, образующимся между контрагентами в связи с заключением ими договора. Договор как юридический факт может выступать основанием возникновения обязательств, в силу этого в тех случаях, когда затрагиваются вопросы, посвященные договорным связям, исполнению обязательств, ответственности за их неисполнение или любые другие касающиеся обязательств, возникших из договора, применяются общие положения об обязательствах. В-третьих, под договором подразумевают форму соглашения – документ в котором зафиксированы права и обязанности сторон, связанных соответствующим соглашением. Теория гражданского права делит договоры на вещные и обязательственные. Первые регулируют изменение вещных прав на объекты гражданского оборота. Обязательственные же не влияют на изменение прав на вещь, но влекут возникновение обязательственные права и обязанности участников договора.

¹ Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

Гражданский Кодекс приводит типологию договоров, тем самым регулирует гражданский оборот, упрощая его, предотвращая создание многообразных договорных конструкций. Типы договоров в свою очередь подразделяются на отдельные виды как то, купля-продажа, подряд и другие. Купля-продажа – один из древнейших институтов гражданского права Российской Федерации. С течением времени нормы данного института подвергались неоднократным изменениям и в последствии стали универсальными для целого ряда иных гражданско-правовых сделок.

На сегодняшний день, гражданское законодательство рассматривает куплю – продажу, как родовое понятие, объединяющее те виды обязательств, при осуществлении которых имущество отчуждается за ту или иную покупную цену. Данный институт разделен законодателем на две части: в первой отражены ключевые положения, актуальные для всех случаев возмездного отчуждения имущества. И все же обширность рассматриваемого правового института, наличие тех или иных особенностей в отдельных видах договора купли-продажи, выявила недостаточность существования одних только лишь общих положений. Рассмотрению специальных видов договора купли-продажи посвящена Особенная часть. В нее входят § 2-8 главы тридцатой «Купля-продажа» раздела четвертого «Отдельные виды обязательств», части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации: розничная купля-продажа (ст. 492-505), поставка (ст. 506-534), контрактация (535-538), энергоснабжение (539-548), продажа недвижимости (ст. 549-558) и продажа предприятия (ст.559-566).

Важно различать куплю-продажу от договора купли-продажи. Договор купли-продажи – форма, опосредующая одноименные отношения, один из наиболее распространенных видов договоров, нашедших отражение в гражданском законодательстве. В соответствии со ст. 454 ГК договор купли-продажи¹ определен как обязательство, по которому продавец обязуется

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

передать вещь (товар) в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму. Договор купли-продажи представляет собой важнейший договорной тип, включающий в себя ряд видовых конструкций. Одна из них – договор продажи недвижимости, куда входит и рассматриваемый договор продажи жилых помещений. На сегодняшний день гражданское законодательство Российской Федерации не содержит конкретизированного определения договора купли-продажи жилых помещений. Вместе с тем, его можно вывести, используя общее определение договора купли-продажи недвижимости, а также отдельные положения об особенностях продажи жилых помещений закрепленные в ст.558 гражданского кодекса Российской Федерации.

Договор купли-продажи жилых помещений можно назвать особым видом купли-продажи недвижимости. Согласно ст. 549 гражданского кодекса по договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Основанием для выделения договора купли-продажи жилых помещений в отдельный вид купли-продажи послужило наличие особенностей в предмете договора, а именно жилых помещений, так как сделки с жилыми помещениями требуют наличия дополнительной правовой базы.

Договор купли-продажи жилых помещений – это отдельный более конкретный «узкий» вид договора продажи недвижимости, в соответствии с которым, одна сторона (продавец) обязуется передать, в собственность другой стороны (покупателя) жилой дом, квартиру, части жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Каждый конкретный вид договора обладает характерными экономическими и юридическими признаками, которые в совокупности составляют критерии цели или направленности, позволяющие отнести

договор к тому или иному виду. Так, выделяют возмездные и безвозмездные договоры, реальные и консенсуальные, поименованные и непоименованные, односторонние и двусторонние, основные и предварительные договоры.

Первоначально необходимо дать правовую характеристику договора купли-продажи жилых помещений. Ее составляет перечень признаков, общих для договоров конкретного вида и, как уже было сказано выше, именно отличия в признаках позволяют классифицировать договоры на разновидности.

Гражданско-правовые договора как сделки могут быть возмездными и безвозмездными, реальными или консенсуальными, поименованными и непоименованными. Возмездные договоры – договоры, согласно которым за передачу товара, оказание услуги либо выполнение какой-либо работы необходимо произвести оплату в виде определенной денежной суммы. Чаще всего встречное предоставление, то есть то, что предоставляется второй стороной, первой выражается в виде имущественного предоставления. Договор предполагается возмездным. Даже в тех случаях, когда цена не указана в договоре и невозможно ее определить, исходя из его условий, оплата за исполнение договора производится по цене аналогичной для подобного рода услуг, работ или товаров¹.

Безвозмездность договора наоборот указывает на отсутствие встречного предоставления, следует прямо из указаний закона. Некоторые договоры могут быть только возмездными, такие как купля-продажа, аренда. Вторые только безвозмездные, например – договор дарения. Есть также договоры, относящиеся и к возмездным и безвозмездным договорам, среди них – договор поручения или хранения.

Договоры также подразделяются на консенсуальные и реальные. Эти признаки связаны с моментом начала действия договора, вступления его в силу. Консенсуальность представляет собой признак договора,

¹ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / В.В. Андропов, К.П. Беляев, Б.М. Гонгало и др./ Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2011 – С.797.

подразумевающий под собой достижение согласия по всем существенным условиям заключаемого договора. После того, как такое согласие получено, договор может считаться заключенным. У реальных договоров – это время, с которого договор признается заключенным, т.е. с момента передачи вещи. Деление договоров на односторонние и двусторонние зависит от наличия либо отсутствия у одной, либо у обеих сторон участвующих в договоре встречных обязательств.

Следующая классификация договоров по признаку на поименованные и непоименованные. Договор, нашедший отражение на законодательном уровне, то есть применительно к нашему законодательству, если его формулировка содержится в Гражданском Кодексе Российской Федерации и, в том случае, если к нему возможно применение тех или иных норм регулирования, называется поименованным. Договор, не предусмотренный законом либо иными нормативными актами, не подразумевающий применения норм права, а также возможность заключения которого, определяется самими сторонами – непоименованный.

Итак, правовую характеристику договора купли – продажи жилых помещений составляют признаки консенсуальности, двусторонности, взаимности и возмездности. Договор купли-продажи жилых помещений – консенсуальный (от латинского слова *consensus* – согласие). С.А. Степанов полагает, что, если, следовать общему правилу, определить реальность или консенсуальность договора можно изучив, формулировку его легального определения. «Так, наличие в нем таких слов, как «обязуется» свидетельствует о том, что сначала возникают обязательства исполнить соответствующие действия (передать товар в обмен на деньги за него), а уж потом, во исполнение этих обязательств, они реализуются сторонами»¹.

В зависимости от того, возникают ли права и обязанности у одной или обеих сторон договора, договора могут быть либо односторонними, либо

¹Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1. / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев и др./ Под ред. С.А. Степанова. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права. – 2010. – С. 145.

двусторонними. Договор купли-продажи жилых помещений – двусторонний. Каждая из его сторон имеет обязанности по отношению к друг другу. Сторона выступает и в качестве должника, так как должна передать жилое помещение второй стороне и вместе с тем она кредитор контрагента имеет право требовать оплаты. Обязанности, о которых, говорилось выше, взаимные и экономически эквивалентные, вот почему договор купли-продажи жилья еще и взаимный или синаллагматический (от греч. synallagma – взаимоотношение). Взаимный характер договора может выражаться в двух аспектах:

Во-первых, если участники договора (продавец и покупатель) признаны субъектами встречного обязательства. заключается в том, что каждая из двух участвующих сторон, обладает встречными, корреспондирующими правами и обязанностями. Согласно гражданскому кодексу Российской Федерации только то исполнение обязательств одной стороны, которое обусловлено исполнением обязательств другой стороной, может считаться встречным.

Во-вторых, в случае непризнания сторон субъектами взаимного обязательства, синаллагматический характер обуславливается появлением у них, дополнительных обязанностей по отношению друг к другу. Многие авторы приравнивают деление договоров по признаку взаимности, и – одно, двусторонности. Так О.С. Иоффе подчеркивал, что: «Взаимными называются обязательства, каждый участник которых является кредитором и должником одновременно. Им могут быть противопоставлены односторонние обязательства, в которых одно лицо выступает только как кредитор, другое – только как должник»¹. Аналогично считает и Н.Д. Егоров: «Под взаимными понимаются обязанности, возникающие одновременно у сторон одного и того же обязательства. Они имеют место только во взаимных обязательствах,

¹Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. 3-е изд., стереотипное. М.: Статут, 2001. – Кн. 1. С. – 209.

в которых каждый из участников одновременно наделен правами и несет обязанности»¹.

Возмездность договора основывается на праве стороны получить плату или встречное предоставление за исполнение своих обязанностей. Важно различать принцип возмездности от эквивалентности. Эквивалентность – это экономическое понятие, выражающие общественно необходимые затраты труда, формирующие общественную стоимость товара, которая влияет на его рыночную цену.

Рассмотрим признаки договора купли-продажи жилых помещений схематически:

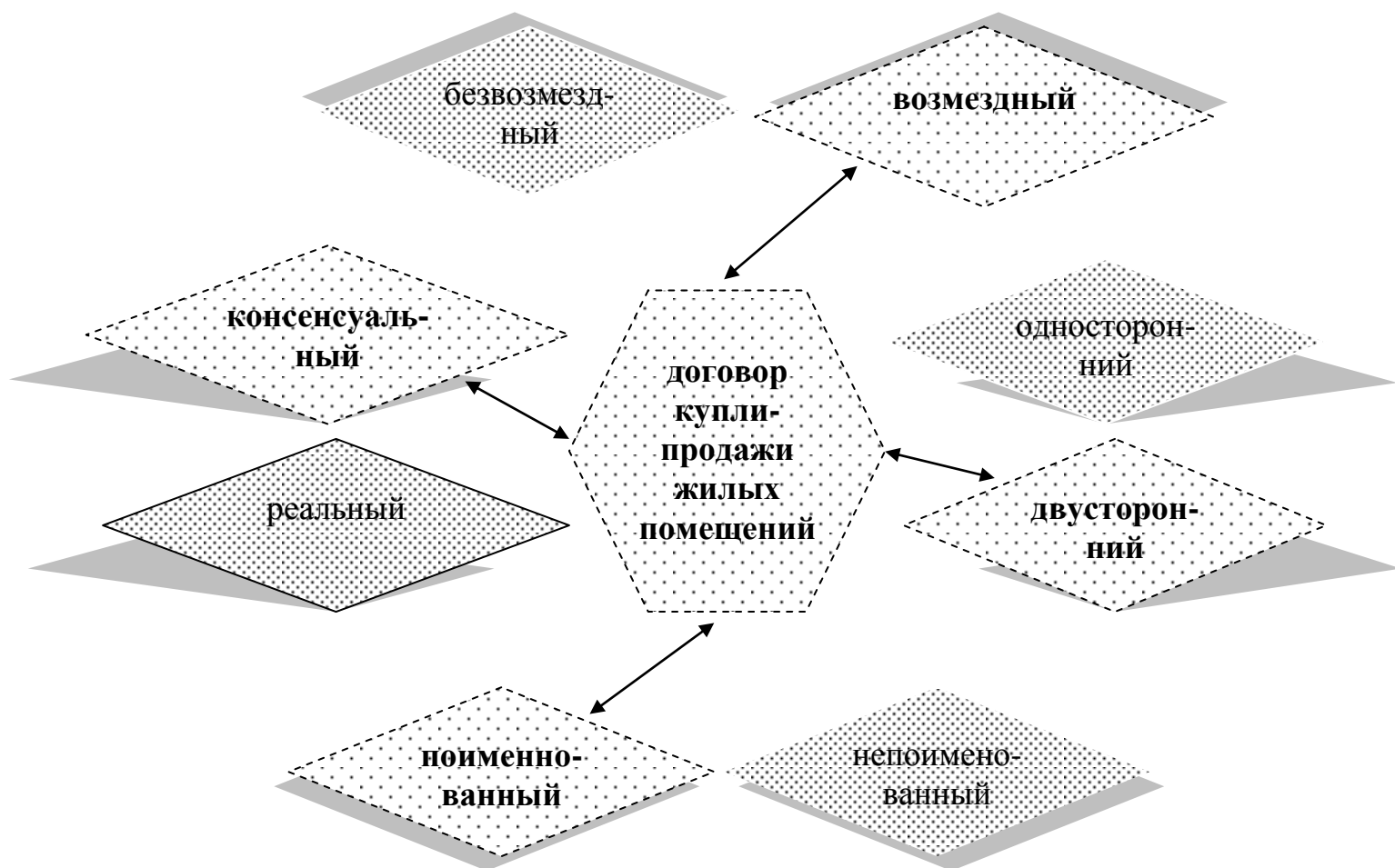


Схема 5. Признаки договора купли-продажи жилых помещений

¹Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С. 208.

Договор продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение установленной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (ст. 550 гражданского кодекса РФ). Договор купли-продажи недвижимости (за исключением договора купли-продажи жилых помещений) считается заключенным с момента подписания сторонами единого документа, в котором сформулированы все его существенные условия». Для договоров купли-продажи жилой недвижимости законом (п. 2 ст. 558 гражданского кодекса РФ) установлен иной порядок.

В соответствии с п. 1 ст. 551 гражданского кодекса РФ переход права собственности на недвижимость от продавца к покупателю подлежит государственной регистрации. В силу этого право собственности на недвижимость появляется у покупателя на основе сложного юридического состава – заключенного договора (сделки) продажи недвижимости и акта государственной регистрации перехода права собственности (или договора по жилью). Договор продажи недвижимости не порождает у покупателя права собственности, он, как элемент сложного юридического состава, с момента заключения лишь юридически связывает продавца и покупателя.

Таким образом, договор купли-продажи жилых помещений является видом договора купли-продажи недвижимости, который в свою очередь относится к одному из древнейших институтов гражданского права договору купли-продажи. Договор купли-продажи жилых помещений обладает родовыми признаками присущими данному типу договоров и составляющими его правовую характеристику. В нее входят консенсуальность, возмездность и двусторонность.

§ 2. Существенные условия по договору купли-продажи жилых помещений

Содержание гражданско-правового договора как соглашения или сделки образует некая совокупность всех условий, по которым у сторон не возникло разногласий. В гражданско-правовой теории широко распространена и разработана классификация условий в следующем виде: обычные, случайные и существенные.

