

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Особенности договора купли-продажи отдельных видов
недвижимого имущества»

Студент

Я.Я. Легдан

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

С.В. Кузьмин

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

Аннотация

Тема бакалаврской работы – «Особенности договора купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества». Актуальность работы заключается в том, что договор купли-продажи недвижимого имущества является одним из самых распространенных договоров среди сделок с недвижимостью.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества.

Предметом исследования является система взаимосвязанных правовых норм действующего законодательства, регулирующих специфику договорных отношений купли-продажи недвижимости.

Целью данной работы является выявление правовых особенностей купли-продажи отдельных видов недвижимости.

Задачами исследования являются: определение понятия договора купли-продажи недвижимого имущества; исследование существенных условий договора купли-продажи недвижимости; выявление правовых особенностей договора купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества.

Методы исследования: анализ, описание, обобщение, формально-юридический.

Нормативно-правовая база исследования: Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации и иные нормативно – правовые акты.

Структура исследования отражает логику достижения цели и задач, и состоит из введения, двух глав, пяти параграфов, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Объем выпускной квалификационной работы составляет 52 страниц.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общие положения о договоре купли-продажи недвижимого имущества	6
1.1 Определение понятия и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества и его стороны	6
1.2 Порядок заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества	17
Глава 2 Гражданско-правовая характеристика договора купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества.....	28
2.1 Особенности договора купли-продажи жилых помещений	28
2.2 Особенности договора купли-продажи машино-места.....	38
2.3 Особенности договора купли-продажи земельных участков.....	42
Заключение	47
Список используемой литературы и используемых источников.....	49

Введение

В настоящее время большую роль в имущественных отношениях играет договор купли-продажи недвижимого имущества. Законодательство Российской Федерации устанавливает специальные правила купли-продажи недвижимости, вместе с тем, принимая во внимание значение и специфику недвижимости как объекта гражданских прав.

Актуальность темы исследования данной выпускной квалификационной работы заключается в том, что договор купли-продажи недвижимого имущества является одним из самых распространенных договоров при сделках с недвижимостью. В то же время, необходимо исследовать следующие вопросы: о форме, в том числе нотариальной форме договора купли-продажи недвижимости, о существенных условиях договора купли-продажи недвижимого имущества, вместе с вопросами о порядке заключения и исполнении такого договора, о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества.

Предметом исследования является система взаимосвязанных правовых норм действующего российского законодательства, регулирующих особенности договорных отношений купли-продажи недвижимого имущества.

Целью исследования является исследование общих положений о договоре купли-продажи недвижимого имущества и установление правовых особенностей договоров купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества.

Цель, предмет и объект исследования определили следующие задачи:

- определить понятие договора купли-продажи недвижимого имущества;

- проанализировать существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества;
- изучить требования действующего законодательства к форме договора купли-продажи недвижимости;
- изучить порядок заключения договора купли-продажи недвижимого имущества;
- рассмотреть порядок исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества;
- исследовать правовые особенности договора купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества.

Методологической основой работы являются методы научного познания, к которым можно отнести аналитический метод и метод синтеза, системно-структурный метод. Кроме того, в работе использованы такие методы исследования, как диалектический метод познания правовых явлений, формально-логическое обобщение правовых явлений.

Нормативную базу исследования составляют: Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иные нормативные правовые акты.

Теоретическую основу работы составляют работы российских ученых в сфере исследования правовых отношений таких, как Ю.М. Алпатов, С.П. Гришаев, Е.С. Болтанова, М.В. Карпычев, П.В. Крашенинников и других.

Глава 1 Общие положения о договоре купли-продажи недвижимого имущества

1.1 Определение понятия и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества и его стороны

Договор купли-продажи – это соглашение, по которому 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) (ст.454 ГК РФ) [9].

С точки зрения Е.Н. Романовой, договор купли-продажи имеет множество разновидностей, в зависимости от предмета, сторон договора и его направленности (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных или муниципальных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия) [30, с.4].

В.А. Игнатьева подчеркивает, что предмет договора стал основанием для деления договора купли-продажи на виды, поскольку с появлением самых первых правовых норм о договоре купли-продажи стало очевидно, что для некоторых вещей, становившихся предметом такой сделки, необходимо особое правовое регулирование. Так, например, для продажи недвижимости практически сразу были установлены жесткие нормы о государственном контроле за продажей такого имущества [16].

Основываясь на п.1 ст.549 ГК РФ, договор купли-продажи недвижимого имущества – это соглашение, в силу которого продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 ГК РФ), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену [9].

В соответствии с данным определением, М.В. Карпычев охарактеризовал договор купли-продажи недвижимости как:

– возмездный. Приобретая вещь в собственность, покупатель уплачивает продавцу обусловленную цену вещи, или, иными словами, продавец получает встречное имущественное предоставление;

– взаимный (двустороннеобязывающий) – права и обязанности возникают у обеих сторон: продавец обязан передать покупателю определенную вещь, но вправе требовать за это уплаты установленной цены, тогда как покупатель, в свою очередь, обязан уплатить цену, но вправе требовать передачи ему проданной вещи [17, с. 3-4];

– консенсуальный. Когда для возникновения обязательства достаточно достижения соглашения между сторонами [36, с. 202].

Договор купли-продажи недвижимости – это особый вид договора купли-продажи, так как его выделяют по признаку специального объекта договорных отношений. К таким объектам относится недвижимое имущество (недвижимость, недвижимая вещь).

Согласно абз.2 п.1 ст.432 ГК РФ существенными условиями любого договора являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение [8].

В соответствии с п.1 ст.549 ГК РФ предметом договора купли-продажи недвижимости может являться любое недвижимое имущество. В ст.130 ГК РФ содержится перечень недвижимых вещей, а именно:

– 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;

– подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;

– жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [8].

В договоре купли-продажи недвижимого имущества должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (ст.554 ГК РФ) [9]. Следовательно, если договор купли-продажи заключается на помещение, строение или здание, в договоре должны быть указаны сведения о его назначении, местонахождении, адресе, площади, году постройки и т.п. При отсутствии такой информации в договоре, условие об имуществе, подлежащем передаче, будет считаться не согласованным сторонами, а сам договор, в свою очередь, незаключенным.

Интересный пример, иллюстрирующий обязательность указания данных, которые позволяют определенно установить недвижимое имущество, в договоре купли-продажи приведем из судебной практики. В Чеховский городской суд (Московская область) был подан иск о признании действительным договора купли-продажи доли земельного участка.

В вышеназванном договоре купли-продажи доли земельного участка отсутствуют существенные условия договора об его предмете, спорный земельный участок не передавался по надлежаще оформленной сделке в собственность истца, границы земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства не определены, при этом, сведения о земельном участке из государственного кадастра недвижимости аннулированы и исключены, в связи с чем, правовых оснований для удовлетворения исковых требований истца не имеется [28].

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд пришел к выводу, что поскольку в вышеуказанном договоре купли-продажи доли земельного участка не содержатся данные, которые позволяют в нужной степени точно установить местонахождение земельного участка, то указанный договор купли-продажи недвижимости является незаключенным.

В практической судебной деятельности на протяжении многих лет стоял вопрос: может ли предметом договора купли-продажи недвижимого имущества быть как существующее, так и будущее недвижимое имущество.

Законность заключения договора купли-продажи будущего недвижимого имущества нашла свое отражение в Постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» [22].

