

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 направлению подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Договор купли-продажи жилого помещения в соответствии с российским законодательством»

Обучающийся

М.О. Иванов

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент, А.В. Кирсанова

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти, 2024

## Аннотация

Исследование посвящено договору купли-продажи жилого помещения в соответствии с российским законодательством.

Во введении обосновывается актуальность выбранной темы и определяются темы и задачи научного исследования.

В первой главе представлена общая характеристика договора купли-продажи жилого помещения: рассмотрены понятие и признаки, присущие указанному договору, проведен анализ гражданско-правового регулирования в соответствии с российским законодательством, а также изучена форма и государственная регистрация такого договора.

Во второй главе рассматриваются отдельные элементы договора купли-продажи жилого помещения: права и обязанности сторон, существенные условия.

Третья глава посвящена актуальным проблемам, возникающим при заключении договора купли-продажи жилых помещений, и возможным путям их решения. В данном разделе анализируются типичные проблемы, возникающие при заключении таких договоров, а также предлагаются рекомендации по их решению на основе существующей правовой базы.

В заключении подведены итоги исследования.

## Содержание

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика договора купли-продажи жилого помещения	7
1.1 Понятие и признаки договора-купли продажи жилого помещения	7
1.2 Гражданско-правовое регулирование договора купли-продажи жилого помещения по российскому законодательству .....	16
1.3 Форма и государственная регистрация договора купли-продажи жилого помещения.....	21
Глава 2 Отдельные элементы договора купли-продажи жилого помещения.	27
2.1 Права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилого помещения .....	27
2.2 Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения .....	33
Глава 3 Актуальные проблемы, возникающие при заключении договора купи-продажи жилых помещений, и пути их решения.....	39
3.1 Проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилых помещений .....	39
3.2 Пути решения правовых проблем в сфере купли-продажи жилых помещений.....	43
Заключение .....	27
Список используемой литературы и используемых источников.....	49

## Введение

В современных условиях развития экономики тема договора купли-продажи жилого помещения приобретает особую актуальность. Рынок жилой недвижимости становится одним из самых динамичных и прибыльных сегментов экономики, привлекая внимание как инвесторов, так и конечных потребителей. Однако, в связи с этим ростом интереса, возникает также и увеличенный риск для участников гражданского оборота, включая недобросовестных. В контексте этой динамики особое значение приобретает изучение договора купли-продажи жилого помещения в соответствии с российским законодательством.

Недостаточная проработка законодательства способствует возникновению нарушений в сфере недвижимости. Отсутствие понимания норм права часто становится причиной конфликтов в общественных отношениях, особенно в контексте права собственности. Поэтому обновление законодательства, связанного с куплей-продажей жилых помещений, становится актуальной темой для исследования в рамках выпускной квалификационной работы.

Значимость данного договора проявляется в том, что в современных условиях жилье является одной из основных потребностей человека, поэтому право собственности и возможности приобретения жилого помещения, важны для обеспечения стабильности и комфорта в жизни граждан.

На практике возникают противоречия в сфере заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи жилого помещения, в связи с этим, необходимо выявить особенности и изучить отдельные элементы договора купли-продажи жилого помещения.

Объектом исследования выступают общественные отношения, которые возникают в процессе заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи жилого помещения, а также отдельные элементы договора купли-продажи жилого помещения, такие как права и обязанности сторон,

существенные условия. Дополнительно, рассматриваются актуальные проблемы, возникающие при заключении таких договоров, и возможные пути их решения в сфере купли-продажи жилых помещений.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие договор купли-продажи жилого помещения, а также общенаучные знания и проблемы, связанные с договором купли-продажи жилого помещения в соответствии с российским законодательством.

Целью выпускной квалификационной работы является изучение основных аспектов, связанных с договором купли-продажи жилого помещения в соответствии с российским законодательством. В рамках работы будут рассмотрены правовые нормы, регулирующие процесс заключения и выполнения данного договора, а также проблемы, возникающие в практике его применения.

Задачи исследования включают в себя:

- изучение общих принципов гражданского законодательства России, связанных с договором купли-продажи жилого помещения;
- анализ нормативных актов, регулирующих процедуру заключения и исполнения данного договора;
- изучение судебной практики по спорам, связанным с договором купли-продажи жилого помещения;
- выявление основных проблем и противоречий в законодательстве и практике применения договоров купли-продажи жилых помещений;
- разработку предложений по совершенствованию законодательства в области договоров купли-продажи жилого помещения.

Теоретической основой послужили научные публикации и учебные труды в области гражданско-правовых отношений. В частности, при подготовке работы использовались труды таких авторов, как Н.В. Андреев, Е.Ю. Валеева, Я.А. Галилова, А.В. Дядюра, Е.В. Печурина и др.

Нормативной базой исследования стали: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «О кадастровой деятельности», «О приватизации государственного и муниципального имущества», «О государственной регистрации недвижимости», Закон РФ «О защите прав потребителей», Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», Постановление Правительства РФ «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» и др.

Методологической основой исследования составили современные методы познания и получения научного результата. В процессе исследования применялись общенаучные, частные и специальные методы познания: исторический, сравнительно-правовой и системный.

Результаты данного исследования могут быть использованы в практической деятельности предприятий, занимающихся поставками товаров, а также в научной работе и преподавательской деятельности в области торгового права и предпринимательства.

Структура бакалаврской работы включает в себя: введение, три главы, объединяющие шесть параграфов заключение и список используемой литературы и используемых источников.

## **Глава 1 Общая характеристика договора купли-продажи жилого помещения**

### **1.1 Понятие и признаки договора купли-продажи жилого помещения**

В современных правовых нормах российского законодательства, купля-продажа является общим исчерпывающим понятием, которое охватывает все разновидности юридических обязательств, связанных с передачей собственности за определенную договорную цену.

В первую очередь, при рассмотрении понятия рассматриваемого договора и его признаков, необходимо отметить, что в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), под жилым помещением необходимо понимать «...изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)» [13]. Следовательно, из приведенного определения необходимо отметить два важных составляющих элемента – изолированность и пригодность.

Перейдем к рассмотрению общего понятия договора купли-продажи. В статье 454 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), содержится определение договора купли-продажи. Договор купли-продажи – это договор, 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) [11]. Данное определение четко закрепляет положения о том, что в рамках договора купли-продажи передача товара осуществляется на возмездной основе, в денежном эквиваленте, что фактически и представляет собой суть договора купли-продажи.

Анализ научной литературы на тему договора купли-продажи позволяет отметить, что исследуемая проблематика является широко обсуждаемой. Однако существуют и некоторые спорные положения, касающиеся договора купли-продажи, которые вызывают интерес в процессе исследования.

Например, Я.А. Галилова определяет договор купли-продажи как «соглашение, заключенное двумя или более сторонами с целью ведения бизнеса» [10, с. 2836]. Автор связывает рассматриваемый договор в контексте осуществления предпринимательской деятельности по формуле «давать и брать», что является вполне спорным моментом в цивилистической науке. Считаем, что определение договора купли-продажи, приведенное Я.А. Галиловой, не полностью отражает его суть, в связи с этим, мы не можем признать его как самостоятельное. Однако, наше мнение заключается в том, что определение, представленное в ст. 454 ГК РФ Российской Федерации, является четким и точным, не требующим дополнительного толкования в более узком смысле.

Е.В. Печурина, рассматривая тему договора купли-продажи, подчеркивает, что структура норм, которая изложена законодателем в ст. 454 ГК РФ основана на принципе диспозитивности. Принцип диспозитивности свидетельствует о том, что законодательство предоставляет сторонам широкие возможности и права для определения условий договора купли-продажи [25, с. 92].

Общие положения о договоре купли-продаже, закрепленные в статье 454 ГК РФ не конкретизируют порядок заключение договора, его формы, сущность, основания и последствия недействительности относительно договора купли-продажи жилого помещения, в связи с чем следует констатировать факт применения общих правил о договорах.

Как уже отмечалось ранее, Глава 30 ГК РФ посвящена общим положениям о купле-продаже, а именно, законодателем отмечается необходимость правовой регламентации условий, принципов и установок, применимых ко всем случаям купли-продажи, если иное не установлено ГК



РФ и иными нормативно-правовыми актами. К примеру, данные положения применяются к купле-продаже ценных бумаг и валютных ценностей, если закон не устанавливает для них специальные правила купли-продажи.

В ст. 454 ГК РФ закрепляются положения о том, что положения параграфа 1 Главы 30 ГК РФ применяются к продаже имущественных прав, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав. Как отмечалось ранее, купля-продажа и договор купли-продажи меняется с течением времени и в зависимости от условий и изменений в мире, так что появление чего-то нового обязательно влечет за собой изменения в купле-продаже. К примеру, появление и развитие компьютерных технологий послужило причиной и следствием законодательного закрепления положений о продаже цифровых прав, откуда вытекает положение п. 4 ст. 454 ГК РФ.

После проведенного анализа общих теоретических аспектов договора купли-продажи, мы считаем важным и необходимым переход к рассмотрению особенностей и сущности рассматриваемого вида договора – купли-продажи жилого помещения.