Обычные условия, как правило, не согласовываются контрагентами, хотя и являются частью обязательства, но могут и не указываться в договоре. Отличие второй группы – случайных обычно внесение их в договор происходит по желанию сторон. Третья по порядку, но, первая по своей значимости группа существенных условий, любой гражданско-правовой договор обязательно содержит в себе. Именно их закон считает необходимыми и достаточными для возникновения того или иного договорного обязательства. В частности, гражданский кодекс указывает, что: «Существенными условиями признаются все, которые требуют согласования, так как при отсутствии у сторон соглашения по хотя бы одному из них договор признается незаключенным» (ст. 432 ГК РФ).

Их круг для каждого конкретного обязательства неодинаков. К примеру, по общему договору купли-продажи цена товара не признается существенной. В то же время для одной из его разновидностей договора продажи недвижимости цена земельного участка, здания, сооружения, квартиры, наоборот, будет признана таковой.

В основе признания условий существенными и их последующего разграничения от иных видов условий договора лежат несколько критериев. Во-первых, условие о предмете всегда рассматривается, как существенное, поскольку без его четкого обозначения не представляется возможным осуществить заключение договора. Во-вторых, прямо названные таковыми законом либо иными правовыми актами. В-третьих, все условия,

необходимые для договоров определенного вида, то есть характеризующие его природу и обеспечивающие его существование, как договора. И в четвертых, условие становится существенным, при достижении соглашения по заявлению одной из сторон о признании его таковым.

По мнению Е.А.Суханова, существенные условия договора по признаку организации и техники заключения договора могут классифицироваться на предписываемые и инициативные¹. Условия, отнесенные законом к необходимым для договора, например, о предмете, считаются предписываемыми, подлежат обязательному согласованию сторонами, без которого есть риск признания договора незаключенным. Те же условия, что не содержатся в законе, а внесены в договор только ввиду желания сторон именуется инициативными. Они служат проявлением регулирующей функции договора, принимаются во внимание особенности отдельно взятой ситуации. В тех случаях, когда договор не содержит в себе инициативных условий говорит о формальном подходе сторон к его заключению, что в последующем может привести их к негативным результатам.

Договор купли-продажи жилых помещений – вид договора купли-продажи недвижимости, поэтому их условия в некоторой степени будут схожими, хотя и не полностью. Как и в любом договоре купли-продажи, предметом данного договора может быть лишь та недвижимость, которая обладает признаками оборотоспособности (ст. 129 гражданского кодекса РФ). Так, в соответствии с действующим законодательством среди природных ресурсов оборотоспособностью обладают лишь некоторые виды земельных участков.

Среди существенных условий договора о продаже жилых помещений, в первую очередь, указывают о предмете, цене и об информации о людях или организациях, наделенных правом пользования в отношении предмета.

¹ Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 2: Обязательственное право. / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 4-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2016. – С. 148.

Изолированное помещение, относящееся к недвижимому имуществу, пригодное для постоянного проживания граждан, законодательно определяется как жилое помещение¹ – и составляет предмет одноименного договора купли-продажи. По жилищному законодательству этим предметом может быть комната, жилой дом или его часть, квартира или ее часть.

Предмет – максимально полное описание жилого помещения, продаваемого по договору. Законом прямо указывается на необходимость наличия данных, позволяющих точно определить его. Это могут быть сведения, определяющие местоположение, скажем, дома на земельном участке или в составе другого недвижимого имущества. «Отсутствие этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе подлежащем передаче, то есть о предмете договора, считается не согласованным сторонами, а договор считается незаключенным»².

В характеристику жилого помещения могут входить данные о квартире или жилом доме с помощью которых возможно отличить их от иных объектов, включает в себя адрес, кадастровый номер, общую и жилую площадь, количество комнат, возможно поэтажный план дома. Все вышеперечисленные, находятся в разного рода документах. Например, для земельных участков таковыми будут их кадастровые планы, отдельно стоящее здание или сооружение, это план земельного участка с кадастровым номером, поэтажные планы. К документам, позволяющим идентифицировать жилое недвижимое имущество, причисляют соответственно его паспорт, поэтажный план, экспликацию и другие справки специализированных организаций, таких как бюро технической инвентаризации. С их помощью можно ознакомиться с инвентаризационными сведениями и данными технического учета жилищного фонда.

¹ Жилищный Кодекс Российской Федерации. от 29 дек.2004г. № 188-ФЗ. Ст. 15 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. - № 1 (часть 1). – Ст. 14.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016 // Собр. законодательства Рос.Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

В поэтажный план квартиры входит кадастровый или инвентарный номер, план расположения помещения на этаже т.е. конфигурация комнат, кухни, санузла с обозначением дверей, окон, балконов и их площади, обязательно отдельно указывается площадь каждого помещения. Экспликация квартиры обозначает характеристики помещений квартиры, в том числе ее этаж, общую, жилую, вспомогательную площади; номера комнат, высоту помещений¹. Значение имеют и нормативные акты о техническом учете недвижимости. Так, с целью выяснения информации о техническом состоянии и физическом износе жилых помещений использование инвентаризационных сведений будет обязательным².

Требование закона об определенности предмета договора продажи недвижимости означает, что продаваемая недвижимость как индивидуально-определенная вещь на момент заключения договора должна существовать реально (физически), а права на нее должны быть зарегистрированы в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В противном случае договор следует признать незаключенным вследствие отсутствия его предмета (п. 1 ст. 432 гражданского кодекса РФ).

Если же на момент заключения договора недвижимая вещь уже не существует (сгорела, разрушена и т. п.), хотя права на нее как на недвижимое имущество не исключены из государственного реестра, договор продажи невозможен, так как право собственности на погибшее или уничтоженное имущество прекращается (п. 1 ст. 235 гражданского кодекса РФ). Если под видом договора продажи недвижимости продается разрушенное здание (сооружение), то этот договор может прикрывать сделку по переуступке прав на земельный участок.

Требование закона об определенности предмета договора продажи недвижимости имеет свою специфику и при необходимости продажи части

¹ Саблин М.Т. Покупка жилья: критерии подбора // ЗАО «Библиотечка РГ». – 2013. – 2 февраля.

² Постановление Правительства Российской Федерации о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации от 13 окт. 1997г. № 1301 // Собр. Законодательства Рос.Федерации. – № 42. – 1997. – 4787.

недвижимого имущества. Дело в том, что все недвижимые вещи (здания, сооружения, земельные участки), за исключением многоквартирных жилых домов, являются неделимыми вещами. Вследствие этого при необходимости продажи части здания или сооружения речь должна идти о продаже доли в праве собственности на объект недвижимости, определенный по правилам ст. 554 гражданского кодекса РФ.

В договоре продажи доли в праве собственности стороны могут оговорить, какая реальная часть недвижимого имущества будет находиться в пользовании покупателя. Отчуждение доли в праве собственности на недвижимую вещь может вести к режимам нераздельного, раздельного и обособленного осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью, находящейся в долевой собственности. При режиме нераздельного пользования здание, сооружение или иное строение рассматривается как нераздельный объект общего пользования без выделения сособственникам конкретного помещения.

При режиме раздельного пользования каждому сособственнику выделяется помещение, причем размеры выделенных помещений могут и не соответствовать размерам долей участников общей собственности. При режиме обособленного пользования каждому сособственнику выделяется помещение, размер которого соответствует доле в общей собственности на объект.

Цена – второе существенное условие рассматриваемого договора. Отсутствие определенных указаний относительно ее также ведет к недействительности сделки. Важно отметить, что в рассматриваемом случае невозможно использовать правила определения цены, требуемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичный товар. Гражданское законодательство допускает применение сторонами разных способов для выяснения цены по договору купли-продажи жилых помещений. Тот или иной способ определения цены имеет большое значение в правоприменении, при разрешении споров, касающихся размера цены, приобретенной путем

купли-продажи квартиры. Зачастую, в качестве доказательств, сторонами используются заключения экспертов, по оценке рыночной стоимости квартиры, данные о цене, в которых могут не совпадать. В такой ситуации, решение о том какую именно оценку считать верной предоставляется суду.

В отличие от продажи недвижимости договор купли-продажи жилых домов, квартир, комнат и их частей имеет особое существенное условие – перечень лиц, имеющих права на пользование тем жилым помещением, которое подлежит продаже. Перечислим их: наниматель жилого помещения по договору социального найма и члены его семьи, к которым относятся проживающие совместно с ним в том же жилом помещении. И хотя в законодательстве не содержится определения, Жилищный Кодекс Российской Федерации причисляет к ним супруга, детей и родителей, круг субъектов может расширяться. Кроме того, в этот круг могут входить:

- граждане, уже не являющиеся членами семьи нанимателя, но продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении;
- наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма и постоянно проживающие с ним граждане;
- поднаниматель жилого помещения в течение срока действия как договоров коммерческого так и социального найма;
- временные жильцы, имеющие право безвозмездного проживания сроком до шести месяцев, полученное от нанимателя;
- постоянно проживающие с нанимателем граждане по их общему согласию и предварительным уведомлением наймодателя.

В связи с тем, что по договору найма жилого помещения переход права собственности на занимаемое жилое помещение не влияет на правовые последствия, у вышеперечисленных граждан после приобретения жилого помещения новым собственником сохраняется право пользования этим помещением (ст. 675 ГК РФ).

Право пожизненного пользования жилым помещением может появиться у отказополучателя – лица, имеющего право пожизненного пользования

жилым помещением в порядке завещательного отказа. Гражданин, получивший право проживать в квартире либо жилом доме в результате завещательного отказа, остается при своем праве и при дальнейшей смене собственника этого имущества¹. Так же, это получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, если в договоре оговорено проживание его в данном жилом помещении и согласен ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жилым помещением в течение срока действия договора. Данный перечень является открытым и может быть законодательно дополнен.

Отсутствие в договоре информации о таких гражданах, может служить основанием для того, чтобы считать такой договор незаключенным. К примеру, исковые требования о признании договора купли-продажи жилого помещения незаключенным были удовлетворены правомерно в связи с тем, что на основании положений ст. 432 гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами в требуемых в подлежащей форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, в том числе и указание лица, обладающего правом бессрочного пользования спорной квартирой, отсутствовало.

Рассмотрев, изложенный выше параграф, можно заключить, абсолютно все условия, составляющие договор, подразделяются теорией гражданского права на существенные, обычные и случайные. Однако первые представляют наибольший интерес, так как их отсутствие приводит, к недействительности договора. Договор купли-продажи жилых помещений как вид договора о недвижимости сходится с ними по таким существенным условиям как предмет и цена.

Предмет договора составляет жилое помещение, подлежащее передаче в соответствии с договором от продавца к покупателю, количества данных и

¹Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть 3. от 6 ноя. 2001г. № 146-ФЗ ст. под п 2 ч. 2 ст. 1137 // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2001. - № 49. – Ст. 4552.

имеющихся о нем сведений должно быть достаточно для отличия его от множества других объектов. Цена, второе существенное условие по договору купли-продажи жилых помещений.

Третье необходимое условие, представляет собой перечень лиц, у которых есть право пользования предметом договора, довольно объемный открыт и может быть законодательно расширен.

Рассмотрим существенные условия по договору купли-продажи жилых помещений в схеме:

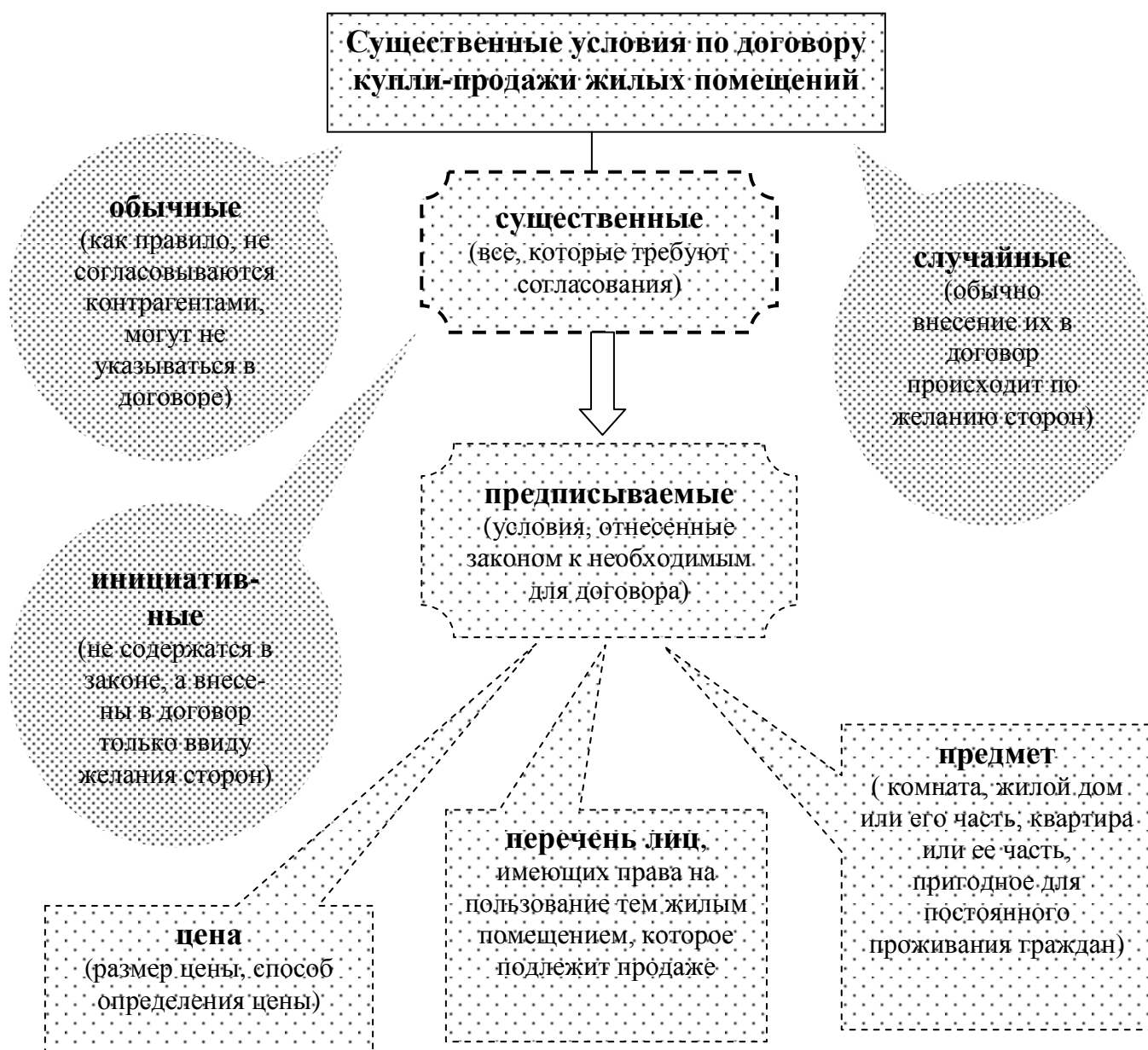


Схема 6. Существенные условия по договору купли-продажи жилых помещений

ГЛАВА III. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

§ 1. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилых помещений

Содержание гражданско-правового договора помимо самих его условий состоит из прав и обязанностей сторон, то есть лиц, принявших участие в данных правоотношениях. Как было отмечено выше, договор купли-продажи жилого помещения является взаимным, т.е. права и обязанности по договору возникают как у продавца, так и у покупателя. В рассматриваемом случае, ими будут выступать продавец жилого дома, квартиры или иного помещения, соответствующего условиям о предмете договора и его покупатель соответственно. А так как, продажа жилых помещений является разновидностью купли-продажи недвижимости, следовательно, она подпадает под общие нормы этого договора.