Исследуя ст.455 ГК РФ, которая предусматривает, что будущая вещь может являться предметом договора купли-продажи, а также распространяющуюся на договор купли-продажи недвижимого имущества, можно рассмотреть там следующее положение. Будущая вещь – это собирательное понятие, включающее в себя как несуществующую вещь, так и вещь, не принадлежащую. Вместе с тем, учитывая положения §1 главы 30 ГК РФ, имеющиеся в нем нормы, распространяются на любой вид договора купли-продажи, при условии, что они не противоречат специальным нормам, предусматривающим иной режим правового регулирования. Вследствие чего, для аргументации невозможности заключения договора купли-продажи будущего недвижимого имущества следует найти специальную норму в §7 главы 30, исключающее применение ст.455 ГК РФ. Безусловно, даже самые глубокие исследования не приведут к обнаружению подобного регулирования. Соответственно, искать в §7 главы 30 ГК РФ нужно не разрешение на куплю-продажу будущей недвижимости, а запрет на это действие. Параграф 7 главы 30 ГК РФ не содержит никакого запрета.

Поэтому, правила параграфа 1 (а именно, ст.455 ГК РФ) не противоречат специальному регулированию, содержащемуся в § 7 главы 30 ГК РФ.

В соответствии с п.1 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» судам следует исходить из того, что отсутствие у продавца в момент заключения договора купли-продажи недвижимости права собственности на имущество – предмет договора – само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным [22].

Следующим существенным условием для договора купли-продажи недвижимости является цена. В ст.555 ГК РФ указано, что договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества [9]. Обязательность этого условия подкрепляется дальнейшим указанием о том, что в противном случае соответствующий договор считается незаключенным.

Также, следует обратить внимание, что положение, содержащееся в ст.424 ГК РФ, об исполнении договора, в котором не была определена цена, должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары [6], не действует для договора купли-продажи недвижимости. Поэтому, если в договоре купли-продажи недвижимости не указана цена, то этот договор будет считаться незаключенным.

Интересный факт, что напрямую в определении договора не указывается, что условие о цене в таком договоре является существенным. Тем не менее, в ст.555 ГК РФ есть указание на обязательность включения в договор купли-продажи недвижимости цены этого имущества и неприменении к нему правил об обычной цене, указанных в ст.424 ГК РФ.

Так как цена является существенным условием договора купли-продажи недвижимого имущества, то ее следует определить и указать в договоре. Как указывает Ю.М. Алпатов: «при отсутствии в договоре

согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным» [2, с.47].

Действительно, Верховный суд РФ указал, что отсутствие согласия по условию о цене или порядке ее определения не может быть восполнено по правилу пункта 3 статьи 424 ГК РФ и договор не считается заключенным до тех пор, пока стороны не согласуют названное условие, или сторона, предложившая условие о цене или заявившая об ее согласовании, не откажется от своего предложения, или такой отказ не будет следовать из поведения указанной стороны [23]. В итоге, отсутствие указания цены в договоре влечет за собой признание договора незаключенным.

Вместе с тем, относительно купли-продажи жилых помещений, в соответствии с п.1 ст.558 ГК РФ существенным условием договора купли-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 [9].

Вместе с тем, в содержание договора купли-продажи входят обычные и случайные условия.

К обычным относятся условия, предусмотренные нормами и положениями действующего на момент заключения договора гражданского законодательства. Их включение в текст договора основано на соглашении его сторон. Случайными называют условия, которые стороны включают в договор по своему желанию.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение [8]. Как следствие, случайные условия договора, которые предложит одна из сторон договора, будут существенными (абз.2 п.1

ст.432 ГК), а обычные условия либо станут такими при условии, что стороны однозначно принимают такую возможность поведения, предусмотренного диспозитивной нормой, либо вообще не будут согласованы сторонами. Эти условия применяются независимо от их соглашения. По этой причине в законодательстве не используются понятия обычных и случайных условий.

Продавец и покупатель являются сторонами договора купли-продажи недвижимого имущества. Как указывает М.В. Карпычев, ими могут быть как граждане, которые «активно продают и покупают принадлежащие им квартиры, земельные участки, дачи и так далее, так и юридические лица, покупающие недвижимость для своих офисов, предприятий и т.п» [17, с.45]. Кроме того, в данном договоре в качестве сторон могут выступать также и иные субъекты (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования).

Автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним собственником или приобретенными автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества [8] (п.2 ст.298 ГК РФ).

Что касается физических лиц, то следует отметить некоторые особенности. Самостоятельно заключать договор купли-продажи недвижимого имущества и подавать заявление на его государственную регистрацию не могут несовершеннолетние, которые не достигли четырнадцатилетнего возраста (малолетние), сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны (п.1 ст.28 ГК РФ) [5]. Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, предметом которых является недвижимое имущество, с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя (п.1 ст.26 ГК РФ) [8].

Исключением являются несовершеннолетние, вступившие в брак до достижения восемнадцати лет (п.2 ст.21 ГК РФ), а также эмансипированные

несовершеннолетние (п.1 ст.27 ГК), которые могут распоряжаться своей недвижимостью самостоятельно. От имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун, учитывая мнение такого гражданина, а при невозможности установления его мнения – с учетом информации об его предпочтениях, полученной от родителей такого гражданина, его прежних опекунов, иных лиц, оказывавших такому гражданину услуги и добросовестно исполнявших свои обязанности (п.2 ст.29 ГК РФ) [8]. Граждане, которые ограничены в дееспособности судом, могут совершать данные сделки только с согласия попечителей (абзац 3 п.1 ст.30 ГК РФ).

В ст.157.1 ГК РФ включена необходимость получения согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, если на совершение такой сделки требуется согласие [8]. Из этого следует, что законодатель зафиксировал механизм легализации отдельных видов гражданско-правовых сделок посредством получения для этого специального разрешения.

Так, в соответствии с п.3 ст.35 Семейного кодекса РФ, для заключения одним из супругов сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма [31], сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации или сделки, которая подлежит обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Вместе с тем, супруг, который не дал нотариально удостоверенное согласие на совершение такой сделки, может обратиться в суд для признания сделки недействительной в течение одного года с того дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки [31].

Правовые последствия совершения сделки без надлежащего согласия закреплены в п.1. ст.173.1. ГК РФ. Указанные сделки считаются оспоримыми, при условии, что из закона не вытекает, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, имеющего право дать согласие,

при отсутствии такого согласия. Уполномоченное лицо или иные лица, установленные законом, могут признать такую сделку недействительной.

При определении конкретного круга лиц, который имеет право на предъявление такого иска, судебная практика сходится в невозможности обращения с иском стороны по договору, предоставляя такую возможность лицу, согласие которого не было получено.

Также, при определении правовых последствий признания сделки, на совершение которой требуется согласие одного из супругов, недействительной, следует учитывать, что такие гражданско-правовые отношения подпадают под действие ст.35 СК РФ, а также ст.253 ГК РФ, определяющей особенности отчуждения имущества, которое находится в совместной собственности.

Анализ судебной практики приводит к выводу о том, что бывают случаи, когда сделка совершается без необходимого нотариального согласия супруга или такое согласие дается под влиянием обмана, существенного заблуждения и т.п.

Обращаясь к первой возможной ситуации, а точнее, когда не было получено нотариальное согласие, необходимо проанализировать пример из судебной практики.

Гутшмидт И.В. обратилась в суд с иском к ответчикам Волковой А.С. и Гутшмидт А.А. о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным, а также о применении последствий недействительности сделки [27]. Имущество, явившееся объектом сделки, является совместно нажитым имуществом, раздел имущества между сторонами по делу не производился. Гутшмидт А.А. продал земельный участок Волковой А.С. по договору купли-продажи, не уведомив и не получив согласия Гутшмидт И.В., удостоверенного в нотариальной форме. Поскольку, сделка подлежит государственной регистрации согласно п.2 ст.25 Земельного кодекса Российской Федерации, нотариальное согласие другого супруга на ее

совершение в силу п.3 ст.35 Семейного кодекса Российской Федерации требовалось [27].