Договор купли-продажи жилого помещения является одним из наиболее распространенных и важных договоров в сфере недвижимости. Этот договор заключается между продавцом и покупателем жилого помещения и устанавливает права и обязанности каждой из сторон.

Для того, чтобы создать полную картину понимания договора купли-продажи жилого помещения, необходимо обратиться к положениям Гражданского кодекса РФ.

Так, исходя из формулировки положения п. 1 ст. 454 ГК РФ, следует, что сторонами по договору купли-продажи жилого помещения могут быть физические и юридические лица. Участниками рассматриваемых гражданско-правовых отношений могут быть как физические и юридические лица, государство. В лице государства вправе участвовать государственные и муниципальные предприятия, которые в соответствии со своей формой управления наделены правом оперативного управления или хозяйственного

ведения, что подтверждается ст. 32 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» [38].

Рассмотрим случаи, когда государство может выступать в качестве субъекта договора купли-продажи жилого помещения: продажа государственного жилья, конфискованного имущества.

Так, государство может владеть жилыми помещениями, которые могут быть приобретены или построены государственными организациями для различных целей (например, для построения жилья для сотрудников, осуществляющих государственную службу), что дает государству определенную власть и возможности в управлении жилищным сектором. Однако, при продаже такого жилья, государство должно учитывать не только экономические интересы, но и социальные аспекты и потребности гражданского общества (например, льготные условия; реализация программы социальной аренды).

Следующим случаем является продажа конфискованного имущества в рамках различных судебных процессов. После конфискации государство может решить вопрос о продаже этого имущества.

А.В. Дядюра считает, что: «...при купле-продаже недвижимости одна из сторон соглашения (продавец) обязуется переписать на другую сторону (покупателя) комнату, квартиру, жилой дом, часть дома или часть квартиры в собственность, в то время как покупатель обязуется принять это имущество согласно документу о переходе права собственности и оплатить назначенную денежную сумму...» [12, с. 111]. Указание на обязательства продавца по переоформлению прав собственности на недвижимость в пользу покупателя, а также на обязательства покупателя по приемке имущества и оплате согласованной суммы денег, отражает основные аспекты такой сделки.

Е.М. Чикобава придерживается следующего мнения: «...по договору купли продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному

акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму» [44, с. 126]. Предложенная формулировка Е.М. Чикобава отражает основные аспекты такого договора согласно законодательству, ясно и четко определяя права и обязанности сторон: обязательства продавца передать имущество в собственность покупателю и обязательства покупателя принять это имущество и уплатить согласованную сумму является ключевым для понимания сути договора купли-продажи жилого помещения.

Существует дискуссия относительно определения термина «жилое помещение», в связи с чем целесообразно изучить его терминологию с применением доктринального подхода на основе мнений ученых-исследователей в области гражданского права.

Т.В Пешкова указывает, что жилым помещением необходимо считать «изолированное, подлежащее измерению помещение, которое предназначено для проживания, являющееся недвижимым имуществом и признанное законодательством Российской Федерации, пригодным для постоянного проживания граждан, входящее в состав жилищного фонда РФ, на основании государственного учета в соответствующих органах, регулирующие данные отношения» [26, с. 18]. Рассмотрение характеристик жилого помещения, является ключевым для понимания его правового статуса и регулирования гражданско-правовых отношений.

Д.В. Павленко достоверно считает, что жилые помещения – это «...объект недвижимого имущества и объект права собственности» [23, с. 181]. Важно отметить, что, рассматривая жилые помещения как объект права собственности, имеет весомое значение для граждан, так как они обладают правом владения, пользования и распоряжения таким имуществом в соответствии с законом.

К.А. Шевякова придерживается мнения, что жилое помещение – это «...объект собственности, предназначенное для постоянного проживания граждан» [46, с. 682]. Утверждение о том, что жилое помещение является объектом собственности, подчеркивает важность этого имущества для

граждан, которые могут владеть им, пользоваться им и распоряжаться им в соответствии с законом. При этом указание на предназначение для постоянного проживания граждан является ключевым аспектом, который подчеркивает роль жилых помещений как основного места проживания человека.

Среди признаков жилого помещения А.С. Солопаев приводит недвижимый характер, изолированность (замкнутость). Изолированность выражается в «пространственной границы объекта в трехмерном измерении...крыши, стен и пола...» [34, с. 156-157]. Однако автор приводит еще и понятие «помещение», которому свойственно «...пространство, ограниченное замкнутым трехмерным контуром, который образует объект недвижимости и имеет вход», при этом помещение может быть предназначено для осуществления какой-либо деятельности (например, предпринимательской), а жилое помещение – исключительно для проживания. Указание на изолированность как один из признаков жилого помещения является ключевым для понимания его функционального предназначения и применимости для проживания

П.В. Крашенинников рассматривает жилые помещения как «...объект экономического оборота» [17, с. 10]. Его утверждение подчеркивает важность жилых помещений как объектов, которые используются для экономической деятельности, такой как аренда или продажа. Фактически, жилые помещения являются важным сегментом рынка недвижимости, их оборот имеет значительное влияние на экономику в целом.

В.А. Белов в своей монографии подчеркивает, что нельзя считать жилищем помещение, которое предназначено для временного пребывания (например, гостиница). Относительно гражданско-правового подхода В.А. Белов считает, что жилище – это «объект гражданского оборота, по которому приобретается право на жилище, позволяющее обеспечить безопасное существование...» [5, с. 9].

Однако позиция М.М. Шамсотдинова является необоснованной, поскольку автор считает, что «...термин «жилище» активно используется в Конституции РФ...», когда Конституция РФ закрепляет лишь конституционное право на неприкосновенность жилища [45, с. 177]. Более точным является то, что Конституция РФ устанавливает гарантии по защите жилищных прав граждан, а именно право на неприкосновенность жилища. Данное право охраняет жилище от произвольного вторжения, незаконного проникновения. Однако направление М.М. Шамсотдинова в контексте конституционных гарантий жилищных прав заслуживает признания, поскольку это важный аспект конституционного права граждан на жилище.

Исходя из вышесказанного, стоит отметить, что договором купли-продажи жилого помещения признается такой договор, по которому одна сторона (продавец), обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю) недвижимое имущество в виде определенного жилого помещения, а покупатель обязуется принять данное имущество и уплатить за него согласованную сторонами денежную сумму (цену).

Необходимость выделения договора купли-продажи жилого помещения из всех разновидностей гражданско-правовых договоров обусловлена рядом особых характеристик и особенностей данного вида сделки: спецификой объекта, особенностью исполнения, важностью сделки. Особенность исполнения связана со следующими юридически значимыми действиями: «...подписание сторонами передаточного акта или иного аналогичного документа, вручения имущества покупателю» [48, с. 57].

Так, жилое помещение имеет особое значение, например, оно предназначено для проживания граждан, что напрямую его отличает от других объектов сделок – договор поставки товаров или оказания услуг. Совершение сделок по переходу права собственности имеет весомое значение, поскольку связано с крупными финансовыми затратами, в связи с чем правовое регулирование должно обеспечиваться на достаточно высоком уровне защиты интересов сторон по договору купли-продажи жилого помещения [15, с. 105].

Рассмотрим признаки, которые присущи договору купли-продажи жилого помещения.

По своей юридической природе договор купли-продажи жилого помещения является консенсуальным [42, с. 584] и должен быть заключен в письменной форме, что является обязательным в соответствии со ст. 550 ГК РФ. Как отмечает Г.А. Безлепкин, что консенсуальность выражается в «...установлении предмета соглашения в виде будущей недвижимости», что несомненно связано с рассматриваемым гражданско-правовым договором купли-продажи недвижимого помещения [4, с. 177].

Однако, важной особенностью данного типа договора, согласно пункту 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, является тот факт, что соглашение о продаже жилья считается заключенным с момента его подписания обеими сторонами. При этом переход права собственности на передаваемое жилье от продавца к покупателю подлежит обязательной государственной регистрации, согласно статье 131, пункту 2 статьи 8.1, пункту 2 статьи 223 и пункту 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

«Изначально, римское право рассматривало договор купли-продажи как консенсуальный контракт, который представлял собой договор, по которому одна сторона берет на себя обязательство передать второй стороне вещь, а последняя, в свою очередь, брала обязательство уплатить первому денежную цену» [27, с. 274]. Однако уже в тот период относительно договора купли-продажи, существовало немало споров, в связи с чем законодателем на протяжении длительного времени рассматривался вопрос о регулировании гражданско-правовых отношений в части приобретения права собственности жилого помещения.

Следующим гражданско-правовым признаком рассматриваемого вида договора является вопрос участников правовых отношений. Так, как уже было ранее отмечено, среди участников могут быть как физические, так и юридические лица. Следовательно, по такому договору будет признано

двусторонность [20, с. 210]. Однако, если он признается двусторонним, то и возникает новый вопрос – круг прав и обязанность (взаимность) [3, с. 127]. Как отмечает М.А. Шлотгауэр, «...двусторонний характер договора купли-продажи жилого помещения исходит собственно из названия рассматриваемого договора» [47, с. 120]. Двусторонность рассматривается в контексте договора купли-продажи жилого помещения при наличии двух сторон: продавец и покупатель, корреспондируя друг друга, создавая тем самым экономическое равновесие.