Основная и общая для всех договоров данного типа, обязанность продавца – передача недвижимости, жилого помещения в собственность покупателя. Здесь важно обратить внимание на некоторые моменты, связанные со свойством неотделимости недвижимого имущества, а именно невозможность осуществить передачу, общепринятым способом через вручение покупателю. Вот почему, законодатель ввел особое требование – переход права собственности на жилое помещение оформляется с помощью передаточного акта или другого документа. Обязательно должен фиксироваться момент перехода риска случайной гибели имущества от продавца к покупателю. До 1 марта 2013 года договор купли-продажи жилых дома, квартиры, комнаты либо их частей подлежал обязательной государственной регистрации и вступал в силу, только после ее совершения, теперь же необходимо зарегистрировать только переход права

собственности¹. Согласно ст. 556 ГК РФ «уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – обязанности принять имущество».

Наглядно это можно увидеть на представленной ниже схеме:

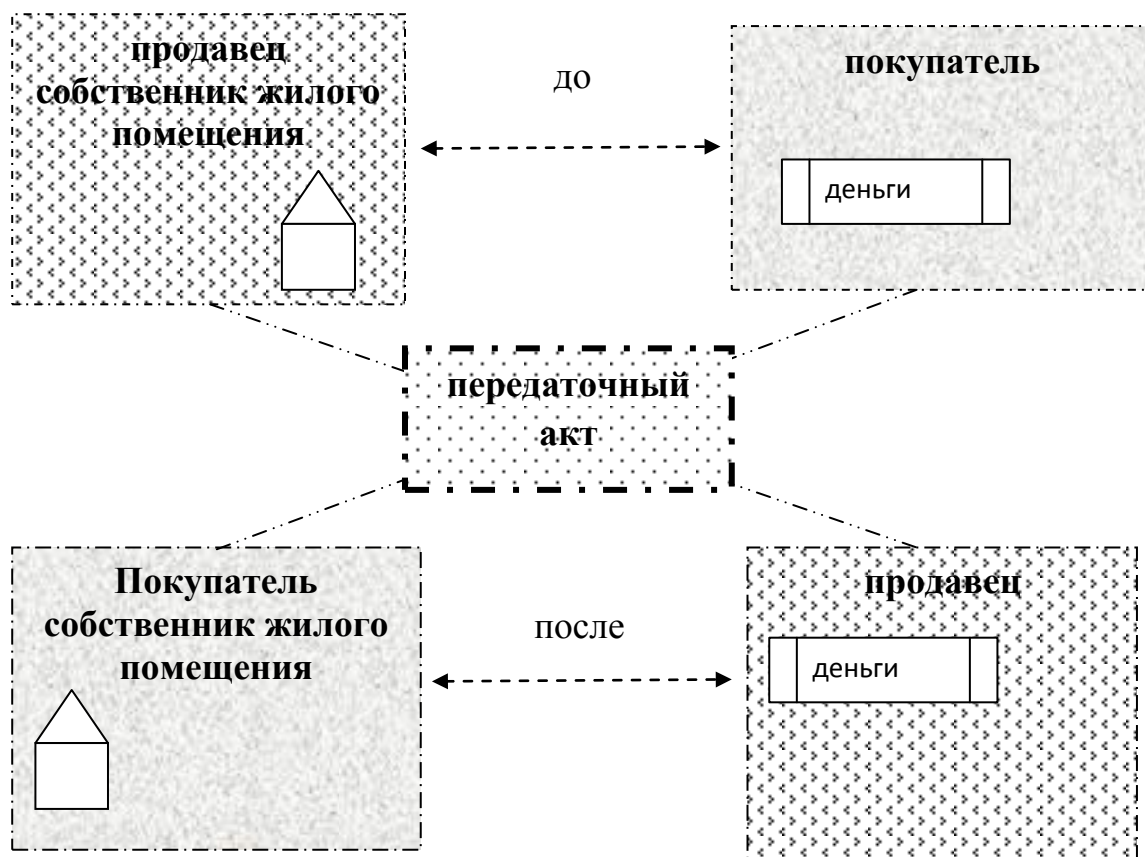


Схема 7. Место передаточного акта в купле-продаже жилых помещений

Подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче наряду с фактической передачей недвижимого имущества является обязательным условием, позволяющим говорить об исполнении обязательства по передаче и приему недвижимого имущества. Вместе с тем, если иное не предусмотрено законодателем или договором, обязательство

¹ Письмо Федеральной службы государственной картографии кадастра и регистрации. от 26 ноя. 2013г. № 14-исх/10925-ГЕ/13 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». // «Экономика и жизнь» (Бухгалтерское приложение). – 2014. – № 1.

продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Наличие в гражданском кодексе такой нормы обусловлено особым объектом договора – недвижимостью, ее прочной связью с землей.

Кроме того, вместе с предметом договора продавец обязан передать имеющие к нему отношение документы, например, паспорт жилого помещения. Продавец имеет право заключить договор о продаже одного и того же недвижимого имущества с несколькими субъектами и все они признаются действительными сделками. Собственником имущества станет тот из них, кому спорное имущество передано во владение, и кроме того, осуществивший государственную регистрацию перехода права собственности¹. Продавец должен передать жилое помещение полностью свободным от любых прав третьих лиц. Исключение возможно при существовании согласия самого покупателя принять обремененное жилое помещение. Если покупатель обнаружил, что на приобретенное им имущество претендуют третьи лица, о которых он не только не имел представления, но и не должен был, он имеет право требовать от продавца как лица, не поставившего его в известность об их наличии, снижения цены товара, в данном случае жилого помещения, или же расторжения договора купли-продажи.

Гражданский кодекс Российской Федерации в ст. 558 ГК РФ устанавливает следующую особенность продажи жилого помещения: «существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением». Если в

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2009 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». // Российская газета. – 2010. – № 109.

продаваемом жилом помещении проживают лица, находящиеся под попечительством или опекой собственника жилья, а также несовершеннолетние члены семьи, продажа осуществляется с разрешения органов опеки и попечительства.

Обязанности покупателя противопоставлены обязанностям продавца. Если продавец должен совершить действия по передаче товара, то покупатель обязан поступить аналогично только в целях принятия товара. В соответствии с общими положениями о купле-продаже ст. 484 ГК РФ принятие товара всегда обязанность покупателя, исключения составляют лишь те случаи, при которых он вправе потребовать замены товара или же отказаться от исполнения договора. Вместе с необходимостью принятия товара, покупатель должен произвести его оплату, до или после передачи ему товара продавцом. Обязанность покупателя по оплате товара можно разделить на две части: во-первых, покупатель совершает за свой счет подготовительные действия необходимые для осуществления платежа. Чаще всего к таким действиям относятся открытие специального банковского счета, выдача чека на сумму договора. Во-вторых, осуществляется сам процесс оплаты. Ее форма, порядок и способы по договору купли-продажи жилых помещений зависят от воли сторон и, как правило, определяются в договоре, разумеется, если иное не предусмотрено законом. К примеру, на покупателя возлагается обязанность полностью оплатить цену товара, если договор не содержит условия о рассрочке.

На практике распространены ситуации, в которых покупателем используется предварительная оплата товара, как правило ее вносят еще до передачи продавцом жилого помещения. Формами ее выражения выступают задаток или аванс. В соответствии со ст. 380 ГК РФ задаток – денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон, своему контрагенту, в счет причитающихся с нее платежей, служит доказательством заключения договора и в обеспечение его исполнения. При определении оплаты некоторые проблемы могут возникнуть с авансом, так как на

законодательном уровне не существует такого термина, есть только предварительная оплата. Из смысла ст. 487 ГК РФ можно понять только, что это оплата, производимая покупателем полностью или частично еще до передачи товара продавцом в срок, установленный договором. М.Н. Комардина полагает: «Для продавца, заинтересованного в продаже жилого помещения, с целью снизить риск отказа покупателя от исполнения договора, целесообразно указывать в договоре в качестве предоплаты именно задаток, а не аванс»¹. Ввиду того, что при отказе самого продавца от совершения сделки, он должен вернуть уплаченный задаток в двойном размере, согласно положению Гражданского Кодекса Российской Федерации. При этом же, в случае нежелания покупателя участвовать в договоре сумму задатка получает продавец. Предоплата же авансом возвращается к покупателю, если он по каким-либо причинам отказался от договорных обязательств. Однако нередко встречаются и более сложные ситуации, когда стороны по тем или иным причинам осуществляют оплату по предварительному договору, подразумевая основной.

Едва ли можно считать эту позицию соответствующей закону, так как для очень многих видов договоров совершения одних только конклюдентных действий недостаточно, предусмотрена обязательная письменная форма. Например, в случае заключения предварительного договора о приобретении жилого помещения оплата, внесенная по предварительному договору, не считается основанием возникновения права на предмет купли-продажи без заключения основного договора. В этом случае, произведенная оплата по договору может быть признана задатком, а не авансом и соответственно подлежит возврату стороне предоставившей ее.

Гражданский кодекс Российской Федерации также предусматривает оплату товара проданного в кредит. Она производится спустя какое-то время после передачи предмета договора покупателю в срок установленный

¹ Комардина М.Н. Правовые последствия неисполнения покупателем своих обязательств по договору купли-продажи жилых помещений // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 3. С. 41 – 44.

договором. Если покупатель получил товар, но не выполнил свою обязанность по оплате, то у продавца как у контрагента есть два варианта: первое потребовать оплатить товар или же второе, вернуть его себе.

Платежи на территории Российской Федерации производятся в двух формах: наличные и безналичные расчеты. Расчет в наличной форме приводит к возникновению дополнительной обязанности в виде совершения каких-то действий для выполнения платежа, например, открытие специального банковского счета. В данной ситуации банк, покупатель и продавец заключают трехстороннее соглашение (договор), согласно которому покупатель вносит в банковскую ячейку конкретную денежную сумму, а продавец по праву самостоятельно получает данные денежные средства, предоставляя в банк документацию, которая подтверждает государственную регистрацию перехода права собственности. Со своей стороны, банк обязуется обеспечить сохранность денежных средств, помещенных в предоставленную банковскую ячейку. Также, покупатель оставляет за собой право вернуть внесенные им в ячейку деньги в случае, если со стороны продавца не последует обращения в банк за получением денежных средств в течение оговоренного срока (обычно, в договоре рассчитывается срок, необходимый в каждом конкретном случае для подготовки и подачи документов и государственной регистрации договора купли-продажи).

Данная форма расчетов очень удобна тем, что значительно уменьшаются риски для обеих сторон договора. Продавец уверен в том, что он имеет гарантию на получение денежных средств при выполнении необходимого условия – государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения. Покупатель, со своей стороны имеет уверенность, что денежные средства он окончательно отдаст только в случае, если договор купли-продажи жилого помещения окончательно пройдет государственную регистрацию.

Обязательство по оплате, возникающее из договора купли-продажи при использовании безналичной формы расчетов признается исполненным в момент фактического поступления денежных средств на счет, принадлежащий продавцу, если закон не установил иного. Если расчеты производятся в наличной форме продавец признается получившим оплату в фактический момент получения им покупной цены. Способы, с помощью которых осуществляется оплата различны: аванс, задаток, в кредит и другие.

По общему правилу, при переходе права собственности на здания, сооружения и иную недвижимость к покупателю переходят и права на ту часть земельного участка, которая занята проданной недвижимостью и необходима для ее использования. Взаимосвязь перехода права собственности на здания и сооружения и права на соответствующую часть земельного участка бывает различной в зависимости от содержания и характера прав продавца недвижимости на земельный участок, на котором она расположена. Когда продавец здания или сооружения является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или иное право, предусмотренное договором продажи недвижимости, на соответствующую часть земельного участка (п. 2 ст. 552 гражданского кодекса РФ). Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к нему переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Если, продавец здания или сооружения не является собственником земельного участка, на котором оно расположено, то к покупателю переходят те же права на пользование соответствующей частью земельного участка (право аренды, постоянного (бессрочного) пользования и т. п.), на тех же условиях и в том же объеме, что принадлежали продавцу (п. 3 ст. 552, п. 2 ст. 271 гражданского кодекса РФ).

При продаже земельного участка, на котором расположено принадлежащее продавцу земли здание, сооружение или иная недвижимость, без передачи этой недвижимости в собственность покупателя в договоре следует согласовать условия, определяющие права продавца на земельный участок, на котором находится такая недвижимость. Если такие условия не определены договором, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением

Из вышесказанного следует, продавец и покупатель как участники договора купли-продажи жилых помещений обладают определенными правами и обязанностями. Основная обязанность продавца по передаче жилого помещения покупателю корреспондирует обязанности покупателя по его принятию и оплате соответственно. С передачей предмета договора купли-продажи жилых помещений связан ряд дополнительных обязанностей продавца, так вместе с передачей вещи он должен передать необходимую документацию.

Важно помнить о такой особенности жилого помещения, как неотделимость от земли, что приводит продавца к невозможности передать предмет договора жилого помещения путем обычной передачи вещи. Если у продавца есть обязанность передать товар, покупатель в свою очередь обязан его принять и уплатить цену, предусмотренную договором.

Проведенное исследование позволяет прийти к выводу: отсутствие законодательно установленного определения договора купли-продажи жилых помещений, в том числе приводит к невозможности определения полного перечня всех прав и обязанностей сторон договора. В этой ситуации обращение к общим нормам по купле-продаже не разрешает всех правовых вопросов и проблем.