В итоге, изучив все доказательства, суд удовлетворил исковые требования Гутшмидт И.В. и признал договор купли-продажи земельного участка недействительным.

Наиболее интересна ситуация, когда обязанность получения нотариального согласия супруга формально соблюдается, но суду сложно квалифицировать фактическое направление волеизъявления лица, дающего согласие. В качестве примера можно привести дело Гатчинского городского суда Ленинградской области, по которому истица потребовала признать недействительными ее нотариально удостоверенное согласие на отчуждение жилого дома с мансардой, а также договор купли-продажи земельного участка и жилого дома по основаниям, предусмотренным ст.178 и ст.179 ГК РФ, как сделки, которые были совершены под влиянием обмана и под влиянием существенного заблуждения [25].

В соответствии с п.2 ст.179 ГК РФ обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота [8].

Суд установил, что 26.09.2019г. Бессарабовой Т.А. было дано согласие супругу Бессарабову В.И. на отчуждение в любой форме и за любую цену жилого дома с мансардой. По утверждению истицы, она, давая согласие на свершение сделки, была введена в заблуждение ответчиками, будучи убежденной в том, что дает согласие только на продажу своей части дома, а земельный участок останется в ее собственности [25].

Между тем, ответчик Бессарабов В.И., получая от Бессарабовой Т.А. согласие на продажу недвижимого имущества, умолчал о намерении продать вместе с домом и долю в праве собственности на земельный участок. Следовательно, в его действиях усматриваются признаки обмана, что влечет

последствия признания сделки в отношении земельного участка недействительной в соответствии с п.2 ст.179 ГК РФ [25].

Суд пришел к выводу, что договор купли-продажи дома и земельного участка должен быть признан недействительным в части купли-продажи земельного участка по основанию, предусмотренному п.2 ст.179 и ст.173.1 ГК РФ.

Как указывает М.В. Карпычев: «права и обязанности возникают у обеих сторон договора купли-продажи: продавец обязан передать покупателю определенную вещь, но вправе требовать за это уплаты установленной цены, тогда как покупатель в свою очередь обязан уплатить цену, но вправе требовать передачи ему проданной вещи» [17, с.3-4].

Основной обязанностью продавца является совершение двух основных действий: фактическая передача имущества и передача права собственности на данное имущество, в связи с чем возникает потребность в государственной регистрации перехода права.

Как утверждает Е.Н. Романова: «фактическая передача объекта недвижимого имущества должна быть оформлена путем составления передаточного акта, в котором отражаются все выявленные недостатки или их отсутствие» [30, с.24]. Подписание передаточного акта является исполнением обязанности по передаче имущества.

В то же время, передачу имущества можно подразделить на такие действия, как:

- передать недвижимое имущество с индивидуально-определенными характеристиками;
- подписать акт приема-передачи. В соответствии с п.1 ст.556 ГК РФ, передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче [9];
- имущество должно быть надлежащего качества;
- передать недвижимость, у которой нет обременений;

– передать в срок, который установлен в договоре.

Стороны могут включить и другие обязанности в договор купли-продажи недвижимости.

Обязанности покупателя по договору купли-продажи недвижимого имущества заключаются в совершении двух основных действий: принять товар и уплатить за него определенную денежную сумму (п.1 ст.454 ГК РФ).

1.2 Порядок заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества

Любая покупка и продажа недвижимости не может обойтись без заключения договора. Значение правильного составления текста договора трудно переоценить. В договоре купли-продажи подробно описывается объект купли-продажи, другие существенные условия, а также основные права и обязанности сторон по совершению сделки.

В соответствии с п.1 ст.425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения [8]. В связи с тем, что договор купли-продажи недвижимого имущества является консенсуальным, таким будет момент, в который стороны достигнут соглашения по всем существенным условиям, и, при этом, оформят в надлежащей форме такое соглашение (п.1 ст.432 ГК РФ).

В п.2 ст.432 ГК РФ предусмотрено, что договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной [8]. Поэтому, правовое регулирование договоров начинается уже на стадии выражения готовности стороны заключить договор, а именно направления оферты.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложения, которое достаточно определено и выражает намерение

лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (п.1 ст.435 ГК РФ) [8].

В оферте должны быть указаны существенные условия договора купли-продажи недвижимости, т.е. предмет договора, объект купли-продажи, а также его стоимость.

В предыдущем параграфе указывалось, что в предмете договора купли-продажи недвижимости должны содержаться сведения: во-первых, которые позволяют точно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору; во-вторых, следует указать информацию, которая дает возможность определить расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества [19, с.159]. Если данные условия о предмете договора отсутствуют, условие о недвижимом имуществе считается не согласованным сторонами, а договор считается незаключенным.

В договоре купли-продажи жилого помещения обязательно должен содержаться перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (п.1 ст.558 ГК РФ) [9].

Вторым этапом заключения договора купли-продажи недвижимого имущества является акцепт.

Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, об ее принятии (п.1 ст.438 ГК РФ) [8].

В оферте может быть установлен определенный способ выражения акцепта, к примеру, акцептом будет считаться лишь его явная форма (направление оференту письма с указанием согласия на заключение договора купли-продажи или подписание самого договора). Следовательно, молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, соглашения сторон. Адресат оферты может самостоятельно выбрать один из доступных способов акцепта, если в оферте он не был указан. ГК РФ устанавливает несколько

способов: акцепт действием, явный способ акцепта (заявление), в отдельных случаях принятие молчанием [8] (п.п.2, п.3 ст.438 ГК РФ).

Гражданским законодательством предусмотрено, что для достижения желаемого конечного результата, сторонам достаточно согласовать все существенные условия в простой письменной форме.

В соответствии со ст.550 ГК РФ договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п.2 ст.434 ГК РФ) [8]. Таким образом, договор купли-продажи недвижимости не может быть заключен ни путем совершения конклюдентных действий в ответ на предложение заключить договор (п.3 ст.434, п.3 ст.438 ГК РФ), ни путем обмена документами (п.2 ст.434 ГК РФ).

Также, в абзаце втором ст.550 ГК РФ предусмотрены специальные последствия нарушения письменной формы данного договора. Согласно указанной норме, в случае если письменная форма договора купли-продажи недвижимости не будет соблюдена, то он будет являться недействительным.

В отношении отдельных видов договора купли-продажи недвижимого имущества предусмотрены особые требования к форме.

Гражданским кодексом РФ предусмотрены сделки, для совершения которых необходима нотариально удостоверенная форма.

В соответствии с п.2 ст.163 ГК РФ, обязательно нотариальное удостоверение для сделок:

- в случаях, указанных в законе;
- в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась [8].

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» можно перечислить сделки по отчуждению недвижимости, которые по закону требуют нотариального удостоверения:

– сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению [34], кроме случаев, которые указаны в ст.42 ФЗ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

– сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (п.2 ст. 54 ФЗ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») [34].

Также, ч.12 ст.18 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливается обязательная форма нотариального удостоверения сделки с объектом недвижимости, в случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов путем почтового отправления [34].

В дополнение к случаям, указанным в законе, стороны сами вправе решить нотариально удостоверить сделку, предусмотрев в соответствующем договоре условие об обязательном нотариальном удостоверении. Как правило, это происходит в сделках, имеющих особое значение для сторон. Необходимо подчеркнуть, что нотариус не имеет права отказать в удостоверении любой сделки, которая соответствует закону.