На сегодняшний день договор купли-продажи жилого помещения является более распространенным договорным обязательством среди все остальных, поскольку он связан с повседневной жизнедеятельностью субъектов гражданских правоотношений. Каждый день совершается множество сделок такого рода, чем подчеркивается актуальность исследуемой темы. В связи с чем, возникает вопрос об обеспечении интересов сторон договора купли-продажи жилого помещения, которые защищаются многочисленными актами действующего законодательства Российской Федерации.

Следовательно, в заключении необходимо отметить, что определение договора купли-продажи, закрепленное в пункте 1 статьи 454 ГК РФ, в полной мере раскрывает его сущность, в связи с чем, можно говорить об отсутствии необходимости закрепления отдельного определения «купля-продажа». Купля-продажа эволюционирует, с ходом времени меняясь, совершенствуясь и адаптируясь к условиям современности.

Таким образом, договором купли-продажи жилого помещения признается договор, согласно которому одна сторона (продавец), обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю) недвижимое имущество в виде определенного жилого помещения, а покупатель обязуется принять данное имущество и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму (цену). Рассматривая основные признаки договора купли-продажи жилого помещения, стоит отметить, что договор купли-продажи

жилого помещения является консенсуальным, возмездным и взаимным договором, который порождает взаимные права и обязанности сторон.

## **1.2 Гражданско-правовое регулирование договора купли - продажи жилого помещения по российскому законодательству**

Несомненно, при изучении основных особенностей договора купли-продажи жилого помещения, необходимо изучить гражданско-правовое регулирование данного договора.

Неотъемлемым нормативно-правовым актом является Конституция Российской Федерации, где законодателем в статье 40 провозглашено личное право гражданина на жилище. При этом статья 25 Основного Закона РФ устанавливает, что любое жилище человека является неприкосновенным, при этом за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом или судебным решением [16]. До конца 1980-х годов концепция жилья как индивидуального права гражданина не существовала; скорее, просто предоставлялось право на определенное жилое пространство.

Следует отметить, что в первую очередь, к отношениям, возникающим на основе договора купли-продажи, применяются нормы, закрепленные в определенных разделах Гражданского кодекса, а именно, в Разделе «Общие положения», «Общая часть обязательственного права» и «Право собственности и другие вещные права». Отдельной группой идут нормы, закрепленные в Главе 30 ГК РФ, - они играют ключевую роль в правовом регулировании отношений, возникающих на основе договора купли-продажи. Нормы, предусмотренные Главой 30 ГК РФ, устанавливают общие начала договора купли-продажи, а именно: существенные условия, форму, субъектный состав, содержание договорных обязательств, ответственность сторон, условия заключения и расторжения. Законодателем уделяется особое внимание разновидностям договора купли-продажи, а именно, в части 2 статьи 454 Гражданского кодекса РФ устанавливается приоритет специальных норм,



регулирующих положения таких разновидностей купли-продажи, при этом в том случае, если специальными нормами не предусмотрено иное [11].

Среди всех нормативно-правовых актов также занимает жилищный кодекс Российской Федерации, который непосредственно регулирует жилищные отношения и устанавливает следующие элементы: специальные жилищные фонды, их виды и назначение, предоставление и использование таких фондов, социальный наем жилья, в том числе возможность совершать сделки с этим помещением, например, договоры купли-продажи. Помимо этого, закон устанавливает положения для особых случаев, таких как продажа жилых помещений в судебном порядке и продажа жилых помещений с участием государственных или муниципальных организаций [13].

«В юридической доктрине гражданского права ученые приходят к мнению о необходимости рассмотрения Лесного кодекса РФ, Водного кодекса РФ, Налогового кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ в рамках правовой регламентации договора купли-продажи, поскольку все приведенные нормативно-правовые акты тесно связаны с рассматриваемым видом договорных обязательств» [8, с. 18-20].

Лесной кодекс РФ регулирует отношения, связанные с использованием, охраной и защитой лесов. Однако если в рамках договора купли-продажи жилого помещения необходимо урегулировать вопросы, связанные с лесами или лесными участками в границах продаваемого объекта, могут быть применены нормативные положения Лесного кодекса. Например, если в состав продаваемого объекта недвижимости входит лесной массив, необходимо учесть права и обязанности, связанные с этим лесным массивом. Лесной кодекс регулирует осуществление прав владения, пользования и распоряжения лесными участками, включая порядок выдачи разрешений на использование лесных ресурсов, определение границ лесных участков и условия передачи или аренды лесных участков [18].

Водный кодекс РФ относится к регулирующим нормативным актам, регулирующим правоотношения в сфере водопользования. Водный кодекс

устанавливает правила использования и охраны водных объектов на территории России. Он устанавливает права и обязанности пользователей водных ресурсов, регулирует строительство и эксплуатацию гидротехнических сооружений, а также устанавливает меры по защите водных объектов от загрязнения. Кодекс также устанавливает порядок выдачи разрешений на использование водных объектов. Он регулирует вопросы, связанные с водным транспортом и предоставлением прав на использование морских и внутренних водных путей [9].

Договор купли-продажи жилого помещения является одним из видов гражданско-правовых договоров и регулируется как гражданским, так и налоговым законодательством – Налоговым кодексом РФ. Налоговое законодательство по данному вопросу касается налогов и сборов, которые могут возникнуть при совершении таких сделок. Основные положения Налогового кодекса, касающиеся договора купли-продажи жилого помещения, включают следующие налоги и сборы:

- налог на имущество;
- налог на доходы физических лиц (НДФЛ);
- нотариальные расходы [21].

Федеральный закон «Об оценочной деятельности» является правовой основой для проведения оценки и экспертизы недвижимости. Закон регулирует деятельность оценщиков, порядок проведения оценочных сделок и вопрос ответственности за несоблюдение требований закона. В рамках обсуждаемой темы оценочная деятельность играет важную роль в определении рыночной стоимости объекта недвижимости, на основании которой стороны могут заключить договор купли-продажи. Оценка жилой недвижимости проводится для определения стоимости купли-продажи. Оценка жилой недвижимости может проводиться квалифицированными оценщиками, прошедшими специальную подготовку и имеющими соответствующие лицензии на осуществление оценочной деятельности. Оценщики должны проводить оценку в соответствии с принципами

независимости, беспристрастности и профессиональной компетентности. Оценка жилой недвижимости включает в себя анализ объекта недвижимости, его правоустанавливающей и технической документации, а также сравнительный анализ с аналогичными объектами недвижимости, представленными на рынке. Оценщик может учитывать и другие факторы, влияющие на стоимость недвижимости, такие как местоположение и состояние рынка недвижимости. Оценка жилой недвижимости проводится в письменной форме в виде отчета об оценке. В отчете об оценке указывается оценочная стоимость объекта, метод оценки, предполагаемый срок действия оценки и другая информация, необходимая для полного информирования сторон договора купли-продажи. При заключении договора купли-продажи жилого помещения оценочная деятельность помогает сторонам определить более приемлемую цену за объект недвижимости и избежать возможных споров в будущем. Необходимо обратить внимание, что конкретные требования и условия проведения оценки могут быть определены в дополнительных законодательных или нормативных документах [40]. При приобретении жилья по договору купли-продажи необходимо обратить внимание на важность проведения оценочной экспертизы. Это не только позволит более точно определить рыночную стоимость недвижимости, но и защитит покупателя от возможных непредвиденных расходов и рисков. Оценочная экспертиза жилья является важным этапом перед совершением сделки купли-продажи. Она помогает убедиться в соответствии заявленной цены объекта реальной рыночной стоимости, а также выявить возможные скрытые недостатки или проблемы, которые могут повлиять на ценность недвижимости.

Федеральный закон «О государственном кадастре» является правовой основой организации и ведения государственного земельного кадастра недвижимости в Российской Федерации. Закон определяет порядок формирования, хранения, использования и переоформления Государственного реестра земель, а также устанавливает правила

взаимодействия участников процесса оформления земельных участков, в том числе заключающих договоры купли-продажи жилых помещений. В рамках договора купли-продажи жилого помещения Федеральный закон «О государственном кадастре» выполняет ряд функций, таких как определение и утверждение предмета сделки, предоставление информации о параметрах объекта, правовое регулирование процедуры регистрации права собственности и предоставление правовых гарантий [39].

Федеральный закон «Об ипотеке» является основным нормативным актом, «регулирующим отношения, связанные с ипотечным кредитованием, в том числе договоры купли-продажи жилья» [37]. Федеральный закон «Об ипотеке» устанавливает основные понятия, права и обязанности сторон, порядок заключения и исполнения договоров об ипотеке, а также государственную нормативную базу ипотеки. Учитывая вышеизложенное, основное содержание Федерального закона «Об ипотеке» регулирует ипотечное кредитование, и в договорах купли-продажи жилой недвижимости продавец и покупатель должны учитывать требования закона и возможные последствия в случае возникновения ипотеки на недвижимость [37].