§ 2. Ответственность сторон, возникающая по договору купли-продажи жилых помещений

Юридическая ответственность – мера государственного воздействия за противоправное поведение посредством применения санкций, влекущих для правонарушителя дополнительные неблагоприятные последствия; гражданско-правовая ответственность одна из ее разновидностей, имеющая ряд специфических особенностей. В первую очередь, она носит имущественный характер, поскольку гражданским правом регулируются и имущественные отношения.

Для существования стимула к надлежащему поведению на правонарушителя накладываются дополнительные расходы кроме, возникающих из договора. Это вторая отличительная черта – наступление последствий неблагоприятных для правонарушителя. Нормы гражданского права регулируют отношения между равноправными и независимыми участниками гражданского оборота, нарушение обязанностей одного приведет к нарушению прав и другого. Вот почему санкции или меры ответственности взыскиваются в пользу потерпевшего, что будет основным отличием от мер ответственности уголовного или административного права, где взыскание совершается в пользу государства. Меры ответственности в гражданском праве, как правило, носят компенсационный характер, применяются только с целью восстановления имущественной сферы потерпевшего, и недопущения его неосновательного обогащения.

Рассмотрев перечисленные выше особенности можно определить гражданско-правовую ответственность как одну из форм государственного принуждения, состоящую во взыскании судом с правонарушителя в пользу потерпевшего имущественных санкций, возлагающих на правонарушителя невыгодные имущественные последствия его поведения и направленных на восстановление нарушенной имущественной сферы потерпевшего.

В зависимости от специфики гражданских правоотношений и, руководствуясь определенными признаками, классификацию имущественной ответственности проведем по видам. В первую очередь ответственность можно разграничить по основанию ее возникновения: на имущественную и за причинение вреда личности человека, иначе говоря, моральный вред. Отметим что ответственность за имущественные правонарушения наиболее распространена, и в свою очередь может быть договорной и внедоговорной.

Основное отличие внедоговорной ответственности состоит в установлении ее непосредственно законом. Основанием ее наступления будет выступать причинение вреда личности или имуществу не имеющего отношения, к договорным обязательствам, если только в результате их не исполнения не нанесен вред жизни или здоровью гражданина. Ответственность сторон по договору купли-продажи жилых помещений относится к договорному виду, потому как наступает только при нарушении договора, т.е. соглашения самих контрагентов.

Гражданско-правовая ответственность состоит из мер или санкций – это имущественные меры государственно-принудительного характера применяемые к правонарушителю для компенсации имущественных потерь потерпевшего и возложения на правонарушителя неблагоприятных имущественных последствий.

Меры гражданско-правовой ответственности могут быть выражены в нескольких формах, чаще всего – это всего убытки и неустойка. Возмещение убытков особая форма ответственности, применяется за некоторыми исключениями во всех случаях нарушения гражданских прав. Убытки – своего рода неблагоприятные последствия для имущественной сферы потерпевшего, наступившие после совершения в отношении него гражданского правонарушения. В п. 2 ст. 15 ГК РФ содержится их определение: «расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества». Всю совокупность расходов потерпевшего,

если исходить из положений той же статьи можно разделить на наличные убытки или реальный ущерб упущенную выгоду. Под последней понимаются недополученные потерпевшим доходы, на которые он мог бы рассчитывать, если бы не правонарушение.

Убытки могут стать последствием неисполнения обязательства по передаче индивидуально-определенной вещи. Согласно нормам ст. 556 ГК РФ, если одна из сторон уклоняется от подписания передаточного акта, то это не что иное, как отказ покупателя принять жилое помещение, а продавца передать. Для продавца данные обстоятельства влекут применение ст. 398 ГК РФ: «в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях», а также «вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков».

Неустойка выступает в качестве одного из способов исполнения обязательств при договорной ответственности, согласно положениям, п.1 ст. 330 ГК РФ – это денежная сумма, определенная законом или договором на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.

Она может быть выражена в виде определенной заранее денежной суммы, взыскиваемой только один раз – штрафа или пени представляющей собой процент от суммы долга, который устанавливается в случае его неисполнения и которой необходимо периодически уплачивать. Различают также законную и договорную неустойки. Если первая прямо устанавливается законодательством и не зависит от соглашения сторон, то наличие, условия исчисления и порядок применения второй напротив, определяют участники правоотношений. При использовании законной неустойки соглашением сторон возможно лишь ее увеличить, в то время как, договорная неустойка может быть, как увеличена, так и уменьшена.

Стороны договора продажи недвижимости несут ту же ответственность, что и стороны договора продажи движимого имущества, за следующими исключениями. Во-первых, принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение.

Во-вторых, при передаче продавцом покупателю недвижимости с существенным нарушением условий договора о качестве недвижимости покупатель не вправе потребовать замены некачественной недвижимости на качественную однородную недвижимость (ст. 557 гражданского кодекса РФ). Это исключение объясняется тем, что объектом недвижимости является индивидуально-определенная вещь, что исключает возможность ее замены в силу характера и существа обязательства. В этом случае у покупателя остается право отказаться от исполнения договора и право потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

В качестве еще одной меры ответственности по договору купли-продажи жилых помещений можно указать ответственность за неисполнение денежного обязательства, наступающую в виде уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами. Согласно п. 1 ст. 395 гражданского кодекса РФ «вследствие неправомерного удержания, уклонения от возврата, иной просрочки к их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица». Данную норму вполне целесообразно применить в том числе к отношениям возникающим из договора купли-продажи жилых помещений, так как отношения по купле-продаже являются денежным обязательством. К примеру, проценты за пользование чужими денежными средствами при неисполнении продавцом своих обязательств по передаче жилого помещения покупателю, несмотря на то, что покупателем была внесена предварительная оплата, будут начисляться вплоть до дня выполнения обязательств по договору купли-

продажи жилого помещения или момента возврата всех средств произведенной предоплаты покупателю продавцом.

В противоположность, если предмет уже передан по договору, а своевременной оплаты не последовало в качестве дополнительной меры ответственности может наступить выплата процентов. Для определения размера процентов необходимо учесть средние ставки банковского процента по вкладам физических лиц, опубликованные Банком России на соответствующий период по месту жительства кредитора.

В связи с тем, что договор купли-продажи жилых помещений является видом договора купли-продажи недвижимости, возможные меры ответственности по этому договору. По мнению Ленковской Р.Р. нарушение условий договора купли-продажи недвижимости возможно в двух вариантах, неисполнение или ненадлежащее исполнение. Неисполнение обязательства имеет место в том случае, когда происходит несовершение действия, входящего в его предмет¹.

Когда же исполнение обязательства все-таки было предоставлено, но не соответствовало требованиям и условиям, указанным в договоре, речь идет о ненадлежащем исполнении. Важность определения разницы неисполнения и ненадлежащего исполнения обязательства, заключена в возможности в последующем избрать верную меру защиты. Обращаясь к статье 556 Гражданского Кодекса, сделаем вывод о том, что даже если покупатель осуществил действия по принятию предмета договора недвижимости, и он, этот предмет каким-либо образом не соответствует условиям договора, это не освобождает продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Главная обязанность продавца заключается в передаче предмета договора – индивидуально-определенного жилого помещения. В случае его отказа это сделать, возможно принудить к возмещению убытков,

¹ Ленковская Р.Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 2. – С. 14.

появившихся у покупателя. Отдельное же правило, применимое конкретно к договору купли – продажи жилого помещения, выделенное в Гражданском Кодексе, относится к проданному жилью ненадлежащего качества.

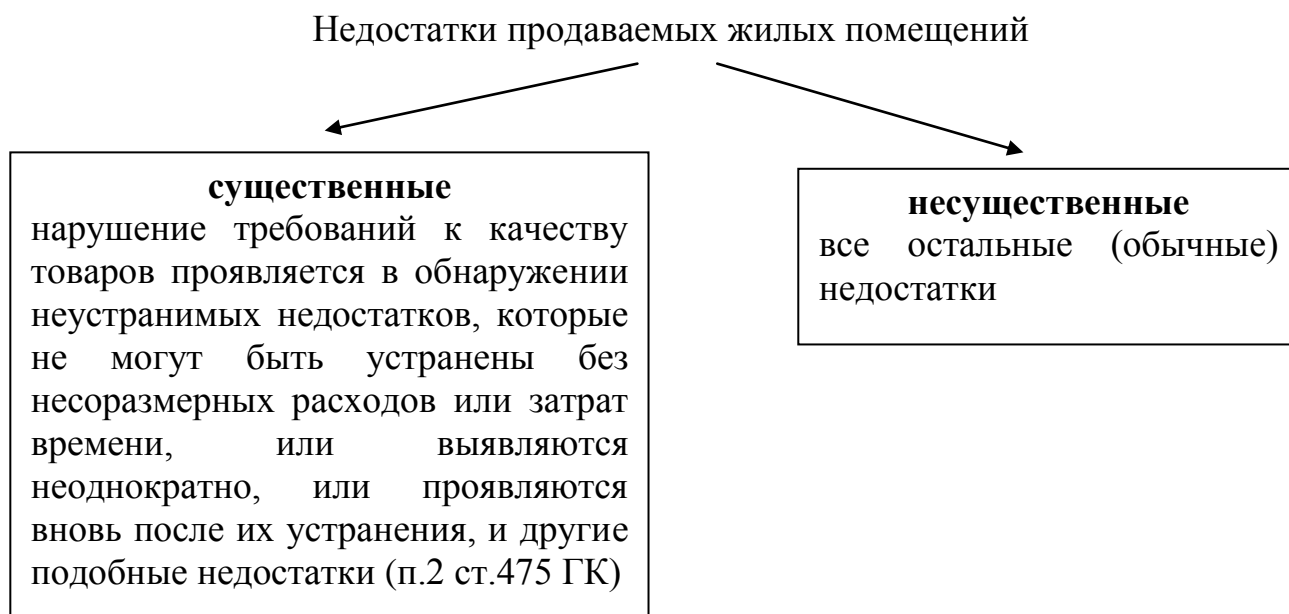
Согласно п.2 ст. 475 ГК РФ несоответствие переданного жилого помещения заявленному договором условию о качестве, то есть в случае «обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков» может повлечь обязанность продавца совершить одно из следующих действий, в зависимости от желания покупателя. К ним относится уменьшение покупной цены переданного недвижимого имущества, либо бесплатное исправление выявленных недостатков, а в случае если покупатель сам привел жилье в надлежащее качество, он вправе рассчитывать на возмещение своих расходов. Положение этой же статьи Гражданского Кодекса о замене товара не надлежащего качества в данной ситуации не подлежит применению. Это связано со спецификой предмета договора.

Во-первых, жилое помещение, как объект недвижимости представляет собой индивидуально-определенную вещь, имеет характерные только лишь для него свойства.

А во-вторых, в качестве предмета стороны определили именно это жилое помещение и выразили свое согласие на передачу именно его. Последствия передачи имущества ненадлежащего качества установлены в зависимости от характера обнаруженных недостатков. В законе выделяются два вида недостатков:

К категории существенных недостатков продаваемых жилых помещений могут быть отнесены: затененность, отсутствие достаточного обогрева помещения, излишняя влажность, наличие источников вредных для здоровья человека веществ (например, в результате использования при строительстве определенных отделочных материалов), негерметичность

швов (соединений) стеновых панелей и другие. Наличие существенных нарушений качества имущества влечет достаточно жесткие последствия. Покупатель вправе отказаться от исполнения договора, то есть в одностороннем порядке его расторгнуть, и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.



Обнаружение в проданной вещи обычных (несущественных) недостатков не дает права покупателю на расторжение договора, так же, как и на замену товара. Возможности покупателя в этом случае ограничены правом требовать соразмерного уменьшения покупной цены, либо безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок, либо возмещения собственных расходов на устранение недостатков товара.

Срок для обнаружения недостатков проданного товара определен п. 2 ст. 477 гражданского кодекса РФ. В случае, если на товар не было установлено гарантийного срока или же срока годности, то требования, связанные с найденными недостатками, могут быть предъявлены покупателем при том условии, что недостатки проданного жилого объекта были обнаружены в срок в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю, либо в пределах более длительного срока, когда такой срок предусмотрен законодательством РФ или договором купли-продажи.

Напротив, отказ покупателя исполнять условия договора купли-продажи жилого помещения на основании п. 4 ст. 486 ГК РФ влечет возникновение у продавца права по личному выбору требовать либо оплаты товара, либо отказаться исполнять договор.

Если же покупатель нарушает сроки оплаты покупаемой им недвижимости, то это влечет на основании п. 3 ст. 486 ГК РФ возникновение у продавца права требовать оплаты, а дополнительно также и уплаты процентов согласно ст. 395 ГК РФ. Если же покупка жилого помещения совершалась в кредит, продавец в соответствии с п. 3 ст. 488 ГК РФ имеет право потребовать оплаты переданной недвижимости или возврата неоплаченных товаров. В случае, когда при продаже в кредит речь идет об оплате переданной недвижимости, на просроченную сумму подлежат уплате проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ со дня, когда недвижимость должна была быть оплачена, до дня ее фактической оплаты.

В случае приобретения имущества, не свободного от прав третьих лиц, если это не было указано в договоре купли-продажи жилого помещения, покупатель имеет право требовать расторжения договора. Обе стороны имеют право требовать возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением своих договорных обязанностей.

Гражданско-правовая ответственность – один из видов юридической ответственности наравне с административной и уголовной. Гражданско-правовая ответственность – мера государственного принуждения имущественного характера за правонарушения в сфере действия гражданского права. Она в свою очередь тоже делится на виды: договорную и внедоговорную. Ответственность, наступающая за нарушение договорных обязательств и, в том числе, по договору купли-продажи жилых помещений – относится к первому виду. Нарушение может быть либо в виде неисполнения, либо ненадлежащего исполнения обязательств по договору.

ГЛАВА IV. ОСОБЕННОСТИ СУБЪЕКТОВ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§ 1. Особенности субъектов договорных отношений по купле-продаже жилых помещений

В теории гражданского права под субъектами понимают, участников соответствующих правоотношений, обладающих определенными правами и обязанностями. Субъекты договора купли-продажи жилых помещений – это соответственно, продавец и покупатель. Ими могут выступать физические, юридические лица, Российская Федерация и ее субъекты а также муниципальные образования. В зависимости от круга прав и обязанностей субъекта договора купли-продажи жилого помещения законодатель применяет к нему соответствующие требования.

Итак, рассмотрим физических лиц в качестве субъектов договора купли-продажи жилого помещения. Для того, чтобы совершить сделку с жилым помещением гражданин должен обладать правоспособностью и полной дееспособностью. Под правоспособностью понимают возможность иметь права и нести обязанности¹. Она возникает у граждан с момента рождения и прекращается со смертью.