Исполнение обязательств по купле-продаже недвижимого имущества регулируется общими правилами, которые предусмотрены в гл.22 ГК РФ, а также специальными правилами, предусмотренными в гл.30 ГК РФ.

Главные обязанности сторон договора купли-продажи недвижимости изложены в легальном определении договора 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) [9] (п.1 ст.454 ГК РФ).

Передача недвижимости в определенный срок является главной обязанностью продавца. Срок исполнения продавцом обязанности передать товар покупателю определяется договором купли-продажи недвижимости [8]; в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления покупателем требования об его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом [9] (ст.314, ст.457 ГК РФ).

Согласно п.1 ст.556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче [9].

Передаточный акт не является единственной формой подтверждения факта передачи недвижимости. Стороны могут зафиксировать факт передачи недвижимого имущества в тексте договора купли-продажи. Данная возможность исходит из п.2 ст.224 ГК РФ является проявлением принципа свободы договорных отношений.

Тем не менее необходимо документально оформить переход имущества от прежнего владельца к новому. Ведь именно передаточный документ подтверждает передачу продавцом недвижимости покупателю.

К примеру, не будет подтверждением исполнения обязательства продавцом только передача ключей от жилого дома. Существенным моментом при этом является тот факт, что передача недвижимости покупателю происходила с индивидуальными характеристиками, указанными сторонами в договоре купли-продажи, а именно два положения: факт передачи и соответствие переданного имущества договору – определяют смысл передаточного акта.

Согласно п.1 ст.556 ГК РФ обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненной после вручения этого

имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче [9]. Это правило является проявлением диспозитивного характера, поскольку законом или договором может быть предусмотрено иное.

Передачный акт, в соответствии с действующим законодательством, является доказательством исполнения договора купли-продажи. По этой причине, 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 [9].

Поэтому, передачный акт совместно с договором купли-продажи недвижимости имеет правообразующее значение, а значит передача недвижимости по акту должна быть основанием для государственной регистрации прав на отчуждаемое недвижимое имущество.

В п.1 ст.459 ГК РФ указано, что риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента, когда в соответствии с законом или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю [9]. Такая норма, также является диспозитивной, соответственно, стороны могут определить и другой момент в договоре купли-продажи недвижимого имущества.

Далее рассмотрим исполнение покупателем обязанностей принять и оплатить стоимость недвижимого имущества.

В обязанности покупателя по договору купли-продажи недвижимого имущества входят два главных действия, а именно принять имущество и оплатить его цену.

Для перехода права собственности на недвижимое имущество, покупатель должен принять имущество, то есть выполнить определенные действия со своей стороны. Основываясь на п.1 ст.556 ГК РФ, «обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами

соответствующего документа о передаче» [9]. Действующее российское законодательство соотносит вручение как действие по исполнению обязательства продавцом, но не ясно какие именно при этом действия необходимо совершить покупателю при вручении.

Из-за особенности физических свойств объектов недвижимости, вручения, как передачи из рук в руки не происходит, следовательно, обязанность покупателя принять товар, основываясь из буквального толкования абз.3 п.1 ст.556 ГК РФ, заключается только в подписании передаточного акта.

Кроме этого, важной обязанностью покупателя является оплата имущества. Платежи на территории Российской Федерации осуществляются путем наличных и безналичных расчетов (ст.140 ГК РФ) [8].

Покупатель обязан уплатить продавцу цену переданного имущества полностью, если договором купли-продажи не предусмотрена рассрочка оплаты [9]. Моментом оплаты считается поступление денежных средств продавцу. При оплате наличными очень важно задокументировать факт передачи денежных средств.

Особенно это касается сделок купли-продажи недвижимости. В большинстве случаев, суммы задействованы большие, но автоматической фиксации расчетных операций, как при безналичных расчетах, не происходит. Главным способом доказать факт оплаты считается выдача продавцом расписки (ст.408 ГК РФ).

Закон не устанавливает конкретных правил оплаты при купле-продаже недвижимости. Это говорит о том, что покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара [9] на основании общих правил, указанных в ст.486 ГК РФ.

Обязанность покупателя, состоящая в оплате недвижимости по договору купли-продажи, носит денежный характер, а неисполнение влечет для покупателя последствия, которые установлены в ст.395 ГК РФ в виде начисления процентов, размер которых определяется ключевой ставкой

Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором [8].

Согласно п.2 ст.556 ГК РФ принятие покупателем недвижимого имущества, которое не соответствует условиям договора купли-продажи, в том числе в случае, когда такое несоответствие указано в документе о передаче такого имущества, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора [9].

Помимо этого, дополнительными обязанностям продавца являются: передача относящихся к имуществу документов и принадлежностей, которые предусмотренным законом или договором (п.2 ст.456 ГК РФ), предупреждение покупателя о правах третьих лиц на продаваемое имущество [9] (ст.460 ГК РФ). Несмотря на то, что данные обязанности не содержатся в определении договора купли-продажи, они указаны в гл.30 ГК РФ, которая регулирует куплю-продажу недвижимого имущества. Только выполнение всех обязанностей в соответствии с требованиями, изложенными в законодательстве и договоре, позволяет должным образом исполнить обязательства.

Как отмечает Д.С. Дурягин: «в юридической литературе зачастую поднимается вопрос о случайной гибели вещи. Согласно ст.211 ГК РФ, риск случайного повреждения или гибели имущества несет его собственник. С учетом особенности данной разновидности договора купли-продажи, этот риск переходит от продавца к покупателю с момента внесения в единый реестр недвижимости записи о переходе права собственности на недвижимое имущество» [12, с.29]. Однако, стороны могут указать в договоре, что риск гибели или повреждения имущества переходит от продавца к приобретателю в момент фактической передачи такого имущества.

Безусловно, для надлежащего исполнения обязательств по договору купли-продажи недвижимого имущества, сторонам необходимо совершить конкретное действие, а именно зарегистрировать переход права

собственности на недвижимое имущество. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является необходимой частью особого правового режима данного имущества.

По мнению С.П. Гришаева, «требование государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество само по себе не лишает стороны конкретной сделки права оговорить такой переход выполнением определенных условий» [10] (например, условие о предварительной оплате недвижимого имущества, которое подлежит передаче, а также передача объекта недвижимого имущества от продавца к покупателю, указанной в акте приема-передачи). Если данные условия не были выполнены, то отказ продавца от государственной регистрации будет являться правомерным.

Государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, которые включены в нее, и требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со ст.62 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [34].

При государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение или другое недвижимое имущество одновременно на основании заявления осуществляется государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок, который принадлежит предшествовавшему собственнику данного недвижимого имущества на праве собственности и занят таким недвижимым имуществом [34].

Право считается зарегистрированным и, следовательно, возникшим с момента внесения записи в ЕГРН.

Как подчеркивает В.С. Демьянова, невозможно приобрести или передать право собственности, не обращаясь в специализированный орган,

который предоставит документ, свидетельствующий о регистрации и переходе права собственности от одного лица к другому [11, с.41].

Завершающим этапом государственной регистрации является процесс выдачи документов. По общепринятым правилам, документы выдаются заявителю по месту обращения за государственной услугой.

В заявлении о государственной регистрации прав заявитель указывает о выдаче ему документов после регистрации прав при его личном обращении в многофункциональный центр либо путем их почтового отправления.

Государственная регистрация исполняет служебную роль (подтверждающую, доказательственную), хотя, в то же время является обязательным элементом юридического состава при приобретении права собственности, так как с этим моментом соотносится переход права собственности.

Опираясь на ФЗ от 13 июля 2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также на нормы о форме договора купли-продажи недвижимого имущества и государственной регистрации права на него (ст.550, ст.551 ГК РФ), подтверждаются приведенные выше доводы о том, что государственная регистрация выступает в качестве «подтверждающего» документа перехода права собственности.