Так, в России договор купли-продажи жилого помещения также регулируется Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Помимо приведенного, отметим, что рассматриваемый федеральный закон закрепляет следующие положения: обязательность регистрации, порядок заключения договоров, нотариальное удостоверение, составление и представление документов, сроки регистрации, последствия незаконной регистрации сделки [36].

Мы разделяем подход Н.В. Андреева, что среди всех нормативно-правовых актов федерального уровня следует отметить также иные правовые акты, связанные с правовым регулированием договорных обязательств в области купли-продажи жилого помещения [1, с. 171-172]:

- Приказ Министра России от 10.06.2014 № 286/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению категорий

граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [29]. Данный приказ определяет категории граждан, которые могут претендовать на приобретение жилья экономического класса в рамках программы государственной поддержки. Таким образом, при заключении договора купли-продажи жилого помещения в рамках указанных программ, необходимо учитывать критерии и требования, установленные в приказе, чтобы обеспечить соответствие покупателя категории граждан, имеющих право на приобретение жилья по программе.

Таким образом, российское законодательство о правовом регулировании договора купли-продажи жилого помещения обеспечивает защиту интересов продавца и покупателя, устанавливает порядок заключения и регистрации сделки, а также предусматривает возможность разрешения споров, возникших в ходе исполнения договора.

В заключении, следует отметить, что гражданско-правовое регулирование договора купли-продажи жилого помещения является важным аспектом российского законодательства.

### **1.3 Форма и государственная регистрация договора купли - продажи жилого помещения**

Договор купли-продажи жилого помещения является одним из важных документов, регулирующих отношения между покупателем и продавцом при приобретении недвижимости. Правильное оформление и государственная

регистрация данного договора являются ключевыми моментами для законного приобретения и последующего использования жилого помещения.

В соответствии с гражданским законодательством РФ, договор купли-продажи жилого помещения оформляется в письменной форме путем составления одного документа и подписанный сторонами (п. 2 ст. 434 ГК РФ).

Так, например, согласно статье 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев.

Помимо этого, в соответствии со статьей 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 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.

Кроме этого, стороны сами вправе предусмотреть обязательное нотариальное удостоверение сделки. Нотариальное удостоверение договора - это важный шаг к обеспечению юридической законности сделки. Нотариус, выступая в качестве независимой стороны законности, производит основательный анализ соглашения и разрабатывает его проект, учитывая все требования гражданского законодательства. Согласно статье 163 ГК РФ, 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.

Для проведения сделок с нотариальной формой удостоверения следует учитывать следующие обстоятельства:

- при соглашениях, заключаемых при условиях опеки;
- при передаче прав на недвижимость, принадлежащую лицам, не достигшим возраста совершеннолетия или тем гражданам, которые ограничены в дееспособности согласно решению суда [7, с. 173];
- при заключении соглашения о ренте;
- при передаче долей в праве общей долевой собственности.

Достоверно отмечает И.А. Русакевич, что «...для физического лица обязательная нотариальная форма обосновывается предоставлением дополнительных гарантий безопасности» [32, с. 1494]. Помимо простого удостоверения сделки, нотариус выполняет ряд важных функций:

- он устанавливает личность сторон и их представителей, обеспечивая прозрачность и идентификацию участников сделки;
- проверяет правоспособность юридических лиц и дееспособность граждан, гарантируя законность и допустимость совершаемых действий;
- осуществляет запросы в государственные органы, ведомства и реестры для подтверждения информации, связанной с сделкой;
- проверяет соответствие намерений сторон содержанию соглашения и нормам закона, обеспечивая юридическую обоснованность и надлежащее исполнение условий сделки;
- зачитывает вслух текст договора и разъясняет сторонам его смысл, значение и возможные последствия, обеспечивая полное понимание содержания и правовых последствий совершаемых действий.

Нотариус как независимый и профессиональный эксперт в области права может помочь предотвратить возможные споры и конфликты, обеспечивая законность сделок [24, с. 127]. Важно учитывать, что обязательное нотариальное удостоверение может создавать дополнительные затраты для граждан, в связи с чем, учитывая вышеизложенное, необходимо с точки зрения законодательного регулирования предусмотреть определенный

баланс между защитой интересов сторон договора купли-продажи жилого помещения и удобством проведения такого рода сделок.

Обратимся к судебной практике. Так, Определением Верховного суда РФ от 09.02.2018 по гражданскому делу №50-КГ17-27 судебная коллегия по гражданским делам «...рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Смоляковой Г.Н., которая действовала в своих интересах и в интересах недееспособной Сафоновой В.Ф., к Башировой Е.С., Каргаполовой Я.И. о признании договора купли-продажи на квартиру недействительным... Баширова Е.С. обратилась в суд со встречным иском к Смоляковой Г.Н., Каргаполовой Я.И. о признании договора купли-продажи от 11.04.2016 незаключенным. Просила применить последствия недействительности сделки, указывая на ее ничтожность вследствие несоблюдения нотариальной формы. Кроме того, в этот же день, 27.05.2016 Каргаполова Я.В. выдала нотариальную доверенность на имя Башировой Е.С., Первушиной Н.Д., Ерыгина В.В. с правом продажи по любому договору всей принадлежащей ей доли в квартире на любых условиях и за любую цену, а также на право представления ее интересов...» [22]. В данном случае, несоблюдение нотариальной формы привело к возникновению спора между сторонами, а затем и к признанию договора купли-продажи недействительным. Суд принял во внимание этот факт и вынес соответствующее решение. Важно отметить, что нотариальное удостоверение также может играть ключевую роль в доказывании факта согласия сторон и содержания сделки в случае возникновения судебного спора.

Соглашение о купле-продаже становится юридически обязывающим сразу после его подписания обеими сторонами. В контексте договора купли-продажи жилого помещения особенность заключается в том, что право собственности на жилье возникает только после государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости. Иными словами, если договор не заключен в письменной форме, он считается недействительным [19, с. 247].



Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает обязанность государственной регистрации перехода права собственности недвижимого имущества, в том числе жилого. Следует отметить, что регистрация перехода права собственности не означает регистрацию самого договора купли-продажи жилого помещения. Так, согласно статье 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор следует считать заключенным после получения акцепта лицом, направившим оферту.

В соответствии с п.5 ст. 1 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ, государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Регистрация сделки и регистрация прав являются разными регистрационными действиями и влекут разные правовые последствия.

Согласно п. 1 ст. 164 ГК РФ, «В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации». То есть, собственник жилого помещения, при совершении государственной регистрации недвижимости приобретает право на владение, пользование и распоряжение жилым помещением.

Наконец, производится регистрация в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и выдается специальное свидетельство о регистрации права. Следует отметить, что размер платы за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним определяется Правительством Российской Федерации.

Для государственной регистрации права по договору купли-продажи необходимо обратиться в уполномоченный орган или регистрационную службу и предоставить документы, подтверждающие права собственности на жилое помещение у продавца, паспортные данные покупателя и продавца,

свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, полученное покупателем как результат регистрации.

Стоит выделить, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество может быть приостановлена. На основании ст. 30 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация прав недвижимого имущества может быть приостановлена не более чем на шесть месяцев однократно на основании заявления лиц, указанных в статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О государственной регистрации недвижимости». В заявлении о приостановлении государственной регистрации указываются причины, которые послужили основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления.

Согласно ст. 31 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация прав на недвижимое имущество может быть прекращена на основании общего заявления лиц, представивших заявление и (или) документы для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Из представленной информации следует, что заключение договора купли-продажи жилого помещения обязательно требует его письменного оформления. Нарушение этого требования влечет недействительность сделки. В Гражданском кодексе Российской Федерации имеются исключения для определенных видов сделок, которые требуют не только письменного оформления, но и нотариального удостоверения. Положения о необходимости такой регистрации содержатся не только в Гражданском кодексе Российской Федерации, но и в Федеральном законе "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 года № 218-ФЗ.

## **Глава 2 Отдельные элементы договора купли-продажи жилого помещения**

### **2.1 Права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилого помещения**

Как и в любом гражданско-правовом договоре, в договоре купли-продажи жилого помещения участвуют две стороны: продавец и покупатель. При рассмотрении понятия этого договора сразу можно выделить основные права и обязанности сторон.

В соответствии со статьей 21 ГК РФ, способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает по общему правилу, в полном объеме, с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста.

Пунктом 3 статьи 60 ГК РФ предусмотрен порядок регулирования прав несовершеннолетнего лица на распоряжение жилым помещением при его купле-продаже. А именно, ребенок имеет право собственности на доходы, полученные им, имущество, полученное им в дар или в порядке наследования, а также на любое другое имущество, приобретенное на средства ребенка. Право ребенка на распоряжение принадлежащим ему на праве собственности имуществом определяется статьями 26 и 28 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 Гражданского кодекса Российской Федерации). Но, чаще всего, все же сторонами по договору купли-продажи жилого помещения являются граждане, достигшие возраста совершеннолетия.

Основными правами покупателя и продавца соответственно выступают, право требовать передачи имущества, и право требовать оплаты переданного имущества. Кроме этого, покупатель вправе, согласно ст. 557 ГК РФ, в случае передачи продавцом недвижимого имущества, не соответствующего условиям договора продажи о его качестве, по своему выбору требовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков недвижимости, возмещения потраченных расходов на устранение недостатков недвижимости.