Полная дееспособность – способность приобретать и осуществлять свои права и обязанности наступает с восемнадцатилетнего возраста. Следует также помнить о возможных случаях наступления ее и ранее, например, если лицо, достигшее шестнадцати лет, вступило в брак или же работает по трудовому договору, либо осуществляет предпринимательскую деятельность, любой из вышеперечисленных фактов может послужить основанием для эмансипации, т.е. наделения лица полной дееспособностью.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

Следующее обязательное требование предъявляется лишь к одной из сторон – продавцу. Это – наличие у него права собственности на жилое помещение, для физического лица. Если же продавцом по договору выступает государственная или муниципальная организация, то жилье должно принадлежать государственным или муниципальным учреждениям на праве хозяйственного ведения, а также казенным предприятиям на праве оперативного управления. К собственнику имущества, как к субъекту договора купли-продажи жилых помещений так же предъявляется ряд требований.

Собственник – это тот, кому принадлежат права пользования, владения и распоряжения жилым помещением (п.1 ст.288 ГК РФ). Ввиду этого он может совершать любые не противозаконные действия применительно к своему имуществу, как-то производить его отчуждение в собственность других лиц или передать его им, оставаясь при этом собственником. Согласно ст. 210, 211 Гражданского Кодекса Российской Федерации, на собственнике лежит бремя содержания имущества, а также риск его случайной гибели.

Несовершеннолетние как физические лица – один из специфических субъектов договора купли-продажи жилого помещения. Несовершеннолетних причисляют к социально-незащищенной категории граждан, так как их правовой статус не позволяет им самим в полной мере защитить свои интересы. Правовой статус несовершеннолетних имеет свои различия.

Малолетний, то есть, не достигший четырнадцатилетнего (ст. 28 ГК РФ) возраста, не может участвовать ни в каких сделках кроме, мелких бытовых, тех что направлены на безвозмездное получение выгоды, для совершения которых нет необходимости в нотариальном удостоверении или государственной регистрации, а также сделок, связанных с распоряжением средствами, которые предоставлены законным представителем, для какой-либо цели или же использования, в том числе связанных с недвижимостью.

В данной ситуации любые сделки с его имуществом осуществляются его законными представителями, и возможны только при наличии разрешения органа опеки и попечительства. Нормы о сроках выдачи такого разрешения либо отказе в нем, установлены п. 3 ст. 21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве»¹ и составляют не более 15 дней с даты подачи соответствующего заявления. Основная задача органов опеки и попечительства – проконтролировать отсутствие ущемления прав несовершеннолетнего собственника, в том числе, взамен отчужденного помещения необходимо обеспечить ребенка другим жильем. Для удостоверения в том, что жилищные условия не ухудшены, проводится обследование приобретаемого жилого помещения.

Несовершеннолетний же в возрасте от 14 до 18 лет (ст.26 ГК РФ), самостоятельно может совершать сделки с недвижимостью, имея на то письменное согласие своих законных представителей: родителей, усыновителей. Последнее, как правило, делается непосредственно после подписи несовершеннолетнего в тексте договора.

Отдельное внимание уделяется правовому статусу несовершеннолетних, оставшихся без попечения родителей – участников правоотношений по купле-продаже жилых помещений, а также защите их жилищных прав. Ребенок находящийся под опекой или попечительством сохраняет право собственности на жилое помещение, однако не может распоряжаться им. Согласно Федеральному Закону «Об опеке и попечительстве» заключение всех сделок с недвижимостью, относится к компетенции опекуна, попечителя или законного представителя.

Сделки с недвижимостью направленные на отчуждение имущества прямо запрещены нормой закона, за исключением следующих случаев:

- 1) принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке,

¹ П.3 ст.21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве» от 24.04. 2008 № 48-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2008. – №17. – Ст. 1755.

которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;

2) отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде подопечного;

3) отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде подопечного;

4) отчуждения жилого помещения, принадлежащего подопечному, при перемене места жительства подопечного;

5) отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы подопечного.

В некоторых случаях супруг либо супруга лица, решившего совершить сделку по купле-продаже жилых помещений может рассматриваться в качестве особого субъекта. В том случае, если предмет договора купли-продажи жилых помещений находится в общей собственности супругов, совершение такой сделки невозможно без нотариально удостоверенного согласия другого супруга на сделку, что прямо подтверждается Семейным Кодексом Российской Федерации¹. Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Без соблюдения этого условия договор купли-продажи будет признан недействительным.

Подтверждение этому можно найти в судебной практике. В противном случае договор купли-продажи жилого помещения будет признан недействительным. Так, исковые требования В.Е. к П., В.Т. о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, погашении записи о государственной регистрации права собственности были удовлетворены в

¹ Семейный Кодекс Российской Федерации от 29.дек.1995 № 223-ФЗ п. 3 ст. 35 (ред. от 30.12.2015) // Собр.Законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 1. – Ст. 16.

связи с отсутствием согласия супруга на совершения сделки, его подпись на документах была подделана¹.

Субъектами договора купли-продажи жилых помещений могут быть и юридические лица. Действующее законодательство определяет их как организации, которые имеют обособленное имущество и отвечают им по своим обязательствам, могут от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде². Юридическое лицо должно быть обязательно зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц, в одной из организационно-правовых форм предусмотренных Гражданским Кодексом Российской Федерации³. Правоспособность у юридического лица возникает с момента внесения сведений о его создании в Единый государственный реестр юридических лиц и прекращается соответственно в момент внесения сведений о его прекращении.

Рассмотрим акционерное общество как субъект договора купли – продажи жилых помещений. Коммерческая организация, уставный капитал которой разделен на определенное число акций, удостоверяющих обязательственные права участников общества (акционеров) по отношению к обществу такое определение акционерного общества приводит Федеральный Закон от 26 декабря 1995 года «Об акционерных обществах»⁴. Этим же нормативным актом определяется правовое положение акционерного общества, оно признается юридическим лицом, имеющим в собственности обособленное имущество, находящееся на самостоятельном балансе. Кроме того, акционерное общество в праве от своего имени приобретать и

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 10.09.2015 по делу № 33-31777// [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

³ Федеральный закон от 08.08.2001 N 129-ФЗ (ред. от 02.06.2016) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33 (часть I). – Ст. 3431.

⁴ См.: Федеральный закон «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 № 208-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 1. – Ст. 1.

осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в качестве истца и ответчика в суде.

Особенностью участия акционерного общества в сделках по купле-продаже тех жилых помещений, которые входят в уставной капитал общества, будет необходимость получения одобрения от общего собрания акционеров или собрания директоров. Схожий порядок определен в части осуществления крупных сделок, а сделки с имуществом признаются таковыми, и для другого юридического лица – общества с ограниченной ответственностью¹.

Так же как и акционерное общество, общество с ограниченной ответственностью после прохождения процедуры государственной регистрации будет считаться юридическим лицом. В этом качестве оно распоряжается обособленным имуществом и кроме того может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Рассматриваемые нами юридические лица могут иметь только те права и обязанности, необходимые для осуществления всех видов деятельности, разрешенной их уставами и не противоречащей законодательству. Можно сделать вывод о том, регулирование сделок связанных с куплей-продажей жилых помещений, в которых одним из субъектов представлено юридическое лицо, должно осуществляться не только с помощью норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, но также норм специализированных законов и уставных документов организаций.

В качестве самостоятельных особых участников рассматриваемого договора можно рассмотреть и государственные и муниципальные образования, другое их название публично-правовые². При определении правового статуса к ним применяются те же нормы, что и к юридическим

¹ Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08 фев. 1998г. № 14-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 1998. – № 7. – Ст. 785.

² Ст. 124 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

лицам в части непротиворечащей закону или особенностям таких субъектов¹. Публично-правовые образования обладают гражданской правоспособностью и дееспособностью. «Гражданская правоспособность государства и других публично-правовых образований хотя и может быть достаточно широкой по содержанию, но в целом носит специальный, а не общий характер», по мнению М.И. Брагинского². Круг их прав и обязанностей должен соотноситься с целями деятельности и интересами государственных и муниципальных органов власти.

Что касается приобретения гражданских прав и обязанностей, публично-правовые образования осуществляют дееспособность с помощью своих органов. Сфера деятельности органов государственной власти определяется различными правовыми актами, определяющими статус этих органов. Для гражданского права особое значение имеет компетенция по использованию государственного и муниципального имущества, его приобретению и отчуждению. В соответствии с гражданским законодательством по своим собственным обязательствам такие субъекты отвечают лишь той частью своего имущества, которая не передана их юридическим лицам, и составляющая понятие казны.

Государственно-правовые образования могут заключать договоры купли-продажи, в том числе и купли-продажи жилых помещений. Так согласно Положению о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, оно вправе заключать договоры купли-продажи и обеспечивать передачу прав собственности на федеральное и иное имущество³.

Как государственные, так и муниципальные органы власти вправе заключать договора по купле-продаже жилых помещений в рамках

¹ Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть 1. от 30 ноя. 1994г. № 51-ФЗ п.2 ст. 124 // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

² Российское гражданское право: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв.ред. Е.А. Суханов. – 4-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2016. – С. 287.

³ Положение о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 5 июня. 2008г. № 432 п. 5.6 // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2008. – Ст. 2721.

реализации специальных государственных программ. Так, например, с целью осуществления программы «Жилье для российской семьи», действующей в рамках еще более широкой государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», осуществляемой в 2014-2017 годах федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов, а также органы местного самоуправления могут приобрести по договорам купли-продажи, заключенным не позднее шести месяцев после ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства, в соответствии с государственными (муниципальными) контрактами жилье экономического класса уже построенное или строящееся, по цене, не превышающей установленной максимальной цены такого жилья¹.

Продавцом также может быть лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора. В качестве продавца при продаже недвижимого имущества, являющегося объектом федеральной государственной собственности, выступает специализированное учреждение, уполномоченное Правительством РФ, при продаже имущества субъектов Российской Федерации – юридические лица, уполномоченные органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а при продаже муниципального имущества – продавцы, назначенные органами местного самоуправления. Решение о продаже принимают соответственно органы Министерства государственного имущества Российской Федерации, органы по управлению государственным имуществом субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления.

Каких-либо общих ограничений по поводу возможных покупателей недвижимости гражданское законодательство не содержит. Специальные правила, адресованные к покупателям недвижимости, могут быть установлены специальным законодательством (например, законодательством

¹ Постановление Правительства РФ «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» 05 мая 2014г. № 404 // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2014 – Ст. 2438.

о приватизации) п. 3 ст. 4, ст. 9 Федерального закона РФ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации». В законодательстве имеются также особые правила, касающиеся одновременно и продавцов, и покупателей недвижимости.

Примером такого правила является норма п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ, согласно которой для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально заверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально заверенное согласие не было получено, может требовать признания сделки недействительной в течение года с момента, когда он узнал или должен был узнать о совершении сделки.

К жилью экономического класса относится жилье, подпадающее под ряд условий установленных отдельным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации¹ среди них в частности следующие: это может быть жилой дом, имеющий не более трех этажей и предназначенный для проживания одной семьи; блок в составе состоящего из нескольких блоков жилого дома, не более чем в три этажа с условиями проживания только для одной семьи, имеющий общую стену с соседним блоком с общей площадью, не превышающей ста пятидесяти квадратных метров, а также выход на территорию общего пользования; это может быть также квартира в многоквартирном доме с площадью не более чем сто квадратных метров и ряд других условий.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что субъектами договора купли-продажи жилых помещений признаются продавец и покупатель.

¹ Приказ Минстроя России. «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса» от 05мая 2014г № 223/пр // Российская Газета. – № 148.– 2014.



Схема 8. Субъекты купли-продажи жилых помещений

В качестве любого из них могут выступать физические, юридические лица, публично-правовые образования. И все же, не все участники договора купли-продажи жилых помещений обладают одинаковым правовым статусом. Физические и юридические лица, а также публично-правовые образования должны соответствовать ряду условий: обладать право- и дееспособностью. Вместе с тем, приобретение государственными и муниципальными образованиями прав и обязанностей происходит посредством действия их органов, работающими в рамках предоставленной

компетенции. Несовершеннолетний в случае участия в данной сделке обладает особым правовым положением.

Особые требования в некоторых случаях предъявляются и к продавцу, который обязательно должен быть собственником продаваемого имущества.

Правовое положение некоторых юридических лиц при совершении договора купли-продажи жилого помещения может быть ограничено иными субъектами. Например, собранием акционеров применительно к акционерному обществу.

§ 2. Специфика отдельных видов купли-продажи жилых помещений по законодательству Российской Федерации

В договоре купли-продажи жилых помещений можно выделить отдельные виды, имеющие ряд особенностей. Провести классификацию можно по нескольким критериям. Первый из них – это предмет договора. Как уже говорилось выше, под ним понимают жилое помещение, подлежащее передаче покупателю. Прежде чем перейти к рассмотрению видов, необходимо сначала понять, что такое жилое помещение. Ввиду того, гражданское право не содержит в себе данного определения, обратимся к нормам жилищного законодательства. Итак, ст.15 ЖК РФ устанавливает: изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства), признается жилым.

Что касается видов жилых помещений, то их перечень приводится также в одноименной статье жилищного кодекса Российской Федерации. Он выглядит следующим образом:

- 1) жилой дом либо его часть;
- 2) квартира либо ее часть;

3) комната;

Каждое из этих жилых помещений может выступить в качестве предмета договора купли-продажи. Формулировка этих понятий важна в большей степени при государственной регистрации прав на жилые помещения и для государственного учета жилищного фонда. Жилой дом, независимо от того одноквартирный он или много квартирный, нужно отметить как целую, неделимую вещь, а квартира и комната – это части целого объекта. В соответствии с нормами российского жилищного законодательства жилой дом – это индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены для проживания граждан и удовлетворения ими их бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в данном помещении. Следует сказать, что как приведенное выше определение жилого дома, определения квартиры и комнаты содержатся в статье 16 жилищного кодекса Российской Федерации.

Особенности заключения договора купли-продажи жилого дома зависят от того, к какому именно жилищному фонду он причисляется. В зависимости от вида собственности можно выделить: частный, государственный и муниципальный. Другой признак, по которому можно разделить жилищный фонд – цель использования, соответственно на: социального использования, специализированный; индивидуальный и коммерческий; Немаловажным здесь будет учесть и возможные права не только самого собственника, но и членов его семьи. Так, например, при отчуждении посредством купли-продажи жилого дома, социального назначения, относимого к государственному или муниципальному жилищному фонду, в перечень обязательно должны быть включены в перечень наниматель, члены семьи нанимателя, а также поднаниматель в пределах срока действия договора найма жилья.