Подводя итог вышеизложенному стоит отметить, что, во-первых, недвижимое имущество выступает одним из важнейших объектов гражданских прав как с точки зрения экономики, так и с точки зрения общественного интереса и государства; во-вторых, договор купли-продажи недвижимого имущества – соглашение, в силу которого продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст.130 ГК РФ), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену [9]. Основываясь на определении договора купли-продажи недвижимого имущества, данный договор является возмездным, взаимным, консенсуальным. Существенными условиями

являются предмет договора, данные об объекте купли-продажи и цена. Сторонами в данном договоре являются продавец и покупатель недвижимого имущества. Также, договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами [9] (п.2 ст.434). Гражданским законодательством предусмотрено, что для достижения желаемого конечного результата, сторонам достаточно согласовать все существенные условия в простой письменной форме. Но, в ГК РФ предусмотрены сделки, для которых обязательна нотариальная форма. В дополнение к случаям, указанным в законе, стороны сами вправе решить нотариально удостоверить сделку, предусмотрев в соответствующем договоре условие об обязательном нотариальном удостоверении. Соответственно, в договоре купли-продажи подробно описывается объект купли-продажи, другие существенные условия, а также основные права и обязанности сторон по совершению сделки.

Кроме того, исполнение обязательства купли-продажи недвижимого имущества регулируется общими нормами (гл.22 ГК РФ) и специальными правилами (гл.30 ГК РФ). Основные обязанности сторон указаны в понятии договора купли-продажи: продавец обязуется передать вещь в собственность покупателю, который обязуется принять ее и уплатить за нее определенную денежную сумму [9] (п.1 ст.454 ГК РФ).

Глава 2 Гражданско-правовая характеристика договора купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества

2.1 Особенности договора купли-продажи жилых помещений

Самой распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, как отмечает П.В. Крашенинников, является договор купли-продажи жилого помещения, «по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру или другое жилище, а покупатель – принять жилое помещение и уплатить за него определенной соглашением денежную сумму» [18]. Объект купли-продажи представляет собой ценное и важное для граждан имущество, в связи с этим, такие правоотношения требуют детального регулирования. Вместе с тем, анализ правоприменительной практики показывает, что непосредственно при заключении договора купли-продажи жилых помещений стороны договора подвергаются рискам, последствия которых весьма значительны с финансовой точки зрения, а для их предотвращения необходимо соблюдение определенных правил.

На современном этапе законодательство, которое регулирует переход права собственности на жилые помещения, претерпело значительные изменения. Цель внесения изменений в ГК РФ, ЖК РФ, Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и другие нормативные правовые акты представляет собой защиту прав покупателей, несовершеннолетних собственников и пресечение деятельности мошенников.

Купля-продажа жилого помещения имеет определенные особенности.

Для начала стоит обратить внимание на понятие жилого помещения. В соответствии с п.2 ст.15 ЖК РФ 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 [13].

Таким образом, жилое помещение при его купле-продаже должно быть изолированным и пригодным для проживания.

В соответствии с критерием изолированности, жилым помещением может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Таким образом, не являются жилыми помещениями подсобные помещения (кухня, коридор и т.п.). Как отмечает С.П. Гришаев, критерий изолированности жилого помещения определяется тем, можно ли его использовать как самостоятельное жилище. Например, комната должна иметь выход в коридор или на лестничную площадку, но не в другое жилое помещение, также она должна иметь сообщение с местами общего пользования (санузел, коридор).

Таким образом, требование изолированности жилого помещения заключается в том, что оно представляет собой конструктивно обособленную, функциональную часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, имеющего обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования и не имеющего в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других жилых помещений (мест общего пользования) [10].

Пригодность жилого помещения для постоянного проживания граждан определяется соответствием помещения санитарно-техническим нормам и другим требованиям законодательства РФ. Порядок признания помещения жилым, а также требования, которым такое помещение должно соответствовать устанавливается Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами. В частности, Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47 [24] было утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.

Можно отметить требования, которые предъявляются к жилым помещениям:

– жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием, а также в границах территории ведения гражданами огородничества или садоводства для личных нужд;

– основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом;

– жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение) [13].

Анализ судебной практики позволяет установить, что, решая вопрос является ли тот или иной объект жилым помещением, следует исходить из его характеристик, а также пригодности помещения для проживания граждан.

Так В.А. Третьяков, В.И. Третьякова обратились с иском к Администрации города Щучье Курганской области о признании жилого дома многоквартирным и признании права собственности на квартиру, указывая, что ими в собственность было приобретено недвижимое имущество, состоящее из части жилого дома, назначение: жилое, квартира, составляющая 1/2 долю жилого дома, общей площадью 109,7 кв.м.

Исковым требованием было признать жилой дом – многоквартирным.

В целях улучшения жилищных условий истцами, в результате перепланировки и возведенного пристроя, площадь жилого помещения увеличилась [29].

В соответствии с представленными в материалы дела справкой и заключением кадастрового инженера, в результате обследования помещения (квартиры) 25.01.2021г., установлено, что помещение пригодно для проживания, так как конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном состоянии: кровля не повреждена; стены не имеют явных дефектов; остекление окон не повреждено; в помещении сделан косметический ремонт; помещение подключено к электроснабжению, отопление – локальное. Пристрой к зданию со стороны квартиры, полностью находится в границах земельного участка.

В соответствии с п.6 ст.15 ЖК РФ многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 – 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома [13].

Согласно с п.3 ст.16 ЖК РФ под квартирой понимается – 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 [13].

При таких обстоятельствах, суд признал, что жилой дом является многоквартирным жилым домом, состоящим из двух изолированных друг от друга квартир, каждая с отдельным входом к прилегающим к квартирам дворам, с индивидуальными земельными участками, надворными постройками и сооружениями.

Из этого следует, что признаками, отличающими жилые помещения от нежилых, являются пригодность для постоянного проживания граждан и изолированность помещения.

Ст.16 ЖК РФ предусматривает несколько видов жилых помещений:

– жилой дом, часть жилого дома. 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 [13];

– Квартира, часть квартиры. 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 [13];

– Комната. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире [13].

Считаем, что каждый из перечисленных видов правомерно считается видом жилого помещения, так как данные объекты имеют самостоятельное значение в гражданском обороте, могут являться предметом залога, договоров купли-продажи и других. Как отмечает А.В. Игнатов, для законодателя и правоприменителя жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната признаются самостоятельными объектами в жилищном законодательстве и гражданско-правовом обороте, а значит, могут выступать в качестве объектов таких сделок, как купля-продажа и другие [15].

Все существенные условия договора купли-продажи жилого помещения должны согласовать продавец и покупатель.

Следует обратить внимание на предмет рассматриваемого договора, который, к тому же, является его существенным условием. Предметом данного договора являются квартира, часть квартиры, комната, жилой дом, часть жилого дома и т.д.

Как указывает П.В. Крашенинников «договор обязательно должен содержать характеристику продаваемого жилого помещения: полный адрес, количество комнат, общую площадь (на практике указывают и жилую площадь)» [18]. Если в договоре не будут содержаться такие сведения, то он будет считаться незаключенным.

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме [13], т.е. на общие помещения, подвалы, несущие конструкции, чердаки и иные помещения и оборудование, указанные в п.1 ст.36 ЖК РФ, а также доля в праве общей собственности на земельный участок, на территории которого находится данный дом. В то же время, есть особенность: собственник квартиры не имеет права отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома [8], а также и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение [12] (п.п.2, п.4 ст.37 ЖК РФ, п.2 ст.290 ГК РФ). Таким образом, если в договоре купли-продажи жилого помещения указано, что доля в праве на имущество, являющееся общей собственностью, не переходит к покупателю, то такое условие договора является ничтожным (п.2 ст.38 ЖК РФ).