В случае непредставления согласия супруга, супруг, который не дал свое согласие на осуществление сделки, вправе оспорить данную сделку. Подтверждение данного факта отражается в п.3 ст. 35 СК РФ [33].

Исходя из вышесказанного, вытекает обязанность сторон, которая проявляется в том, что стороны должны действовать добросовестно и не нарушать права другой стороны. Этот принцип закреплен в пункте 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно этому положению, при заключении, выполнении и прекращении обязательства стороны обязаны действовать с учётом прав и законных интересов друг друга, оказывая взаимную поддержку для достижения цели обязательства и обмениваясь необходимой информацией. Но на практике встречаются случаи, когда стороны договора купли-продажи жилого помещения действуют недобросовестно. Рассмотрим одно из таких действий.

Боготольский районный суд вынес решение № 2-631/2020 2-631/2020~М-545/2020 М-545/2020 от 12 октября 2020 г. по делу № 2-631/2020, в соответствии с материалами дела между сторонами заключен договор купли-продажи квартиры. Данный договор истец считает недействительным в силу его ничтожности, так как в момент заключения договора купли – продажи спорной квартиры воля истца не была направлена на отчуждение принадлежащей ей квартиры, данная сделка была заключена сторонами для видимости, без создания соответствующих ей правовых последствий. В связи с чем, истец просит признать договор купли-продажи недействительным,

применив последствия недействительности сделки, возвратив стороны в первоначальное положение.

Суд, изучив материалы дела, установил, что договор купли-продажи заключен сторонами с целью обналичивания средств материнского капитала, и распоряжения ими по своему усмотрению, следовательно, оспариваемый договор является мнимым [6]. Рассматриваемая ситуация является наглядным примером недобросовестных действий сторон, которые противоречат действующему законодательству. Вследствие нарушения действующего законодательства, а именно, обязанности сторон – действовать добросовестно, сделку признали недействительной по решению суда.

Нами было изучено апелляционное определение Московского городского суда от 26.04.2019 по делу 33-19563/2019. Исходя из изученного материала, известно, что между сторонами заключен договор купли продажи жилого помещения (квартиры). Истец просит признать заключенный между сторонами договор недействительным, ввиду того, что стороны, заключая договор купли-продажи, не намеревались создать соответствующие этой сделке правовые последствия, не имели намерений ее исполнять, фактически передача квартиры от продавца к покупателю не производилась.

Однако, исследовав материалы дела и доводы сторон, суд указал следующее: собственность на квартиру была зарегистрирована в Управлении Росреестра по г. Москва, денежные средства покупатель продавцу передал. Следовательно, основные обязанности сторон были исполнены. Истец указывает, что стоимость квартиры в договоре купли-продажи была занижена и денежная сумма в качестве оплаты стоимости квартиры покупателем продавцу не передавалась. Данный довод был отклонен судом, ввиду отсутствия доказательств, а также, указывая на то, что данное обстоятельство недействительность договора не влечет, апелляционная жалоба судом оставлена без удовлетворения.

Согласно п.2 ст. 233 ГК РФ, стоит отметить Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по

некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения», согласно которому, суд не признал лицо добросовестным приобретателем объекта недвижимости, так как было определено, что объект во владение ему не передавался. Следующую обязанность, которую необходимо отметить – обязанность сторон произвести государственную регистрацию право собственности, что прямо предусмотрено п. 1 ст. 131 ГК РФ: право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда на основании положения п. 3 ст. 165 ГК РФ.

Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора купли-продажи, заключенного между покупателем и продавцом, об этом свидетельствует п. 60 Постановления Пленума ВС № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г.

Необходимо привести пример данной ситуации. Аннинский районный суд вынес решение № 2-457/2023 2-457/2023~М-416/2023 М-416/2023 от 18 сентября 2023 г. по делу № 2-457/2023. Согласно материалам дела, «истец обратился в суд с иском к администрации Аннинского муниципального района о признании права собственности на жилой дом. Между продавцом и покупателем был заключен договор купли-продажи жилого помещения, все обязательства по договору выполнены. Покупатель начал пользоваться жилым домом, делать в нем ремонт, и только спустя несколько лет обратился в Управление Росреестра для регистрации права собственности на

принадлежащие ему объекты недвижимости» [30]. Сотрудниками Росреестра ему было отказано в регистрации права и разъяснено, что для регистрации права собственности, необходимо обратиться и подать заявление на регистрацию прав совместно с продавцом. Истец, в свою очередь им пояснил, что подать совместное заявление с продавцом не сможет, поскольку она умерла. В связи с этим, истец в судебном порядке просит суд признать право собственности на жилой дом. Суд удовлетворил в полном объеме требования истца [30].

Следующее решение суда демонстрирует также факт того, что в судебном порядке за покупателем можно признать права собственности на недвижимость.

Решение Прокопьевского районного суда № 2-447/2023 2-447/2023~М-135/2023 М-135/2023 от 14 сентября 2023 г. по делу № 2-447/2023. Между продавцом и покупателем заключен договор купли продажи жилого помещения. Продавец передал покупателю жилой дом, покупатель передал продавцу установленную договором денежную сумму. Стороны договорились надлежаще произвести переход права собственности на истца на объект недвижимости. Однако, продавец по неизвестной истцу причине не прибыл в оговоренный день, сотовый телефон его был выключен. Далее выяснилось, что продавец умер, наследственное дело после его смерти не открывалось, с заявлением о принятии наследства никто не обращался, в связи с чем имущество, а именно жилой дом и земельный участок являются выморочным, где собственником выморочного имущества в отношении жилого дома и земельного участка является администрация Прокопьевского муниципального округа. В связи с вышеизложенным, истец считает, что у него возникло право собственности на указанное имущество.

Суд, изучив материалы дела, суд удовлетворил требования истца, так как на основании статей 58, 1110 и 1112 ГК РФ обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам. Поэтому покупатель недвижимого имущества вправе обратиться с иском о

государственной регистрации перехода права собственности (статья 551 ГК РФ) к наследникам или иным универсальным правопреемникам продавца (п. 62 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав») [31].

Бывают случаи, когда одна из сторон не уклоняется от государственной регистрации сделки, а по каким-либо личным обстоятельствам не может ее зарегистрировать.

Рассмотрим судебную практику по данному вопросу. Чертковский районный суд принял решение № 2-309/2023 2-309/2023~М-247/2023 М-247/2023 от 21 августа 2023 г. по делу № 2-309/2023 [43]. Согласно материалам дела известно, что между сторонами заключен договор купли-продажи, в соответствии с которым покупателю переходит жилой дом и земельный участок, на котором он расположен. Так, «Договор составлен в письменной форме, расчеты по сделке купли-продажи завершены, претензий друг к другу стороны не имели. В материалах дела указано, что: в соответствии со статьей 558 Гражданского Кодекса РФ истец обязана зарегистрировать переход права собственности, однако по своей неграмотности этого не сделала» [43]. В настоящее время истец решила оформить свое право собственности на объект недвижимости, но продавец по договору купли-продажи умер [43]. Следовательно, в соответствии с законодательством, истец обратилась в суд. Суд, исследовав материалы дела, удовлетворил требования истца, и признал договор купли-продажи жилого дома состоявшейся сделкой [43].

Кроме этого, в соответствии ст. 551 ГК РФ, обязанностью двух сторон по договору купли-продажи жилого помещения, выступает обязанность возмещения убытков, ввиду задержки государственной регистрации перехода права собственности.



Таким образом, исходя из вышеизложенного, стоит отметить, что основные права и обязанности сторон договора купли-продажи жилого помещения содержатся в самом понятии данного договора. По договору купли-продажи жилого помещения, продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение, а покупатель, в свою очередь, обязуется уплатить установленную договором денежную сумму. Основным правом покупателя является право требовать передачи имущества по договору, основным правом продавца выступает право требовать оплаты переданного имущества. Кроме этого, право сторон – изучать условия, указанные в договоре. Среди обязанностей необходимо отметить: обязанность сторон действовать добросовестно, обязанность сторон произвести государственную регистрацию прав на недвижимость, обязанность предоставления нотариального согласия второго супруга на осуществление сделки, а также иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

## **2.2 Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения**

Согласно статье 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, совершение сделки купли-продажи жилого помещения происходит в момент достижения полного согласия сторон по всем ключевым аспектам сделки и соблюдения необходимой юридической формы. Исходя из норм, закрепленных в гражданском законодательстве, существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются предмет, цена, указание прав лиц, сохраняющих по закону право проживания в отчуждаемом объекте (ст. 558 ГК РФ).

Рассмотрим более подробно существенные условия договора купли-продажи жилого помещения.

Статья 554 ГК РФ предусматривает, что в договоре купли-продажи жилого помещения должны быть указаны данные, которые способствуют

определить жилое помещение, подлежащее передаче покупателю по договору, а также данные, определяющие расположение жилого помещения на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В случае отсутствия данных в договоре купли-продажи жилого помещения, которые идентифицируют жилое помещение (предмет договора), договор считается не согласованным сторонами, и считается не заключенным. Данные о предмете договора, которые позволяют идентифицировать жилое помещение, включают в себя: адрес, площадь жилого помещения, кадастровый номер и др.