При заключении договора купли-продажи квартиры также следует помнить об особенностях, как и в случае с жилым домом большинство из них

будет связано с субъектным составом. Например, собственником квартиры, подлежащей передаче по договору купли-продажи, является несовершеннолетний. В этом случае следует не забывать о том, что на законных представителей такого лица гражданским законодательством возложена обязанность производить сделки по отчуждению жилой недвижимости, только имея предварительное согласие или разрешение органа опеки и попечительства, что находит свое подтверждение в ст. 21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве»¹. Другая ситуация складывается, если несовершеннолетний не собственник, а только лишь зарегистрировано в нем и имеет право пользования. Разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделки по договору купли-продажи не требуется, кроме нескольких случаев:

– во-первых, если в жилом помещении проживают члены семьи собственника, находящиеся под опекой или попечительством.

– во-вторых, в жилом помещении – предмете одноименного договора купли-продажи проживают члены семьи собственника, не достигшие восемнадцатилетнего возраста, которые остались без родительского попечения. При этом, никаким образом ранее не рассматривалась ситуация, заключения договора по купле-продаже родителями несовершеннолетних с нарушением при этом их прав. С целью устранения противоречий, возникающих по этому вопросу в судебной практике Конституционным судом, было вынесено Постановление². Вместе с тем оно не разрешило всех противоречий.

Еще одну классификацию договоров купли-продажи жилых помещений можно провести по объекту договора: а именно можно выделить договор купли-продажи квартиры на рынке первичного и вторичного жилья. Отметим, что в данном случае речь идет о жилье уже построенном,

¹ См.: Федеральный закон «Об опеке и попечительстве» от 24 апр. 2008г. № 48-ФЗ (с изм. на 28 ноября 2015) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2008. – №17. – Ст. 1755.

² Постановление Конституционного Суда РФ «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чadaевой» № 13-П // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 25 – Ст. 3246.

введенном в эксплуатацию. Договор купли-продажи строящегося жилья в данной работе не рассматривается.

К рынку первичного жилья относится покупка квартиры в уже построенном новом доме у продавца - организации. Данная сделка относится к первичной так как собственник у такой недвижимости первый. Одно из основных отличий покупки жилого помещения у организации – применение к таким правоотношениям Федерального закона «О защите прав потребителей»¹. Так как данный правовой акт, в том числе регулирует отношения между потребителями и продавцами при продаже товаров. Потребитель – это гражданин либо заказывающий, приобретающий или использующий товары для личных, семейных или иных целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, либо имеющий намерение – это сделать. Здесь важно то, каким является заключаемый договор.

Заключение договоров на рынке вторичного жилья, как правило, означает, что предмет договора жилое помещение уже сдано в эксплуатацию, у продавца имеется право собственности на него. При заключении такого договора купли-продажи покупателю важно обратить внимание на несколько аспектов. Во-первых, принадлежит ли продавцу квартира. Для этого, по мнению, М.Т. Саблина необходимо проверить три вещи: основание приобретения права собственности, документов, подтверждающих это право и, наконец, независимая проверка выписки из Единого государственного реестра. Чаще всего это делается с целью избежать обмана, если предоставили поддельные документы. Во-вторых, необходимо выяснить есть ли у продаваемого жилого помещения обременения. И, в-третьих, уточнить наличие тех лиц, которые помимо собственника имеют право пользования жилым помещением². Как правило, основанием права собственности продавца на квартиру признается договор, свидетельство о праве на наследство. В этом случае, если основанием возникновения права

¹ См.: О защите прав потребителей: [Федер. Закон от 07 фев. 1992 № 2300-1] (ред. от 13.июля 2015) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – №3. – 1996. – Ст. 140.

² Саблин М.Т. Покупка жилья: критерии подбора // ЗАО «Библиотечка РГ». – 2013. – 2 февраля.

собственности послужил договор купли-продажи, по возможности имеет смысл проверить документы по предыдущим сделкам.

Еще одним критерием, по которому можно выделить особенности отдельных видов договоров купли-продажи жилых помещений, является наличие обременений предмета договора. Одним из его видов считается договор найма. В соответствии с ним собственник жилого помещения или управомоченное им лицо или по другому наймодатель, обязуется предоставить другой стороне нанимателю за плату во владение и пользование для проживания в нем. Следует помнить, что права лиц, проживающих в квартире по этому договору, остаются в силе и после совершения сделки по купле-продаже квартиры, это означает, что наниматель вправе жить в ней вплоть до окончания срока действия договора. В соответствии с положениями гражданского законодательства о договоре найма, наниматель должен своевременно предоставлять плату за жилое помещение. Кроме того, нанимателю вменяется в обязанность самостоятельно вносить коммунальные платежи, разумеется, в том случае, если договором не предусмотрено иное.

В договоре найма можно выделить договор социального найма. Основная разница состоит в том, что предмет договора относится к государственному или муниципальному жилищному фонду. В соответствии со ст. 64 Жилищного Кодекса переход права собственности на занимаемое жилое помещение по договору социального найма не повлияет на изменение условий договора социального найма. Все права и обязанности наймодателя по договору переходят к новому собственнику.

Наличие в квартире лиц, отказавшихся от приватизации и сохраняющих при этом бессрочное право пользования квартирой – еще один вид обременения. В соответствии с Законом о приватизации, находящиеся в государственной и муниципальной собственности жилье передавалось в собственность лиц, проживающих в нем, причем или всех или только кого-либо одного. При передаче жилого помещения в порядке приватизации

одному лицу, остальные должны оформить отказ от приватизации. Действия по оформлению отказа от приватизации как раз и послужат основанием для сохранения права бессрочного пользования квартирой после смены собственника. Здесь нужно оговориться о действии этого правила только при указании в пункте договора информации о сохранении данным лицом права пользования.

Рассмотрев, выше изложенное можно сделать вывод о значительном многообразии критериев для определения классификации отдельных видов договора купли-продажи жилого помещения. Первым критерием можно обозначить предмет договора: жилой дом, квартира и комната. Особенности купли-продажи жилого дома связаны с тем жилищным фондом, к которому он относится, а также с субъектным составом сторон заключающих данный договор. Второй вид классификации можно провести по объекту договора

ГЛАВА V. ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§ 1. Анализ судебной практики по делам, связанным с договором купли-продажи жилых помещений

Отсутствие в гражданском законодательстве Российской Федерации самостоятельного определения договора купли-продажи жилых помещений, и специальных норм регулирования привело к использованию с этой целью норм и положений общего договора купли-продажи. Применение же их у различных субъектов права неодинаковое, что очень часто приводит к противоречиям при вынесении судебных решений.

Так, например, различны между собой толкования судов относительно вопроса признания незаключенным договора купли-продажи жилых помещений, из-за несогласованности существенных условий. Позиции судов относительно того, в какой мере считать существенные условия договора купли-продажи согласованными неодинаковы. В первом случае суд отказал в удовлетворении исковых требований, не признав договор купли-продажи незаключенным, посчитав все существенные условия: предмет, цену и перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением согласованными и исполненными надлежащим образом¹.

Есть иная позиция, при которой договор признается незаключенным, когда условия признаны несогласованными. Большое значение здесь имеет сама формулировка того или иного существенного условия.

Например, решением Измайловского районного суда было отказано в удовлетворении требования о расторжении договора купли-продажи квартиры, так как одно из существенных условий договора купли-продажи

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 08.07.2015 по делу № 33-23658/15 // [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

жилых помещений цена – отсутствовала в договоре¹.

Достаточно спорным является вопрос о надлежащей формулировке существенного условия о цене жилого помещения. Законодательство предусматривает только само наличие условия о цене в договоре, то каким образом она будет определена, зависит от воли сторон, что в итоге приводит к разным подходам в судах: какую формулировку условия о цене считать согласованной и соответственно признавать ли договор заключенным.

В одном случае, достаточной признавалась формулировка цены, состоящая из данных о стоимости квартиры подлежащей продаже, порядке произведения оплаты. В тоже время апелляционным определением Московского городского суда было отказано в признании договора заключенным, ввиду не согласования обязательного условия о цене предмета договора, формулировка стоимости квартиры в евро была признана несоответствующей².

Так, например, значительная их часть связана с признанием договора незаключенным, ввиду нарушения какого-либо из его существенных условий, напомним: ими являются предмет, цена и перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением. С одной стороны, договор купли-продажи жилого помещения не признается незаключенным при условии соблюдения всех существенных условий, в том числе при их указании в дополнительных соглашениях к договору. В деле по апелляционной жалобе № 33-23658/15 истец приводил в качестве довода, те обстоятельства нарушения его права пользования спорной квартирой, которые содержат положения, составляющие содержание договора.

С одной стороны, признать договор купли-продажи незаключенным возможно в ситуации недостижения согласия сторонами хотя бы одному из существенных условий, но часто встречаются расхождения в том какую именно формулировку считать достаточной. Подтверждение обнаруживает-

¹ Апелляционное решение Московского городского суда от 4 фев. 2016 № 33-3884 // [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

² Апелляционное определение Московского городского суда от 28.10.2015 по делу № 33-39057/2015 // [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

ся в материалах судебной практики. В первом случае по договору купли-продажи квартиры одно из существенных условий – цена была определена не только посредством суммы ее стоимости, но также порядка и срока оплаты покупателем вплоть до обозначения долей¹. Второй пример, можно считать примером признания договора, незаключенным на основании недостаточно полного определения одного из существенных условий договора купли-продажи квартиры – цены, а именно указания ее в евро.

Отсутствие в договоре сведений о лицах, у которых имеется право пользования жилого помещения, являющегося предметом спора, также на практике признается основанием для того, чтобы считать договор купли-продажи незаключенным. Так, решением Первомайского районного суда г. Мурманска от 07 августа 2014 года, по которому договор купли-продажи был признан не заключенным в связи с тем, что при заключении государственного контракта между сторонами не согласовано существенное условие договора купли-продажи жилого помещения, а именно: перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым согласно п.1 ст. 558 Гражданского кодекса РФ.

Другая проблема, существующая в правоприменительной практике, связана с отсутствием в ст. 487 ГК РФ о предварительной оплате товара определения аванса. В этой статье содержится лишь понятие предварительной оплаты и не указываются последствия для покупателя при внесении им предоплаты и в последствии отказа от договора. Аванс и задаток – это формы определения предоплаты по договору купли-продажи. Определение формы существенно влияет на то, какими будут последствия отказа от договора покупателя.

Внеся, предоплату в форме задатка и отказавшись в последствии от исполнения договора покупателем, сумма внесенного задатка остается у

¹ Апелляционное определение Верховного суда Республики Марий Эл по делу № 33-1849 от 29.10. 2013// [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

продавца. Если же средства, внесенные по договору, признаются авансом, то в этом случае они остаются у покупателя. Отсутствие в гражданском законодательстве определения аванса ведет к спорам при определении в какой именно форме производится по тому или иному конкретному договору.

Положения о задатке применяются к предварительному договору только в том случае, если договор содержит существенные условия, т.е. задаток – это обеспечительная функция предварительного договора. Определением Верховного суда Республики Карелия, уплаченная по договору сумма была признана авансом, а не задатком на основании того, что предварительный договор с применением обеспечительной функции задатка не содержит всех существенных условий, т. е. не является таковым. В этом случае уплаченная сумма будет признана авансом¹.

Верховный суд республики Марий Эл в своем апелляционном определении постановил, что уплаченная по договору сумма является задатком, а не авансом, так как заключенный между сторонами договор признан предварительным, тем самым согласившись с решением суда первой инстанции и удовлетворил требования о взыскании убытков частично².

Приведенные выше примеры свидетельствуют о наличии неопределенной позиции относительно разграничения форм выплат по предварительному договору купли-продажи жилых помещений. Задаток выплачивается, тогда когда все условия предварительного договора признаны соответствующими закону, и он признан действительным. В случае, если соглашение об условиях не было достигнуто, договор не может считаться предварительным, и значит, выплата по нему будет выражена в форме аванса.

Особой спецификой отличаются дела о признании недействительным

¹ Апелляционное определение Верховного суда Республики Карелия по делу № 33-2908/2015 от 24.07.2015 // [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: [http:// base.consultant.ru](http://base.consultant.ru).

² Апелляционное определение Верховного суда Республики Марий Эл по делу № 33-1849 от 29.10. 2013 // [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http:// base.consultant.ru>.

договора купли-продажи жилого помещения с участием несовершеннолетних, из-за отсутствия предварительного разрешения органа опеки и попечительства на ее совершение. Так, Вологодский областной суд признал законным отказ органа опеки и попечительства в выдаче предварительного разрешения на продажу доли несовершеннолетнего в праве собственности на комнату, мотивируя это тем что результат рассматриваемой сделки приводил к ухудшению жилищных условий, несовершеннолетнего посредством уменьшения площади, а также переезда в деревню при отсутствии доказательств того, что в новом доме – благоприятные по сравнению с предыдущим местом жительства условия¹.

Признание права собственности на жилые помещения также имеют широкое распространение. В деле о признании права собственности на квартиру истцом был заключен с ответчиком предварительный договор о заключении в будущем предварительного договора купли-продажи двухкомнатной квартиры, которая фактически была передана истцу, однако ответчик уклонялся от государственной регистрации права собственности. Суд пришел к выводу о том, что требования истца подлежат удовлетворению, так как условие об оплате, согласно пункту предварительного договора, было им выполнено в полном объеме. Кроме того дом, в котором находится спорное жилое помещение, завершен строительством и введен в эксплуатацию в декабре 2009 года. Ему присвоен почтовый адрес, спорное помещение фактически передано ответчиком истцу и используется им для проживания. Истцом оплачиваются жилищно-коммунальные услуги, в то же время, ответчиком не предпринимается каких-либо действий, направленных на государственную регистрацию права собственности на спорное помещение и заключение основного договора купли-продажи, в связи с чем, требования истца о признании права собственности на спорное помещение подлежат удовлетворению.

¹ Апелляционное определение Вологодского областного суда от 23.10.2013 № 33-4876/2013 // [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

§ 2. Правовые проблемы купли-продажи жилых помещений по российскому законодательству

Посредством осуществления комплексного анализа законодательства, регулирующего отношения в сфере договора купли-продажи жилых помещений, а также материалов судебной практики, относящейся к этому вопросу, были выявлены некоторые правовые проблемы. На сегодняшний день законодательством не предусмотрено наличие самостоятельного определения договора купли-продажи жилых помещений. Отсутствие определения договора ведет к тому, что практически отсутствуют специальные нормы по его регулированию. На сегодняшний день в этих целях применяются, во-первых, общие нормы по купле-продаже жилых помещений, а во-вторых, по купле-продаже недвижимости, что не всегда в полной мере позволяет учесть специфику договора купли-продажи жилых помещений.