Кроме того, законодателем установлен ряд случаев с дополнительными условиями для договора купли-продажи комнаты в коммунальной квартире.

При купле-продаже комнаты в коммунальной квартире к покупателю совместно с правом собственности на основное помещение – комнату – переходит право на долю в праве собственности на общее имущество в

многоквартирном доме (ст.37 ЖК РФ), а также право на долю в общем имуществе в коммунальной квартире (подсобные помещения, кухня и т.п.) (п.3 ст.42 ЖК РФ).

Вместе с тем, в соответствии с п.6 ст.42 ЖК РФ собственники комнаты в коммунальной квартире имеют право преимущественной покупки отчуждаемой комнаты.

При этом, у собственника есть обязательство уведомления других собственников в данной квартире, так как у них есть преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в данной коммунальной квартире (п.1 ст.250 ГК РФ). Тем не менее, если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу [8].

Так, в одном из решений Орджоникидзевского районного суда г.Уфы было отмечено, что Чернявская Р.Н. обратилась в суд с иском к Мирьяновой Р.Х., Белоусову Д.А. о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи комнаты, указав в обоснование иска на то, что она является собственником комнаты, в квартире коммунального заселения состоящей из двух комнат. Указанные комнаты в квартире принадлежат истцу и ответчику на праве общей долевой собственности. Истцу при получении квитанции по оплате коммунальных платежей стало известно, что собственник другой комнаты, Белоусов Д.А., произвел ее отчуждение, заключив договор купли-продажи данной комнаты с Мирьяновой Р.Х. в нарушение положений ст.250 ГК РФ, не уведомив истца о намерении продать комнату постороннему лицу, чем нарушил ее право на преимущественную покупку [26].

Чернявская Р.Н. заявила, что имела реальное намерение приобрести долю в праве собственности комнаты, принадлежавшую Белоусову Д.А., по указанной в договоре продажной цене, что и обусловило ее обращение в суд.

Однако, согласно свидетельству нотариуса Шайгардановой Р.Н. в адрес Чернявской Р.Н. было направлено заявление Белоусова Д.А. о намерении продать спорную комнату. Причиной невозможности передачи указанного заявления Чернявской Р.Н. явилось истечение срока хранения и возврат письма.

При подготовке дела к судебному разбирательству, Чернявской Р.Н. суд предложил внести на депозитный счет денежную сумму за комнату по договору купли-продажи, и был объявлен перерыв для того, чтобы у истца была возможность внести на депозитный счет эту денежную сумму за комнату. Однако, Чернявская Р.Н. данное требование не исполнила, т.е. обязанность покупателя по оплате имущества ею не была выполнена. Исходя из этого, суд пришел к выводу об отсутствии намерения и возможностей у Чернявской Р.Н. приобрести у ответчика спорную комнату.

Приведенное судебное решение демонстрирует, что одним из примеров подобных обременений в виде оспаривания права собственности является право преимущественной покупки комнаты в коммунальной квартире лицами, проживающими в данной квартире, но при таком оспаривании эти лица обязаны выкупить продающуюся долю.

Однако, начиная с 31.07.2019 года сделки при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке не подлежат нотариальному удостоверению. Но сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению [34].

Данные изменения помогут участникам общей долевой собственности, принявшим обоюдное решение о заключении сделки, сократить временные и финансовые затраты при отчуждении имущества.

В ст.558 ГК РФ устанавливаются особенности купли-продажи жилых помещений.

Так, в соответствии с п.1 ст.558 ГК РФ существенным условием договора купли-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 [9].

На практике было много случаев, когда собственник не предупреждал покупателя о наличии таких лиц при продаже жилого помещения, в результате возникали проблемы как для нового собственника, так и для этих лиц, так как покупатель не мог предвидеть наличие этих лиц. Во избежание подобных ситуаций законом установлена необходимость информирования покупателя о таких лицах с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Данные лица могут продолжать пользоваться проданным жилым помещением, поскольку это не влечёт за собой изменение или расторжение договора (ст.675 ГК РФ и ст.64 ЖК РФ).

Таким образом, можно прийти к выводу, что если в договоре купли-продажи жилого помещения не указано хотя бы одно из лиц, сохранивших право пользования данным жилым помещением, то он считается незаключенным.

Проблематика данного положения состоит в том, что не всегда есть возможность определить конкретный перечень лиц, имеющих право проживать в том или ином жилом помещении. Распространенной является ситуация, когда члены семьи продавца не включены в договор купли-продажи жилого помещения, либо же когда лица проживали совместно с продавцом на момент приватизации и отказались от нее, так как из положений ст.31, ст.83 ЖК РФ, ст.19 Федерального закона от 29.12.2004г. № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» [33] следует, что сохранение за лицом права пользования жилым помещением при отказе от приватизации обусловлено необходимостью защиты прав граждан, которые не только проживали в жилом помещении на правах члена семьи нанимателя на момент заключения договора о приватизации, но и продолжают проживать в жилом

помещении и не имеют другого пригодного жилого помещения [21]. Проверить жилое помещение на такой перечень лиц является затруднительным для покупателя, поскольку данное право постоянного (бессрочного) пользования не фиксируется.

Для решения данной проблемы требуется, чтобы записи о перечне лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением всегда оставались актуализированными и достоверными, а также доступными для потенциальных покупателей. Следовательно, необходимо дополнить следующими словами п.6 ст.1 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

«...В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения [34], право постоянного (бессрочного) пользования жилым помещением для лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением».

Согласно ч.2 ст.54 ФЗ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению [34].

Согласно п.2 ст.37 ГК РФ сделки с имуществом несовершеннолетнего требуют обязательного предварительного согласия органов опеки и попечительства. Данный орган принимает решение по одобрению сделки в интересах прав ребенка и с учетом всех обстоятельств. Кроме того, доля несовершеннолетнего (при выделении) в таком жилом помещении, должна быть не меньше той доли, которая у него была в продаваемом имуществе.

Отметим, что такое требование обосновано тем, что государство обеспечивает повышенную защиту жилищных прав несовершеннолетних.

Цена продаваемого недвижимого имущества является еще одним существенным условием договора купли-продажи недвижимости. В ст.555 ГК РФ указано, что договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества [9]. Это подкрепляется дальнейшим указанием, что в противном случае соответствующий договор считается незаключенным.

Цена жилого помещения является строго индивидуальной и не может соотноситься с похожими жилыми помещениями, по этой причине при заключении договора купли-продажи такого имущества не действуют правила п.3 ст.424 ГК РФ [8], по которым при подобных обстоятельствах применяются к аналогичным товарам.

Существует также правило, на основании которого, если в законе или договоре не содержится отдельного условия, то определенная договором цена распространяется не только на жилое помещение, но и на часть земельного участка, на котором оно находится (ч.2 ст.555 ГК РФ). Это правило приобретает повышенную актуальность при сделках с жилыми домами, так как в этом случае реализуется принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (п.п.5 п.1 ст.1 Земельного кодекса РФ), а значит, покупатель получает помимо самого жилого помещения, также и часть земельного участка необходимую для использования этого имущества.

2.2 Особенности договора купли-продажи машино-места

При повышении уровня комфорта жизни людей, вопрос нехватки мест для хранения транспортного средства только обостряется, поскольку автомобилей с каждым годом становится все больше. В такой ситуации автовладельцам нужно подумать о том, как купить машино-место в

собственность, а не искать каждый раз свободное место около своего дома. Личное пространство на подземной стоянке или на специальной площадке рядом с домом – отличный вариант для хранения личного автотранспорта жителя многоквартирного дома, который не может купить отдельный гараж. Таким образом, новые объекты появляются для удовлетворения растущих потребностей граждан. Среди таких объектов недвижимости есть и машино-место.