Предмет должен обладать индивидуально-определенными признаками, которые будут свойственны непосредственно, этому объекту. Также сам закон определяет наличие каких существенных условий предполагает, тот или иной договор.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Пленума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года № 54 "О некоторых аспектах разрешения споров, связанных с соглашениями о недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", подчеркивается, что для четкой идентификации объекта сделки купли-продажи недвижимости достаточно включения в договор кадастрового номера данного объекта (если таковой имеется) [28].

В качестве предмета по договору купли-продажи жилого помещения могут выступать: квартира, комната, жилой дом, часть жилого дома.

В соответствии с нормами статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилым помещением считается «изолированное пространство, которое является недвижимым и предназначено для постоянного проживания граждан, а также соответствует установленным требованиям, включая санитарные и технические нормы и правила, а также другие нормативы законодательства» [13].

Федеральный закон "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ, согласно статье 23, определяет, что

«жилые помещения должны соответствовать санитарным и эпидемиологическим требованиям по различным параметрам, таким как площадь, планировка, освещенность, микроклимат и другие, чтобы обеспечить безопасные и здоровые условия проживания для всех, независимо от срока пребывания».

Как отмечает П.В. Крашенинников, договор жилого помещения «должен в себе содержать характеристику жилого помещения. В том случае, когда в заключенном сторонами договоре купли-продажи жилого помещения будут отсутствовать вышеуказанные требования, договор будет считаться незаключенным» [17, с. 72].

На практике встречаются такие ситуации, когда одна из сторон уклоняется от исполнения какого-либо условия договора. Рассмотрим конкретный случай. Важным обязательным элементом, который должен быть явно указан в договоре купли-продажи жилого помещения, является условие о цене. Согласно статье 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор на продажу недвижимости должен содержать информацию о цене передаваемого имущества. Если цена не указана в договоре купли-продажи жилого помещения, то такой договор считается незаключенным.

Стороны сами вправе определять и соглашаться на обусловленную договором цену жилого помещения, а как следствие, каждая из сторон несет предусмотренную законом ответственность. Порядок передачи денежных средств по договору может производиться, как и до подписания, сторонами договора, так и после передачи имущества.

Согласно ст. 555 ГК РФ, в случае отсутствия в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости, договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ не применяются. Кроме того, если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой

с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

В том случае, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества. Некоторые стороны приходят к согласию о занижении стоимости жилого помещения в договоре. Данное действие выгодно продавцу, так как законодательством РФ установлены некоторые случаи, когда собственнику, при продаже недвижимости необходимо уплатить установленный законодательством Российской Федерации налог в размере 13%.

Среди таких случаев можно отметить:

- если срок владения жилым помещением составил менее трех лет;
- если жилое помещение было получено собственником в результате принятия наследства;
- в случае, если жилое помещение получено в результате дарения от посторонних лиц. Если дарение получено от близкого родственника, налог при продаже имущества платить не нужно;
- и иные случаи, предусмотренные законодательством РФ.

Следовательно, если собственнику жилого помещения необходимо платить налог при продаже имущества, ему становится выгодным указать заниженную стоимость в договоре купли-продажи жилого помещения, для того, чтобы стоимость налога была ниже. Но, для покупателя данная ситуация может быть опасной.

Например, в случае судебного разбирательства, покупатель может быть признан судом недобросовестным, ввиду того, что сознательно заключил такой договор. Кроме этого, в случае признания сделки недействительной, покупателю необходимо будет вернуть продавцу жилое помещение, а

продавец покупателю вернет лишь те денежные средства, которые указаны в договоре.

Однако, не всегда от заниженной стоимости в договоре может пострадать покупатель. На практике встречаются такие случаи, когда заниженная стоимость в договоре купли-продажи жилого помещения может повлечь за собой негативные последствия и для продавца. Среди негативных последствий установлены обстоятельства, когда сделка с занижением стоимости жилого помещения в договоре купли-продажи могут признать незаконной. Продавцу будет возвращена квартира, однако, он несет дополнительные обязательства, включая возврат уплаченных денежных средств покупателю и уплату штрафа, который составляет значительную часть неуплаченного налога в пределах от 20 до 40% от суммы неуплаченного налога. Следовательно, такие меры необходимы для обеспечения справедливости и соблюдения законности в сфере недвижимости.

Необходимо отметить судебное решение, которое отличается своей спецификой, а именно тем, что покупатель при продаже одного жилого помещения заключил два договора купли-продажи. Так, Максимов В.В. получил жилое помещение (квартиру) в наследство, затем, сразу же ее продал (срок владения составил менее трех лет). Стоимость квартиры исходя из проведенной оценочной экспертизы составила 8 500 000 млн. руб. Однако, продавец заключил с покупателем договор купли-продажи жилого помещения, где указал, что стоимость квартиры составляет 4 000 000 млн. руб., и заключил договор продажи строительных материалов и сантехнического оборудования, находившихся в квартире (цена за данный договор составила 4 500 000 млн. руб.).

Исходя из этого, истец (продавец) уплатил налоги лишь по договору купли-продажи жилого помещения. Однако, по истечению времени, покупатель подал в налоговую декларацию 3 НДФЛ, где прилагался кредитный договор с суммой получения ипотеки, которая равна общей стоимости квартиры. Налоговый орган, изучив материалы, вынес решение о

привлечении Максимова В.В. (продавца) к ответственности за совершение налогового правонарушения. Покупатель, в целях интересов продавца, в свою очередь, утверждал, что квартира была старой и нуждалась в ремонте, в связи с этим, он приобрел у продавца строительные материалы, а затем их продал (не предоставляя при этом доказательств). Далее была проведена оценка квартиры, и выяснилось, что ремонт квартиры не требовался, стройматериалов на самом деле не было. В связи с этим, продавец был привлечен к налоговой ответственности, так как, продавая квартиру, в два раза ниже ее рыночной стоимости, должен был понимать необходимость подтверждения расходов на стройматериалы [2].

Одним из ключевых аспектов договора купли-продажи жилого помещения является четкое указание лиц, имеющих право на пользование продаваемым объектом. Это требование отражено в пункте 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, и несоблюдение его ведет к тому, что договор будет признан незаключенным. Важно понимать, что эта норма направлена на защиту прав всех участников сделки, включая тех, кто фактически проживает в продаваемом помещении. Указание этих лиц позволяет избежать потенциальных конфликтов и юридических споров в будущем. Кроме того, покупатель получает полную информацию о возможных обременениях на объект, что повышает прозрачность и безопасность сделки.

Таким образом, можно заключить, что существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются: предмет сделки, цена и указание лиц, имеющих право на пользование им. В случае отсутствия этих существенных условий в договоре, он не признается действительным.

## **Глава 3 Актуальные проблемы, возникающие в сфере договора купли-продажи жилых помещений, и пути их решения**

### **3.1 Проблемы, возникающие в сфере договора купли-продажи жилых помещений**

Исходя из понятия договора купли-продажи жилого помещения, вытекает обязанность покупателя – уплатить установленную договором денежную сумму.

На практике встречаются такие случаи, когда покупатель не производит оплату продавцу за уже полученное по договору имущество. Научные деятели, среди которых Жимилова Д.В., указывают, что в случае неуплаты установленной договором купли-продажи жилого помещения цены имущества, покупатель несет ответственность за пользование чужими денежными средствами, под которым следует понимать фактическое обладание чужими денежными средствами, позволяющее (дающее возможность) их реально использовать. Чужими денежными средствами являются тогда, когда они принадлежат другим лицам или предназначены контрагенту в соответствии с условиями договора [14, с. 81].

Нормы п. 3 ст. 486 ГК РФ, п. 3, 4 ст. 488 ГК РФ, п. 2, 3 ст. 489 ГК РФ отражают правовые последствия несоблюдения договорных обязательств по оплате недвижимости по договору. Кроме того, статья 395 ГК РФ предусматривает, ответственность за неисполнение денежного обязательства.

Разбирая судебную практику по данному вопросу, стоит отметить, что суды, в судебных решениях указывают, что неоплата недвижимости по договору, является существенным нарушением, исходя из чего, договор между сторонами расторгается, даже если произошла уже государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество.

Тем не менее, в параграфе 7 главы 30 ГК РФ, нет специальных последствий несоблюдения оплаты по договору, предметом которого является

недвижимое имущество. При судебном разбирательстве суды обращаются к общим положениям об оплате товара (п. 3 ст. 486 ГК РФ), которые предусматривают лишь право продавца требовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

Следующая проблема, которая нами была выявлена в ходе написания выпускной квалификационной работы – проблема сохранения права постоянного (бессрочного) пользования объектом недвижимости.

На практике встречаются такие случаи, когда покупатель приобретает жилое помещение, а в этом жилом помещении имеет право проживать гражданин, который отказался от приватизации, но имеет право пожизненного проживания в жилом помещении. Продавец сознательно и целенаправленно может умалчивать о таких лицах.