С этой целью, необходимо внести в Гражданский Кодекс Российской Федерации изменения в виде новой статьи под заголовком: Договор продажи жилых помещений, включающего его определение следующего содержания: «По договору купли-продажи жилых помещений, одна сторона продавец обязуется передать покупателю в собственность жилое помещение (квартиру, часть квартиры, жилой дом, часть жилого дома, комнату), а покупатель обязуется принять жилое помещение и уплатить за него определенную цену».

Вторую проблему можно частично считать взаимосвязанной с первой – отсутствие специальных норм, посвященных правам и обязанностям участников договора купли-продажи жилых помещений. Существуют определенные особенности в правовом статусе субъектов договора купли-продажи, общие нормы, применяемые на сегодняшний день, которые также не могут в полной мере охватить их. Вот почему было бы целесообразно

учесть специфику договора купли-продажи жилых помещений применительно к правам и обязанностям сторон, так как гражданский кодекс Российской Федерации содержит лишь особенности купли-продажи жилых помещений в ст. 558, не говоря о правах и обязанностях продавца и покупателя жилого помещения в качестве самостоятельных статей Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Специфика прав и обязанностей сторон определенным образом зависит от того, каков правовой статус субъекта, выступающего на стороне продавца или покупателя. Поэтому необходимо учитывать специфику правового статуса несовершеннолетнего как субъекта договора купли-продажи.

По общему правилу, договор не может быть признан заключенным, если в нем отсутствуют существенные условия. Наличие различных мнений относительно того, в какой мере можно признать существенными условия договора купли-продажи жилых помещений, позволяет нам, выделить еще одну спорную ситуацию: отсутствие единого мнения, относительно признания условий договора купли-продажи существенными и достаточными для его заключения. Особенно заметно это становится на примере такого существенного условия договора, как цена. Одним из вариантов решения – может стать разработка необходимого перечня сведений, позволяющего максимально подробно охарактеризовать цену договора как существенное условие, которым бы могли руководствоваться стороны при заключении договора купли-продажи жилых помещений.

Правовой проблемой, не менее заслуживающей внимания, можно считать отсутствие в гражданском законодательстве легального определения аванса. В связи с наличием у одной из сторон договора покупателя такой обязанности как произведение оплаты товара, важно учесть особенности осуществления оплаты по предварительному договору купли-продажи жилых помещений. Урегулированию подлежит вопрос различия двух форм осуществления оплаты по данному договору задатка и аванса. И хотя п. 3 ст.380 Гражданского Кодекса Российской Федерации содержится указание на

то, при сомнениях в том, что произведенная оплата именно задаток, сумма признается авансом, с целью уточнения было бы целесообразно предпринять меры по легальному закреплению – определения аванса. Считаем возможным изложить его следующим образом: «Аванс по договору купли-продажи жилых помещений – это денежная сумма, уплаченная покупателем по предварительному или основному договору купли-продажи жилой недвижимости, которые не были заключены впоследствии».

Ввиду того, что несовершеннолетние являются одним из специфичных субъектов договора купли-продажи жилых помещений, они обладают определенным правовым статусом. Сделки по отчуждению их имущества также имеют свои особенности: наличие обязательного получения предварительного разрешения органа опеки и попечительства. И здесь возникают сложности, связанные с усмотрением, когда органами опеки и попечительства возможно нарушение прав несовершеннолетнего при отчуждении жилого помещения и соответственно возможной невыдаче разрешения. Особо, здесь следует отметить правовое положение лиц, находящихся на родительском попечении. Это можно объяснить неопределенностью перечня тех критериев, которыми руководствуются органы опеки и попечительства при признании той или иной сделки с жилыми помещениями, нарушающей права детей. Зачастую сами органы опеки при решении данного вопроса не могут прийти к конкретному выводу. Это может быть обусловлено недостаточной конкретизацией того, чем должны руководствоваться суды при принятии того или иного решения. Нечеткая формулировка, оставляет разрешение конкретных жизненных на усмотрение судебных инстанций при тщательном анализе каждого случая, относящегося к продаже родителями несовершеннолетнего лица, находящегося на родительском попечении жилого помещения.

Наличие пробельности в правовом регулировании купли-продажи жилых помещений неизбежно порождает наличие проблемы рисков при заключении договора купли-продажи жилого помещения. Причем, больше

рисков при заключении договора купли-продажи недвижимости несет покупатель. Продавец также в определенных случаях может нести те или иные риски при продаже жилья.

Изучение сложившейся правоприменительной практики позволяет провести несколько видов классификаций рисков, возникающих при заключении договора купли-продажи жилого помещения: по последствиям, по предмету, по этапу совершения сделки, по субъекту. По предмету: титульные риски; риски обременения; риски, связанные с правами третьих лиц; риски, связанные с субъектом (стороной) сделки; риски, связанные с объектом (предметом) сделки; риски, связанные с расчетами по сделке; риски, связанные с формой договора; риски, связанные с содержанием договора; риски, связанные с передачей объекта недвижимости от продавца покупателю; риски, связанные со сроками по сделке.

По субъекту все риски можно разделить на риски покупателя и риски продавца. По этапу сделки риски подразделяются на: риски, связанные с заключением договора; риски, связанные с исполнением договора (передача жилого помещения, расчеты, подписание передаточного акта); риски, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности. Риски при совершении сделок по покупке жилой недвижимости возникают по причине пороков в том или ином элементе или этапе сделки, которые вместе или по отдельности могут привести к признанию сделки недействительной, договора незаключенным, истребованию имущества и прочим неблагоприятным последствиям.

Наиболее частыми в юридической практике являются следующие случаи. После заключения договора купли-продажи жилья может выясниться, что у продавца на момент совершения сделки отсутствовало право собственности на жилое помещение, правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы, либо право собственности на соответствующий объект недвижимости предыдущего собственника оспорено, так как в свое время возникло с пороком. Титульные риски также

могут быть связаны с отсутствием у продавца полномочий по распоряжению имуществом на момент совершения сделки.

Поэтому на стадии преддоговорных согласований необходимо проверить, как возникло у продавца, а также у его правопреемников право собственности на жилое помещение, удостовериться в том, что в ходе предыдущих сделок не ущемлялись права третьих лиц, а также в том, что истекли сроки исковой давности по возможным требованиям со стороны таких лиц.

Не менее значимым является обстоятельство – возможность несения покупателем неблагоприятных последствий в виде приобретения недвижимости с обременением правами третьих лиц. К таким третьим лицам могут относиться сам продавец в случае, например, регистрации по месту жительства по адресу объекта, лица, проживавшие и (или) также состоящие на регистрационном учете по адресу жилого помещения. В приобретаемом жилом помещении могли проживать лица, которые сняты с регистрационного учета временно (например, по причине службы в армии, отбывания заключения и прочего). Также к таким лицам могут относиться кредиторы предыдущего собственника, если такой объект находится, например, в залоге. К рискам обременения также можно отнести риск ареста недвижимости до момента государственной регистрации перехода права собственности на объект, а также риск правопритязания настоящего или бывшего супруга продавца, если отчуждаемая недвижимость может быть признана совместно нажитым имуществом.

С целью минимизации указанных рисков покупателю следует запрашивать выписку из ЕГРП по приобретаемому объекту, а также выписку из домовой книги (либо справку из территориального органа Федеральной миграционной службы) о лицах, зарегистрированных в жилом помещении, а также справку управляющей компании о лицах, проживающих в таком помещении.

В договор купли-продажи, а также в предварительный договор (договор аванса, договор задатка) следует включить гарантии продавца об отсутствии обременений в отношении объекта, а также установить сроки юридического и физического освобождения жилого помещения. От продавца следует потребовать нотариально удостоверенное согласие супруга на отчуждение недвижимости, если таковая является совместно нажитым имуществом.

Чтобы минимизировать перечисленные риски, необходимо правильное понимание всех терминов, включенных в договор купли-продажи жилых помещений, проведение проверочных мероприятий, соблюдение всех значимых сроков. Точное документальное оформление сделок с недвижимостью – необходимое условие их действительности.

Не менее важным является точное исполнение порядка и процедур совершения сделки по купле - продаже жилого помещения, которые недостаточно регламентированы в действующем российском законодательстве. На наш взгляд, необходимо соблюдать следующие этапы указанной сделки:

- Предварительный выбор объекта (жилого помещения).
- Осмотр и окончательный выбор объекта.
- Предварительное ознакомление с правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами на недвижимость, ознакомление с юридической историей жилого помещения.
- Устное согласование сторонами условий предстоящей сделки (цена и порядок расчетов, сроки заключения сделки, порядок юридического и физического освобождения квартиры, порядок и сроки передачи жилого помещения новому собственнику, распределение расходов по оформлению сделки и прочее).
- Заключение на согласованных условиях предварительного договора купли-продажи жилого помещения (договора задатка/аванса).
- Внесение задатка (аванса).

- Получение расписки о внесении задатка (аванса).
- Проверка юридической чистоты сделки.
- Заключение основного договора купли-продажи жилого помещения.
- Государственная регистрация перехода права собственности.
- Внесение покупателем оставшихся денежных средств за жилое помещение в полном объеме.
- Передача жилого помещения новому собственнику (подписание передаточного акта и вручение ключей)

Таким образом, проведя анализ материалов судебной практики, связанной с реализацией купли-продажи жилых помещений и выявив, означенные выше противоречия и проблемы в законодательстве, подлежащем применению к отношениям, возникающим из договора купли-продажи жилых помещений можно констатировать – правовое регулирование отношений по купле-продаже жилых помещений требует дополнительного правового анализа и совершенствования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Договор купли-продажи жилых помещений – один из видов договора купли-продажи недвижимости, который, в свою очередь, относится к одному из древнейших институтов гражданского права договору купли-продажи. Правовую характеристику договора купли-продажи жилых помещений составляют родовые признаки, общие для этого типа договоров, а именно консенсуальность, возмездность и двусторонность.

Содержание любого гражданско-правового договора, образуют его условия, вся совокупность, которых, как правило, подразделяется на существенные, обычные и случайные. Наиболее важны – существенные условия, без них договор считается незаключенным; применительно к договору купли-продажи жилых помещений – это предмет, цена и перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением.

Помимо существенных условий, в содержание включаются права и обязанности его сторон – продавца и покупателя, круг тех субъектов, что могут выступать в их качестве, разнообразен: физические, юридические лица, Российская Федерация и ее субъекты, а также муниципальные образования. Как и в случае с определением договора купли-продажи жилых помещений, самостоятельные статьи, регулирующие права и обязанности его сторон не закреплены законодательно, эта правовая проблема не позволяет должным образом, выявить полный перечень всех прав и обязанностей сторон договора купли-продажи жилых помещений, с учетом субъектной специфики. Для разрешения данной ситуации для этой цели приходится руководствоваться общими положениями о купле-продаже жилых помещений, что не всегда позволяет учитывать специфику субъектного состава договора.

В зависимости от выбора критерия, договор купли-продажи возможно подразделить на отдельные виды. Так, классификацию возможно произвести:

по предмету, по объекту договора, а также в зависимости от обременения его правами третьих лиц.

В зависимости от избранного критерия договор купли-продажи жилых помещений можно подразделить на отдельные виды. Так возможно деление по предмету на договор купли-продажи жилого дома, квартиры, комнаты; по объекту договор купли-продажи нового только что построенного дома, и договор купли-продажи дома у которого уже был как минимум один собственник; третья классификация зависит от обременения его правами третьих лиц. Например, по договору социального найма или в порядке приватизации.

Неисполнение возложенных на стороны прав и обязанностей влечет за собой применение мер гражданско-правовой ответственности. Под ней понимается мера государственного принуждения имущественного характера за правонарушения в сфере действия гражданского права. Ответственность по договору купли-продажи жилых помещений относится к договорному виду. Как правило, она выражается в форме убытков и неустойки.

Проведенный анализ материалов судебной практики, касающейся договора купли-продажи жилых помещений выявил, правовые проблемы связанные с отсутствием законодательно закреплённого определения договора купли-продажи жилых помещений, что приводит к расхождению, относительно точной формулировки того или иного существенного условия;

- отсутствием в законодательстве легального определения аванса по договору купли-продажи жилых помещений;

- отсутствием специальных норм посвящённых правам и обязанностям сторон по договору купли-продажи жилых помещений.

Тем самым можно констатировать – правовое регулирование отношений по купле-продаже жилых помещений требует дополнительного правового совершенствования.

Список источников и литературы

Источники

Опубликованные

1. Конституция Российской Федерации: принята на всенар. голосовании 12 дек. 1993г. // Рос.газета. – 1993. – 25 дек.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства Рос. Федерации. – 1994. – 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
5. Семейный Кодекс Российской Федерации от 29 дек. 1995 г. № 223-ФЗ (с изм. на 30 дек.2015) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 1. – ст. 16.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации, – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.06.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
8. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ (ред. от 23.06.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации, – 1998. – № 31. – Ст. 3823.
9. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 23.05.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – № 31. – 1998. – Ст. 38.

10. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 03.07.2016 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 25. – Ст. 2954.

11. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – № 2002. – № 1 (ч. 1). – Ст. 1.

12. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 29.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2016) // Рос. Газета. № 49. – 13.03.1993.

13. Федеральный закон «Об акционерных обществах» от 26 дек. 1995г. № 208-ФЗ (с изм. на 02 июн.2016) // Собр. Законодательства Рос. Федерации – 1996. – № 1 – ст.1.

14. Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8 фев. 1998г. № 14-ФЗ (с изм. на 29 дек. 2015) // Собр. Законодательства Рос. Федерации – 1998. – № 7. – Ст.785.

15. Федеральный закон «Об опеке и попечительстве» от 24 апр. 2008г. № 48-ФЗ (с изм. на 28 ноября 2015) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2008г. – №17. – Ст. 1755.

16. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40.

17. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ (ред. от 23.05.2016) «О содействии развитию жилищного строительства» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2008. – № 30 (ч. 2). – Ст. 3617.

18. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собр. законодательства. Рос. Федерации. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

19. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 02.06.2016) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. – № 30. – Ст. 3799.
20. Федеральный закон от 29.11.2007 № 286-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О взаимном страховании» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. – № 49. – Ст. 6047.
21. Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 09.03.2016) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 26. – Ст. 2519.
22. Федеральный закон от 14.12.2015 № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016 год» // Рос. Газета. – № 285. – 17.12.2015 (опубликован без приложений).
23. Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2008. – 30 (ч. 1). – Ст. 3615.
24. Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ (ред. от 19.07.2011) «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1995. – 47. – Ст. 4473.
25. Федеральный закон от 30.12.2008 № 323-ФЗ (ред. от 17.12.2009) «О порядке определения минимального объема долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе с учетом необходимости стимулирования развития рынка жилья, за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов в 2009 и 2010 годах и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2011) // Соб. законодательства Рос. Федерации. – 2009. – 1. – Ст. 31.

26. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ (с изм. на 02.06.2016) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

27. Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (ред. от 02.06.2016) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 33 (часть I). – Ст. 3431.

28. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 30 (Часть I). – Ст. 4210.

29. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «Об исполнительном производстве» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. – № 41. – Ст. 4849.

30. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О несостоятельности (банкротстве)» // Соб. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – 43. – Ст. 4190.

31. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 23.06.2016) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2003. – № 40. – Ст. 3822.

32. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 16.10.2012) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.

33. Закон Российской Федерации от 07 фев. 1992 № 2300-1 ст. 140 (в ред. от 13.07.2015) «О защите прав потребителей» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. – №3. – ст. 140.

34. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 (ред. от 02.06.2016) «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства» // Рос. Газета. – 152. – 10.08.1993.

35. Указ Президента РФ от 23.03.1996 № 420 (ред. от 02.04.1997) "О разработке федеральной целевой Программы «Свой дом» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 14. – Ст. 1427.

36. Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 1181 «О мерах по обеспечению достройки не завершенных строительством жилых домов» (вместе с «Положением о порядке передачи для завершения строительства и продажи не завершенных строительством жилых домов») // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 7. – Ст. 693.

37. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 26.05.2016) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы» (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.06.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2011. – 5. – Ст. 739.

38. Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – 50. – ст. 7088.

39. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 29.06.2016) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2011. – 22. – Ст. 3168.

40. Постановление Правительства Российской Федерации «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» от 13 окт. 1997г. № 1301 // Собр. законодательства Рос. Федерации. - № 42. – 1997. – 4787.

41. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 25.03.2015, с изм. от 03.02.2016) «Об утверждении Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2006. – 6. – Ст. 702.

42. Постановление Правительства РФ от 5 июня. 2008г. № 432 п. 5.6 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2008. – Ст. 2721.

43. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 30.05.2016) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2006. – 34. – Ст. 3680.

44. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2006. – 5. – Ст. 546.

45. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 (ред. от 14.02.2015) «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2006. – № 22. – Ст. 2338 .

46. Постановление Правительства РФ от 23.05.2016 № 453 «Об утверждении Правил размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах» // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2016. № 23. – Ст. 3310.

47. Приказ Министерства строительства Российской Федерации. «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса» от 05 мая 2014 г. № 223/пр // Рос. газета. - № 148. – 2014.

48. Приказ Минстроя России от 05.05.2014 № 223/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса» (Зарегистрировано в Минюсте России 30.06.2014 № 32911) // Рос. Газета. – 148. – 04.07.2014.

49. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) // Рос. Газета. – № 214. – 23.10.2003 (дополнительный выпуск).

Литература

1. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский // Книга 1 (Общие положения) – М.: Статут. – 2008. – № 2. – 476 с.

2. Брагинский М. И., Витрянский В.В. Договорное право / М. И. Брагинский, В.В. Витрянский // Книга 2. – М.: Статут. – 2008. – № 2. – 460 с.

3. Бычков А. Покупка квартиры - дело непростое. // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 31. – С. 15.

4. Гафарова Р. М. Некоторые актуальные вопросы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений. // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. – № 1 (7). – 2014.

5. Герасимов А. Споры о правах на жилые помещения. // Жилищное право. – 2013. – № 8. – С. 67-76.

6. Гражданское право / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1997. – 2 т. – 848 с.

7. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т.2/ Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [др.]; под.ред. А.П. Сергеева. – М.: ТК Велби, 2009. – 880 с.
8. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1. / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев и др. / Под ред. С.А. Степанова. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права. – 2010. – 640 с.
9. Жилые помещения: права граждан при приобретении и управлении. Комментарии и разъяснения специалистов юридической фирмы «АВЕЛАН» / В.С. Костко, С.Л. Казинец, Н.В. Северина и др. М.: Библиотечка «Российской газеты». – 2013. – № 22. – 144 с.
10. Журавлева А. Договор купли-продажи жилого помещения: основные риски и способы их минимизации // Жилищное право. – 2014. – № 4. – С. 7-34.
11. Карпухин Д. Правовые аспекты определения цены квартиры и ее долей в гражданско-правовых отношениях // Жилищное право. – 2013. – № 4.– С. 81 – 93.
12. Как правильно купить квартиру: подбор документов, проведение юридической проверки, оформление сделки. Разработка темы, комментарии и разъяснения практикующего юриста М.Т. Саблина. Издательство (ЗАО) «Библиотечка Российской газеты». – 2012. – № 6. – 160 с.
13. Комардина М.Н. Правовые последствия неисполнения продавцом своих обязательств по договору купли-продажи жилых помещений // Юрист. - 2012. – № 15. – С. 15 – 19
14. Комардина М.Н. Правовые последствия неисполнения покупателем своих обязательств по договору купли-продажи жилых помещений // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 3. – С. 41-44.
15. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др. / Под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект. – 2010. – 992 с.

16. Ланина О.В. Оговорка о сохранении права собственности в договорных обязательствах. М.: Статут. – 2014. – 192 с.
17. Ленковская Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 1. – С. 11-14.
18. Ленковская Р.Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 2. – С. 13-17.
19. Назарова С. Нарушение прав несовершеннолетних при продаже недвижимости (жилых домов, земельных участков) // Жилищное право. – 2015. – № 12. – С. 89 -100.
20. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / В.В. Андропов, К.П. Беляев, Б.М. Гонгало и др. / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут. – 2011. – 1326 с.
21. Пронина М. П. Спорные вопросы сохранения права пользования жилым помещением при переходе права собственности. // Вестник Нижегородской Академии МВД России. – 2013. – № 21. – С. 143-146.
22. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, Инфра-М. – 2013. – 496 с.
23. Российское гражданское право: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв.ред. Е.А. Суханов. – 4-е изд., стереотип. – М.: Статут. – 2016..
24. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 2: Обязательственное право. / Отв. ред. Е.А. Суханов. - 4 -е изд., стереотип. – М.: Статут. –2016.
25. Саблин М.Т. Покупка жилья: критерии подбора // ЗАО «Библиотечка РГ». – 2013. – 2 февраля.
26. Федорова О. Продажа квартиры: ребенок прилагается // Жилищное право. – 2014. – № 6. – С. 19 - 28.

27. Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости. // Юрист. – 2012. – № 3.

28. Шевчук Д.Ф. Право покупателя жилого помещения на информацию. // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2015. – № 2 (43). – С. 162-168.

29. Шлотгауэр М.А. Расчет с продавцом жилого помещения // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2010. – №1. – С. 68-72.

Судебная практика

1. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации «По делу о проверке конституционности пункта 4 ст. 292 Гражданского Кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Чадаевой»: постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 08.06.2010 № 13-П // [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://online.consultant.ru>.

2. Об оставлении в силе решения Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 14.05.2015, Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда республики Карелия в силе. По апелляционной жалобе на решение Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 14.05.2015 по иску о взыскании денежных средств: определение Верховного суда республики Карелия от 24. 07.2015 № 33-2908/2015 //.[Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

3. Апелляционное определение Московского городского суда от 28.10.2015 по делу № 33-39057/2015 //[Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

4. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 25.02.2016 по делу № 33-2186/2016// [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа:<http://base.consultant.ru>.

5. Апелляционное определение Верховного суда Республики Карелия от 24.07.2015 по делу № 33-2908/2015// [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

6.Апелляционное определение Московского городского суда от 04.02.2016 № 33-3884/2016// [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

7. Апелляционное определение Вологодского областного суда от 23.10.2013 № 33-4876/2013 // [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

8. Апелляционное определение Верховного суда Республики Марий Эл от 29.10.2013 по делу № 33-1849 // [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

9.Апелляционное определение Мурманского областного суда от 25.12.2014 № 33-4087-2014// [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

10.Апелляционное определение Московского городского суда от 10.09.2015 по делу № 33-31777 // [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

Глоссарий

Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.

Альтернативным признается обязательство, по которому должник обязан совершить одно из двух или нескольких действий (воздержаться от совершения действий), выбор между которыми принадлежит должнику, если законом, иными правовыми актами или договором право выбора не предоставлено кредитору или третьему лицу.

Банкрот – гражданин, который не способен удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, может быть признан несостоятельным (банкротом) по решению арбитражного суда.

Безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления.

Бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности, на которую собственник отказался.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты.

Возмездный договор – договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным.

Встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств.

Государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской

Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации).

Гражданская дееспособность – способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их, возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста.

Гражданская правоспособность – способность иметь гражданские права и нести обязанности.

Движимое имущество – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

Договор купли-продажи. По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Договором в пользу третьего лица признается договор, в котором стороны установили, что должник обязан произвести исполнение не кредитору, а указанному или не указанному в договоре третьему лицу, имеющему право требовать от должника исполнения обязательства в свою пользу.

Договор продажи недвижимости. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Договор социального найма жилого помещения – по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого

помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных гражданским кодексом Российской Федерации.

Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Договором присоединения признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Залог. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

Законная неустойка. Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

Законные проценты. При отсутствии в договоре условия о размере процентов их размер определяется ставкой рефинансирования Банка России, действовавшей в соответствующие периоды (законные проценты).

Индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Коммерческие организации – организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Конфискация. В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения.

Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Неделимая вещь – вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Некоммерческие организации – организации, не имеющие извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющие полученную прибыль между участниками.

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) – 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.

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Ничтожная сделка – сделка недействительна независимо от признания ее таковой судом.

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Обеспечительный платеж – денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 1062 гражданского кодекса Российской Федерации, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж).

Объекты гражданских прав – вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Обязательство. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 гражданского кодекса Российской Федерации.

Опека и попечительство устанавливаются для защиты прав и интересов недееспособных или не полностью дееспособных граждан.

Опекуны являются представителями подопечных в силу закона и совершают от их имени и в их интересах все необходимые сделки.

Опцион на заключение договора. В силу соглашения о предоставлении опциона на заключение договора (опцион на заключение договора) одна сторона посредством безотзывной оферты предоставляет другой стороне право заключить один или несколько договоров на условиях, предусмотренных опционом.

Опционный договор. По опционному договору одна сторона на условиях, предусмотренных этим договором, вправе потребовать в установленный договором срок от другой стороны совершения предусмотренных опционным договором действий (в том числе уплатить денежные средства, передать или принять имущество), и при этом, если управомоченная сторона не заявит требование в указанный срок, опционный договор прекращается.

Орган управления многоквартирным домом – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Оспоримая сделка – сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Право общей собственности – имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Право оперативного управления. Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Право хозяйственного ведения. Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.

Правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении.

Предварительная оплата. В случаях, когда договором купли-продажи предусмотрена обязанность покупателя оплатить товар полностью или

частично до передачи продавцом товара (предварительная оплата), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, в срок, определенный в соответствии со статьей 314 гражданского кодекса Российской Федерации.

Предварительный договор. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

Притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Продажа товара в кредит. В случае, когда договором купли-продажи предусмотрена оплата товара через определенное время после его передачи покупателю (продажа товара в кредит), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, в срок, определенный в соответствии со статьей 314 гражданского кодекса Российской Федерации.

Публичным договором признается договор, заключенный лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, и устанавливающий его обязанности по продаже товаров, выполнению работ либо оказанию услуг, которые такое лицо по характеру своей деятельности должно осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п.).

Рамочным договором (договором с открытыми условиями) признается договор, определяющий общие условия обязательственных взаимоотношений сторон, которые могут быть конкретизированы и уточнены сторонами путем заключения отдельных договоров, подачи заявок одной из сторон или иным образом на основании либо во исполнение рамочного договора.

Реквизиция. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества.

Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сервитут. Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его

использования, которые установлены гражданским кодексом Российской Федерации.

Собственность на жилое помещение. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Совместная собственность – имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Солидарная обязанность (ответственность) или солидарное требование возникает, если солидарность обязанности или требования предусмотрена договором или установлена законом, в частности при неделимости предмета обязательства.

Специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV жилищного кодекса Российской Федерации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Субсидиарная ответственность. До предъявления требований к лицу, которое в соответствии с законом, иными правовыми актами или условиями обязательства несет ответственность дополнительно к ответственности другого лица, являющегося основным должником (субсидиарную ответственность), кредитор должен предъявить требование к основному должнику.

Субъекты гражданского права – Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Субъекты права собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Убытки. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Факультативным признается обязательство, по которому должнику предоставляется право заменить основное исполнение другим (факультативным) исполнением, предусмотренным условиями обязательства. В случае, если должник осуществляет свое право на замену исполнения, предусмотренного условиями обязательства, кредитор обязан принять от должника соответствующее исполнение по обязательству.

Частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц.

Юридическим лицом признается организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права, нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

**Таблица по анализу судебной практики, связанная с регулированием
договора купли-продажи жилых помещений**

№ п п	№ дела, дата	Суд	Истец / Ответчик	Требования (кратко)	Предмет Спора	Решение суда	Правовая проблема
1	2	3	4	5	6	7	8
1	33-39057/2015 28.10.2015	Московский городской суд	Физическое лицо Т. истец Физическое лицо Ч.	О признании договора заключенным.	Квартира	В удовлетворении требования отказано	Различия в толковании существенных условий.
2	33-2186/2016 25.02.2016	Нижегородский областной суд	Орден Трудового красного знамени Колхоза-племзавода «Красный маяк»/ Физическое лицо Б.С.В	О признании договора незаключенным Встречное требование О признании договора купли продажи заключенным	Квартира	Отказано встречное требование удовлетворено	Различия в толковании существенных условий
3	33-2908/2015 24.07.15	Верховный суд Республики Карелия	Физическое лицо/ Физическое лицо	о взыскании неосновательного обогащения	Денежные средства	Удовлетворено	Отсутствие определения аванса в ГК РФ
4	33-3884 04.02.16	Московский городской суд	Физическое лицо/Физическое лицо	О расторжении договора	квартира	Удовлетворено	Различия в толковании существенного условия-цены.
6	33-1849 29.10. 13	Верховный суд Республики Марий Эл	Физическое лицо/ физическое лицо	Взыскание суммы задатка	Денежные средства	Удовлетворено	Отсутствие определения аванса
7	33-4087-2014 25.12.14	Мурманский областной суд	УМВД России по Мурманской области/ физическое лицо	О признании договора незаключенным	Жилое помещение	Удовлетворено	Различия в толковании существенных условий.