В.А. Алексеев обращает внимание на то, что до 1 января 2017 года пользование машино-местом возможно было лишь посредством приобретения доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение или здание. При продаже собственник такой доли был обязан известить остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю, указав в извещении цену и другие существенные условия сделки [1].

Также, В.А. Павлова отмечает, что до 1 января 2017г. пользование машино-местом могло осуществляться только на праве долевой собственности, что влекло за собой ряд неудобств, к примеру «отсутствовал законодательно установленный порядок закрепления и обозначения границ машино-места, следовательно, существующие границы воспринимались как фиктивные; при продаже машино-места необходимо получить согласие остальных участников долевой собственности паркинга; такая процедура в большинстве случаев проходила долго и требовала немалых затрат, особенно если дольщиков много» [20, с.94].

С января 2017 года каждый собственник машино-места может заключить договор купли-продажи этого имущества. Территория для размещения транспортных средств теперь относится к самостоятельным объектам недвижимого имущества. Ее можно оформить в личную собственность, продать, передать по наследству, подарить.

В первую очередь необходимо уяснить, что такое машино-место.

До 1 января 2017 года законодательство Российской Федерации не содержало понятие машино-места. В п.21 ст.1 Градостроительного Кодекса РФ (далее – ГрК РФ) содержалось только понятие парковочного места (парковки).

Однако, Федеральным законом от 03.07.2016г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в п.21 ст.1 ГрК РФ внесены изменения: из определения понятия парковки было исключено упоминание «зданий, строений или сооружений». После этого было закреплено понятие машино-места в п.29 ст.1 ГрК РФ.

В соответствии с п.29 ст.1 ГрК РФ машино-место – это предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [7].

Границы машино-места, в соответствии с п.6.2. ст.24 ФЗ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами) [34]. Следовательно, машино-место не нужно специально ограждать.

Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016г. № 792 был определен максимально допустимый размер машино-места – 6,2 × 3,6 м.

Однако, Федеральным законом от 30 апреля 2021г. № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [35] были внесены изменения, в соответствии с которыми было исключено

понятие «максимально допустимый размер машино-места», вступившие в силу 28 октября 2021 года.

В настоящее время, предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места) относятся к недвижимым вещам [8].

Поскольку, машино-место является отдельным объектом гражданско-правового оборота, оно может быть предметом договора купли-продажи, а также передаваться по наследству, сдаваться в аренду. А право собственности на него подлежит государственной регистрации.

Договор купли-продажи машино-места – это соглашение, согласно которому продавец обязан передать покупателю машино-место, а покупатель обязан принять его и оплатить в полном объеме.

А.А. Воронцова уделяет особое внимание тому, что машино-место является объектом недвижимого имущества, поэтому распоряжение им осуществляется в соответствии с порядком, предусмотренным для сделок с недвижимым имуществом [6].

Основываясь на том, что по действующему законодательству РФ, приобретение машино-места является приобретением объекта недвижимости, то структура и форма договора купли-продажи такого имущества должна быть аналогична подобным договорам. В тексте договора купли-продажи машино-места должна быть указана подробная информация о площадке – ее адрес, площадь, план, фактическое состояние. Покупателями и продавцами по такому договору могут быть как физические лица, так и юридические.

Отметим, что перед подписанием договора купли-продажи машино-места, необходимо проверить регистрацию объекта. Информация о границах такого имущества должна содержаться в Росреестре. Постановка машино-места на учет в ЕГРН осуществляется вместе с кадастровым учетом. Для внесения данных о машино-месте в ЕГРН необходимо провести его осмотр и составить технический план.

Необходимо указать, что договор купли-продажи машино-места вступает в силу с момента его подписания сторонами. При этом, покупатель становится собственником машино-места только после государственной регистрации сделки в Росреестре, который осуществляет регистрацию перехода права собственности от продавца к покупателю.

Анализируя вышеуказанную информацию, можно прийти к следующему выводу: для того, чтобы машино-место могло выступать в качестве предмета договора купли-продажи, оно должно соответствовать следующим параметрам:

- являться индивидуально-определенной частью здания или сооружения;
- специализироваться только на размещении транспортных средств;
- быть поставлено на государственный учёт;
- частично ограничено или не ограничено строительной либо иной ограждающей конструкцией.

2.3 Особенности договора купли-продажи земельных участков

Договор купли-продажи земельного участка представляет собой соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать земельный участок в собственность другой стороне (покупателю) [9], а покупатель обязуется принять этот земельный участок и заплатить за него определенную сумму денег.

Согласно п.3 ст.6 Земельного кодекса РФ земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи [14].

В ст.37 ЗК РФ содержатся особенности купли-продажи земельных участков. Из указанной статьи следует, что:

– продаже подлежат только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. В том числе, продавец обязан предоставить покупателю всю информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования [14].

Помимо того, в соответствии с п.2 ст.37 ЗК РФ в данный договор запрещается включать такие условия, как:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами [14].

Вместе с тем, в ЗК РФ учтена ситуация, где продавец при заключении договора купли-продажи земельного участка заведомо дал покупателю неверные сведения об обременении участка, ограничениях на его использование и так далее. При данных обстоятельствах, в соответствии с п.3 ст.37 ЗК РФ, покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи и возмещения причиненных ему убытков.

В соответствии со ст.550 ГК РФ договор продажи земельного участка, являющегося объектом недвижимости, заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами [9]. Как отмечает Г.Р. Вахитова: «сторонами договора купли-продажи земельного участка могут быть как физические, так и юридические лица, а также стороной могут быть государство или муниципальное образование, в лице своих органов» [5].

Как указывает Е.В. Андрикова: «форма сделки купли-продажи может быть простой или нотариальной (необязательной), поскольку гражданское право не предусматривает обязательного нотариального удостоверения

договора купли-продажи земельного участка» [3]. Однако, в ряде случаев данное требование является обязательным.

Например, сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению [34].

Существенными условиями договора купли-продажи земельного участка являются предмет договора и его цена. В соответствии со ст.554 ГК РФ в нем должна содержаться информация о сведениях, которые дают возможность определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества [4]. Условие о предмете договора купли-продажи земельного участка должны включать сведения о государственном учетном номере, местоположении, категории, целевом назначении, разрешенном использовании земельного участка, его площади и другие показатели.

По мнению Г. Р. Вахитовой, «земельные участки относятся к объектам повышенной ценности. Поэтому, в договоре должны указываться точные их характеристики и признаки земельного участка, в противном случае данный договор не будет заключен, в связи с отсутствием условий об объекте» [5].

Кроме того, важно подчеркнуть, что согласно п.4 ст.35 ЗК РФ не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу [14].

В договоре купли-продажи земельного участка нужно указать его цену, определяющуюся рыночными условиями. По соглашению между сторонами может быть определена цена земельного участка, основываясь на заключении эксперта-оценщика.

В соответствии с п.1 ст.39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных п.2 ст.39.3 ЗК РФ [14].

По мнению Е.С. Болтановой, применение в отношении публичных земель единственной конкурентной процедуры – аукциона вызвано стремлением законодателя обеспечить максимальную доступность, прозрачность и равенство заинтересованных в получении земельных участков лиц, что, соответственно, привело к постепенному вытеснению из земельной сферы конкурсов как одной из разновидностей торгов [4, с.142].