Право на пожизненное пользование жилым помещением имеют лица, отказавшиеся от приватизации, а также лица, проживающие по завещательному отказу и иные лица, предусмотренные законодательством. В архивной выписке, которую можно получить в МФЦ жилищных организациях, региональных или муниципальных администрациях в зависимости от региона, а также в архивах, содержатся сведения о лицах, которые имеют право пожизненного пользования недвижимостью.

Однако, на практике встречаются случаи, когда затруднительно получить архивную выписку. Сотрудники МФЦ и сотрудники организаций, которые уполномочены выдавать данный документ, отказывают в его выдаче, ввиду того, что обратившееся лицо не имеет право на получение данного документа, или же не предоставлены все необходимые документы, для получения архивной выписки.

Для того чтобы избежать подобных ситуаций, законодатель закрепил обязанность продавца указывать в договоре условие о таких лицах, чтобы продавец был уведомлен. Но, проблема данного существенного условия состоит в том, что не всегда продавцу удастся изучить определенный перечень лиц, которые имеют право пожизненного проживания в жилом помещении.



Так как встречаются такие ситуации, 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.

Следует обратить внимание на статьи 31 и 83 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также на статью 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации". Исходя из этих норм, можно сделать вывод о том, что сохранение права пользования жилым помещением при отказе от приватизации обусловлено защитой интересов граждан. Это касается не только тех, кто уже проживал в жилом помещении как член семьи нанимателя на момент заключения договора о приватизации, но и тех, кто продолжает проживать там и не имеет другого пригодного жилья.

Именно поэтому, в настоящее время покупателю достаточно непросто проверить список лиц, которые сохраняют право на пожизненное проживание. Для избегания негативных последствий, необходимо, чтобы информация о данных лицах была общедоступной.

Сегодня ипотечное жилищное кредитование физических лиц активно применяется на практике. В результате этого возникает значительное количество вопросов, рассматриваемых в судебной практике. Один из самых распространенных случаев связан с приобретением жилого помещения при использовании средств материнского капитала.

Супруги выступают в качестве заемщиков по кредитному договору, обеспеченному залогом, приобретают жилое помещение в ипотеку с использованием средств материнского капитала. Статья 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» устанавливает использование средств материнского капитала в полном объеме либо по частям.

Приобретение жилого помещения возможно с помощью безналичного перечисления указанных средств в кредитные организации, предоставившие по кредитному договору, обеспеченному ипотекой, денежные средства [35].

Существует несколько особенностей покупки жилого помещения с использованием средств материнского капитала. А именно, жилое помещение должно быть оформлено в общую долевую собственность на всех членов семьи. Данное подтверждение можно найти в законодательном акте – Постановлении Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».

Утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации Нормы определяют, на что могут быть направлены средства материнского капитала для улучшения жилищных условий несовершеннолетних лиц, как подавать заявление на распоряжение этими средствами и какие документы нужны для его рассмотрения, а также процедуру и сроки их перечисления. Эти правила способствуют повышению защиты интересов несовершеннолетних членов семьи.

Проблема, которая может возникнуть в последующем при исполнении договора купли-продажи жилого помещения, состоит в том, что сделка может быть признана недействительной в силу закона или решения суда, в силу того, что покупатель не исполнил требования законодательства – не выделил доли всем членам семьи. Зарегистрированная сделка может быть оспорена уполномоченными органами.

Необходимо отметить судебную практику, которая подтверждает факт признания договора купли-продажи жилого помещения недействительным, ввиду несоблюдения покупателем установленных требований законодательства в отношении выделения долей всем членам семьи, при приобретении жилья на средства материнского капитала.

Судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда было принято апелляционное определение на решение гражданского дела

№33-51804/19 Бутырского районного суда. В соответствии с материалами дела известно, что в период брака, с целью улучшения жилищных условий дата приобретена квартира. Соглашений о выделе долей в праве собственности на квартиру не заключалось.

Приобретенная квартира является единственным местом жительства истца. Однако, определение долей в праве собственности на квартиру должно производиться исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, потраченные на приобретение этой квартиры. Решением суда апелляционной инстанции в удовлетворении требований истца было отказано, а именно, применить последствия недействительной сделки, в виде возврата сторонами полученного по сделке.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, следует, что на практике встречается достаточно много проблем, связанных с договором купли-продажи жилого помещения. Однако, даже ввиду тщательного правового регулирования законодательства в сфере договора купли-продажи жилого помещения, в законодательство до сих пор вносятся изменения для ещё большей прозрачности и правомерности оборота.

### **3.2 Пути решения правовых проблем в сфере купли-продажи жилых помещений**

Исследовав проблему, которая заключается в неуплате покупателем, установленной договором купли-продажи жилого помещения цены, необходимо предложить пути ее решения, а именно, внести следующие изменения в законодательстве.

В параграф 7 главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации добавить новую норму, которая будет устанавливать право продавца требовать оплаты недвижимости и уплаты процентов либо отказаться от исполнения договора и требовать возврата имущества, если покупатель

своевременно не оплачивает переданное в соответствии с договором купли продажи недвижимое имущество.

По нашему мнению, данная норма поспособствует появлению у продавца права на односторонний отказ от договора купли-продажи при нарушении покупателем обязанности по оплате переданной недвижимости, а также данная норма будет выступать в качестве защиты гражданских прав продавца. Помимо этого, произойдет значительное снижение судебных разбирательств в данной сфере, так как продавец сможет самостоятельно, на основе норм гражданского законодательства защитить свои гражданские права.

Нами была рассмотрена проблема сохранения права постоянного (бессрочного) пользования объектом недвижимости.

Для ее решения, считаем необходимым, внести дополнения в п. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В случае внесения дополнений, указанный пункт будет выглядеть следующим образом: «Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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, постоянное (бессрочное) пользование имуществом».

Считаем, что данные дополнения положительно скажутся на судебной практике в сфере договора купли-продажи жилого помещения, когда в жилом помещении имеют право пожизненного пользования лица, отказавшиеся от приватизации.

Для эффективного разрешения юридических вопросов, связанных с покупкой жилых помещений при использовании средств материнского капитала и выделением долей всем членам семьи, предлагается поручить Социальному фонду России контроль за использованием этих средств и выполнение связанных с этим обязательств. Другими словами, Социальный фонд России будет отвечать за соблюдение законодательства в сфере выделения долей всем членам семьи. Таким образом, рассмотрев проблемы в сфере договора купли-продажи жилых помещений и пути их решения, стоит подвести итог, что современные проблемы правового регулирования в сфере договора купли-продажи жилых помещений в основном связаны с несовершенством законодательной базы.

Данная проблема может быть решена лишь с помощью принятия комплексных решений. В связи с чем, нами были предложены и аргументированы пути решения возникающих проблем, которые, на наш взгляд окажут положительное влияние на судебную практику по данному вопросу.

## Заключение

В заключение, следует отметить, что договор купли-продажи жилого помещения, регулируемый российским законодательством, представляет собой важный инструмент сделок недвижимости, обеспечивающий защиту интересов как продавца, так и покупателя. Согласно нормам закона, такие договоры подлежат обязательной регистрации и обеспечивают возможность разрешения споров в ходе их исполнения. Отражая основные права и обязанности сторон, такие договоры служат фундаментом для создания справедливых и прозрачных сделок на рынке жилья, способствуя развитию гражданских отношений в области недвижимости в России.

Договором купли-продажи жилого помещения признается договор, согласно которому одна сторона (продавец), обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю) недвижимое имущество в виде определенного жилого помещения, а покупатель обязуется принять данное имущество и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму (цену). Рассматривая основные признаки договора купли-продажи жилого помещения, стоит отметить, что договор купли-продажи жилого помещения является консенсуальным, возмездным и взаимным договором, который порождает взаимные права и обязанности сторон.

Действующее законодательство России о регулировании сделок купли-продажи жилья направлено на защиту интересов всех участников сделки, обеспечивает четкий порядок ее заключения и регистрации, а также предоставляет механизм разрешения споров. Гражданско-правовое регулирование этого вида сделок играет значительную роль в системе законодательства Российской Федерации.

Основные права и обязанности сторон в договоре купли-продажи жилого помещения являются неотъемлемой частью самого соглашения. Продавец обязуется передать покупателю жилье, а тот, в свою очередь, оплатить установленную сумму. Покупатель имеет право на получение

имущества, а продавец – на получение оплаты. Обе стороны также имеют право ознакомиться с условиями договора. Среди их обязанностей следует выделить действовать добросовестно, зарегистрировать права на недвижимость и получить согласие второго супруга, если требуется.

Из представленной информации следует, что заключение договора купли-продажи жилого помещения обязательно требует его письменного оформления. Нарушение этого требования влечет недействительность сделки. В Гражданском кодексе Российской Федерации имеются исключения для определенных видов сделок, которые требуют не только письменного оформления, но и нотариального удостоверения.

При регистрации жилого помещения по такому договору, происходит передача права собственности на жилье от одной стороны к другой, при условии обязательной государственной регистрации этого права. Положения о необходимости такой регистрации содержатся не только в Гражданском кодексе Российской Федерации, но и в Федеральном законе "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 года № 218-ФЗ.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, следует, что на практике встречается достаточно много проблем, связанных с договором купли-продажи жилого помещения.

Однако, даже ввиду тщательного правового регулирования законодательства в сфере договора купли-продажи жилого помещения, в законодательство до сих пор вносятся изменения для ещё большей прозрачности и правомерности оборота.

Для эффективного разрешения юридических вопросов, связанных с покупкой жилых помещений при использовании средств материнского капитала и выделением долей всем членам семьи, предлагается поручить Социальному фонду России контроль за использованием этих средств и выполнение связанных с этим обязательств. Другими словами, Социальный фонд России будет отвечать за соблюдение законодательства в сфере выделения долей всем членам семьи. Таким образом, рассмотрев проблемы в

сфере договора купли-продажи жилых помещений и пути их решения, стоит подвести итог, что современные проблемы правового регулирования в сфере договора купли-продажи жилых помещений в основном связаны с несовершенством законодательной базы.

Данная проблема может быть решена лишь с помощью принятия комплексных решений. В связи с чем, нами были предложены и аргументированы пути решения возникающих проблем, которые, на наш взгляд окажут положительное влияние на судебную практику по данному вопросу.

Считаем необходимым, внести дополнения в п. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В случае внесения дополнений, указанный пункт будет выглядеть следующим образом: «Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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, постоянное (бессрочное) пользование имуществом».

Для эффективного разрешения юридических вопросов, связанных с покупкой жилых помещений при использовании средств материнского капитала и выделением долей всем членам семьи, предлагается поручить Социальному фонду России контроль за использованием этих средств и выполнение связанных с этим обязательств.



## Список используемой литературы и используемых источников

1. Андреев Н.В. Правовое регулирование заключения и исполнения договоров купли-продажи: особенности и проблемы // Молодой ученый. 2019. № 24 (262). С. 171-176.
2. Апелляционное определение Московского городского суда по делу № 33а-1133 от 22.01.2019г. // <https://mosgorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-admin/details/f4d2e46d-5d74-4ef1-9418e7c8e7c49d78?caseNumber=33%D0%B0-1133&participant=%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%81%D0%B8%D0%BC%D0%BE/> (дата обращения 06.03.2024).
3. Байрамкулова З.К. Особенности договора купли-продажи жилого помещения и проблемы, возникающие при его заключении // Молодой ученый. 2021. № 46 (388). С. 125-127
4. Безлепкин Г.А. Особенности договора купли-продажи будущей недвижимости // Молодой ученый. 2019. № 13 (251). С. 177-179.
5. Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: Монография / Белов В.А. Москва: Юстицинформ, 2018. 160 с.
6. Боготольский районный суд решение № 2-631/2020 2-631/2020~М-545/2020 М-545/2020 от 12 октября 2020 г. по делу № 2-631/2020 // <https://sudact.ru/regular/doc/vVpyJVndkMLn/> (дата обращения 02.03.2024).
7. Булгаков В.В. Правовое регулирование договора купли-продажи жилых объектов недвижимости в России / В. В. Булгаков, Н. П. Поленкова // Становление и развитие профессии юриста: наследие поколений (памяти юристов-фронтовиков посвящается): Сборник научных трудов Всероссийской научно-практической конференции, Тамбов, 29–30 октября 2020 года / Отв. редактор О.В. Моисеева. г. Тамбов: Издательский дом "Державинский", 2021. С. 167-174.
8. Валеева Е.Ю. Обзор законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью // Отечественная юриспруденция. 2015. № 2(2). С. 18-20.

9. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.
10. Галилова Я.А. Договор купли-продажи: история и современность // Столыпинский вестник. 2023. Т. 5, № 5. С. 1-7.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
12. Дядюра А.В. Особенности купли-продажи жилого помещения // Актуальные проблемы права: Сборник докладов XIX научно-практической конференции преподавателей, студентов, аспирантов и молодых ученых, Таганрог, 13–14 апреля 2018 года. Таганрог: Таганрогский институт управления и экономики, 2018. С. 111-115. ED№ XYRCZF.
13. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.
14. Жимилова Д.В. Особенности договора купли-продажи недвижимости // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. № 6. С. 79 - 87.
15. Исламова А.Р. Правовые особенности заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи жилых помещений // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2023. № 9-2(84). С. 105-108.
16. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ, включающий новые субъекты Российской Федерации - Донецкую Народную Республику, Луганскую Народную Республику, Запорожскую область и Херсонскую область, опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 06.10.2022

17. Крашенинников П.В. Право собственности на жилые помещения. Договор найма жилого помещения: Постат. комм. глав 18 и 35 Гражд. кодекса РФ / П.В.Крашенинников и др. Москва: Статут, 2009. 189 с.

18. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.

19. Лупанова И.Г. Форма и государственная регистрация договора купли-продажи жилого помещения // Актуальные вопросы развития юридической науки: вопросы теории и практики. Сборник научных статей по материалам Вузовской научно-практической конференции. 2019. №1. С. 247-256.

20. Мейер Д.И. Русское гражданское право: курс лекций. 4-е изд., испр. и доп. Москва: Статут, 2021. 846 с.

21. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 19.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024) // Собрание законодательства РФ. № 31. 1998. Ст. 3824.

22. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.01.2018 N 50-КГ17-27. Законы, кодексы и нормативно-правовые акты РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-09012018-n-50-kg17-27/?ysclid=lvfnicxnmu951767854> (дата обращения: 25.04.2024).

23. Павленко Д.В. Жилое помещение как объект права собственности граждан по законодательству Республики Абхазия // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 6(79). С. 181-188.

24. Параткина И.С. Некоторые проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилого помещения // Актуальные проблемы науки и практики: Гатчинские чтения–2022: Сборник научных трудов по материалам IX Международной научно-практической конференции, приуроченной к празднованию 300-летия Российской академии наук, Гатчина,

27–28 мая 2022 года. Том 2. – Гатчина: Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, 2022. С. 126-128.

25. Печурина Е.В. Договор купли-продажи: история и современность // Молодой исследователь Дона. 2021. № 1(28). С. 90-93.

26. Пешкова Т.В. Понятие и признаки жилого помещения // Отечественная юриспруденция. 2018. № 2(27). С. 15-19.

27. Покровский И.А. История римского права / И. А. Покровский. Москва: Издательство Юрайт, 2024. 447 с.

28. 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. № 9. 2011.

29. Приказ Минстроя России от 10.06.2014 № 286/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Нормирование в строительстве и ЖКХ, № 3, 2014.

30. Решение Аннинского районного суда № 2-457/2023 2-457/2023~М-416/2023 М-416/2023 от 18 сентября 2023 г. по делу № 2-457/2023 // <https://sudact.ru/regular/doc/BqFR4dwb04gj/> (дата обращения 01.04.2024).

31. Решение Прокопьевского районного суда № 2-447/2023 2-447/2023~М-135/2023 М-135/2023 от 14 сентября 2023 г. по делу № 2-447/2023 // <https://sudact.ru/regular/doc/qpjhaKLREfNJ/> (дата обращения 01.04.2024).

32. Русакевич И.А. Необходимость нотариальной формы договора купли-продажи жилого помещения в современных социально-экономических условиях // Инновации. Наука. Образование. 2021. № 34. С. 1492-1496.

33. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // Российская газета. № 17. 1996.
34. Солопаев А.С. Понятие и признаки жилого помещения. Текст: электронный // Вестник Удмуртского университета. Серия 2. Экономика и право. 2008. №1. С. 155-163.
35. Федеральный закон "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" от 29.12.2006 № 256-ФЗ // Российская газета. № 297. 2006.
36. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 19.10.2023) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 2015, № 29 (часть I), ст. 4344.
37. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.
38. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "О приватизации государственного и муниципального имущества" // Собрание законодательства РФ", 28.01.2002, N 4, ст. 251.
39. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 24.07.2023) «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.
40. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3813
41. Чагина А.Д. Некоторые проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилого помещения // Новый юридический вестник. 2020. № 7 (21). С. 42-44.
42. Чебоньян Т.Г. Особенности правового регулирования купли-продажи жилых помещений / Т.Г. Чебоньян, С.А. Закирова // Северо-Кавказский юридический вестник. 2020. № 3. С. 83-90.

43. Чертковский районный суд решение № 2-309/2023 2-309/2023~М-247/2023 М-247/2023 от 21 августа 2023 г. по делу № 2-309/2023 // <https://sudact.ru/regular/doc/UfHrpDe9qi14/> (дата обращения 01.03.2024).

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

45. Шамсотдинов М.М. Понятие и виды жилых помещений // Молодой ученый. 2021. № 52 (394). С. 177-179

46. Шевякова К.А. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Аллея науки. – 2017. Т. 1, № 9. С. 680-683.

47. Шлотгауэр М.А. Возмездность и взаимность договора купли-продажи жилого помещения // Вестник Омского университета. 2008. № 4(50). С. 120-123.

48. Щепетильникова С.И. Особенности договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации // АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ наук и ЮРИСПРУДЕНЦИИ: сборник статей Международной научно-практической конференции, Петрозаводск, 10 марта 2022 года. Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука» (ИП Ивановская И.И.), 2022. С. 51-59.