Дополнительные особенности заключения договора купли-продажи земельных участков могут содержаться в отдельных федеральных законах. Например, в ФЗ от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно п.1. ст.8 Федерального закона от 24 июля 2002г. № 101-ФЗ (ред. от 30.12.2021г.) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. [32]. Следовательно, при покупке такого участка покупатель должен удостовериться, что продавец известил власти субъекта РФ или муниципального образования. В извещении продавцу необходимо указать: цену, адрес, площадь участка. Он должен направить извещение заказным письмом с уведомлением о вручении или вручить его под расписку. В течение одного года продавец может продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже цены, указанной в извещении, при условии, что субъект РФ в течение тридцати дней после получения извещения не уведомит продавца о своем намерении приобрести этот земельный участок либо об отказе в покупке в письменной форме.

В соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона от 24 июля 2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» сделка по купле-продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения будет являться ничтожной, при условии нарушения преимущественного права покупки.

Основываясь на вышеизложенном, договор купли-продажи земельного участка является разновидностью договора купли-продажи недвижимости, по которому продавец обязан передать в собственность покупателя поставленный на кадастровый учет и не ограниченный в обороте земельный участок. К особенностям купли-продажи земельных участков можно отнести то, что продавать и покупать можно только земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учет, а также являются недействительными условия договора, дающие продавцу право выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицам; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей.

Заключение

В результате исследования нормативно-правовых актов и научных работ ученых-правоведов, была достигнута поставленная цель работы, а именно исследованы общие положения о договоре купли-продажи недвижимого имущества, а также установлены правовые особенности договоров купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества, таких как жилые помещения, машино-места, земельные участки.

Договор купли-продажи недвижимого имущества является разновидностью договора купли-продажи. На основании п.1 ст.549 ГК РФ, договор купли-продажи недвижимого имущества – соглашение, в силу которого продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 ГК РФ), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену. Данный договор является возмездным, консенсуальным, двусторонним.

Договор купли-продажи недвижимости является особым видом договора купли-продажи, поскольку его выделяют по признаку специального объекта договорных отношений. К таким объектам относится недвижимое имущество (недвижимость, недвижимая вещь). В соответствии с п.1 ст.549 ГК РФ предметом договора купли-продажи недвижимого имущества может выступать любая недвижимость.

Жилыми помещениями являются: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

К особенностям договора купли-продажи жилых помещений относятся: преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилое помещение или жилого помещения в коммунальной квартире; нотариальная форма для договоров купли-продажи жилых помещений в предусмотренных законом случаях; переход права на долю в общем имуществе собственников многоквартирного дома или коммунальной квартире, в том числе на

земельный участок; перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем; обязательность получения согласия органов опеки при условии, что договор купли-продажи жилого помещения затрагивает права несовершеннолетнего лица.

Под машино-местом понимается предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В договоре купли-продажи машино-места должна быть указана подробная информация о площадке – ее адрес, площадь, план, фактическое состояние. Информация о границах машино-места должна содержаться в Росреестре. Постановка машино-места на учет в ЕГРН осуществляется вместе с кадастровым учетом.

Под земельным участком понимается недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

К особенностям купли-продажи земельных участков относится обстоятельство, что продаже подлежат только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. А также, продавец обязан предоставить покупателю всю информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Кроме того, к особенностям купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения относится то, что субъект РФ или муниципальное образование наделены преимущественным правом покупки такого земельного участка.

Кроме того, необходимо отметить, что не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексеев В. А. Машино-места: история, современность и перспективы // Закон. 2021. N 5. С. 134 - 141.
2. Алпатов Ю. М. // Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право : учебник. Москва : ИНФРА-М, 2022. 626 с.
3. Андрикова Е. В. Правовое регулирование купли-продажи земельного участка // Проблемы современной науки и образования. 2019. № 4(137). С. 108-111.
4. Болтанова Е. С. Земельное право : учебник. Москва : ИНФРА-М, 2022. 387 с.
5. Вахитова Г. Р. Особенности договора купли-продажи земельных участков // Аллея науки. 2018. Т. 4. № 11(27). С. 373-378.
6. Воронцова А. А. Машино-место как объект гражданских прав. 2022. // Консультант плюс: справочно-правовая система.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.
10. Гришаев С. П., Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая / Гришаев С.П., Свит Ю.П., Богачева Т.В. // Консультант плюс: справочно-правовая система.

11. Демьянова В. С. Актуальные вопросы государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество // Тенденции развития науки и образования. 2021. № 69-4. С. 40-42.
12. Дурягин Д. С. Форма договора купли-продажи недвижимости. Правовое значение государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество // Устойчивое развитие науки и образования. 2021. № 4(55). С. 25-30.
13. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
14. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
15. Игнатов А. В. Виды жилого помещения как объекта недвижимости // Аллея науки. 2021. Т. 1. № 4(55). С. 42-44.
16. Игнатьева В. А. Правовая природа договора купли-продажи недвижимости // Аллея науки. 2020. Т. 1. № 3(42). С. 537-541.
17. Карпычев М. В. / Гражданское право: в 2 т. Том 2 : учебник. Москва : ИД «ФОРУМ» : ИНФРА-М, 2019. 559 с.
18. Крашенинников П. В. Жилищное право : учебное пособие. Москва : Статут, 2020. 432 с.
19. Налимова В. С. Особенности договора купли-продажи недвижимости: порядок заключения и расторжения // Закон. Право. Государство. 2019. № 1(21). С. 158-161.
20. Павлова В. А. Особенности определения машино-места как самостоятельного объекта недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 2(209). С. 94-100.
21. Подборка судебных решений за 2021 год: Статья 31 «Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в

принадлежащем ему жилом помещении» ЖК РФ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

22. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // «Вестник ВАС РФ», N 9, сентябрь, 2011.

23. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

24. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 27.07.2020) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // «Собрание законодательства РФ», 06.02.2006, N 6, ст. 702.

25. Решение Гатчинского городского суда (Ленинградская область) № 2-5647/2019 2-633/2020 2-633/2020(2-5647/2019;)-М-5088/2019 М-5088/2019 от 3 июля 2020 г. по делу № 2-5647/2019 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/nenB6EzEqKoh/> (дата обращения: 06.02.2022).

26. Решение Орджоникидзевогo районного суда г. Уфы (Республика Башкортостан) № 2-1228/2020 2-1228/2020~М-728/2020 М-728/2020 от 23 июля 2020 г. по делу № 2-1228/2020 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/dN6zgaEg0aZG/> (дата обращения: 17.02.2022).

27. Решение Рязанского районного суда (Рязанская область) № 2-1155/2019 2-71/2020 2-71/2020(2-1155/2019;)-М-1185/2019 М-1185/2019 от 5 октября 2020 г. по делу № 2-1155/2019 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/gEGfnxK0llL4/> (дата обращения: 06.02.2022).

28. Решение Чеховского городского суда (Московская область) № 2-1475/2018 от 7 мая 2018 г. по делу № 2-1475/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/jnAcvJlqYgxV/> (дата обращения: 02.02.2022).

29. Решение Щучанского районного суда (Курганская область) № 2-411/2021 2-411/2021~М-285/2021 М-285/2021 от 2 июля 2021 г. по делу № 2-411/2021 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/78my8hQ8qAdn/> (дата обращения: 17.02.2022).

30. Романова Е. Н. Гражданское право. Особенная часть : учебник. Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2020. 193 с.

31. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

32. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ, 29.07.2002, N 30, ст. 3018.

33. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 15.

34. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета, N 156, 17.07.2015.

35. Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 03.05.2021, N 18, ст. 3064.

36. Юкша Я. А. Гражданское право : учебное пособие. Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2020. 404 с.