

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Актуальные проблемы договора купли-продажи недвижимости»

Обучающийся

А.А. Миронова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н. А.В. Кирсанова

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

Тольятти 2024

Оглавление

Введение.....	1
Глава 1 Правовой статус недвижимости в гражданском праве	61.1
Недвижимое имущество (недвижимость) в гражданском обороте	6
1.2 Жилая и нежилая (коммерческая) недвижимость как объекты купли-продажи.....	16
Глава 2 Договор купли-продажи жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости: правовые основы и особенности заключения.....	25
2.1 Понятие, стороны и порядок заключения договора купли-продажи жилой недвижимости.....	25
2.2 Характеристика договора купли-продажи нежилой (коммерческой) недвижимости и его особенности.....	40
Глава 3 Актуальные проблемы договоров в сфере купли-продажи объектов жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости.....	48
3.1 Актуальные проблемы договоров купли-продажи жилой недвижимости и пути их решения.....	49
3.2 Проблемы договоров купли-продажи нежилой (коммерческой) недвижимости и пути их решения.....	68
Заключение	74
Список используемой литературы и используемых источников	77

Введение

Актуальность исследования проблем правового регулирования договора купли-продажи недвижимости в России определяется целым рядом обстоятельств.

Прежде всего, договор купли-продажи недвижимости – это базовый правовой инструмент передачи права собственности на объект недвижимости. Поэтому он должен содержать все существенные условия сделки, при этом юридически грамотное оформление положений договора позволяет сторонам в дальнейшем избежать разногласий, споров, судебных разбирательств, служит средством защиты прав на приобретаемый и продаваемый объект недвижимости.

Во-вторых, договор купли-продажи является основным инструментом для защиты прав и интересов его сторон – продавца и покупателя объекта недвижимости. Грамотно составленный договор купли-продажи недвижимости должен паритетно учитывать интересы каждой из сторон, предусматривать механизмы защиты прав и обязанностей участников сделки, эффективно регулировать различные ситуации, которые могут возникнуть в процессе сделки купли-продажи.

В-третьих, в силу особой значимости недвижимости как объекта гражданского оборота договор купли-продажи недвижимого имущества имеет сложную юридическую структуру и требует соблюдения значительного числа формальностей, касающихся содержания договора, процедуры его заключения и регистрации, а также наступления последствий нарушения условий договора.

Наконец, важна сугубо научная значимость исследования актуальных проблем договора купли-продажи недвижимости, поскольку современная судебная практика, связанная с исполнением положений таких договоров, является обширной, и ежегодно суды России рассматривают тысячи исков, касающихся правоотношений, вытекающих из договоров купли-продажи

недвижимости. Соответственно, можно говорить о том, что действующее законодательство России недостаточно эффективно регулирует отдельные вопросы и положения договоров купли-продажи недвижимости, и важно разрабатывать доктринальные решения для преодоления и искоренения этих проблем.

В связи со всем вышесказанным исследование договора купли-продажи недвижимости имеет высокую социально-правовую значимость, поскольку может способствовать выявлению проблемных моментов в правовой конструкции договора купли-продажи и может помочь в выработке конкретных рекомендаций по улучшению законодательства и договорной практики в данной сфере.

Объект исследования в работе – общественные отношения, касающиеся правового регулирования договора купли-продажи недвижимости в Российской Федерации.

Предмет исследования – нормы действующего гражданского законодательства Российской Федерации, регулирующие договор купли-продажи недвижимости.

Цель исследования – изучить актуальные проблемы в нормативно-правовом регулировании договора купли-продажи недвижимости в российском гражданском праве.

Задачи работы:

- охарактеризовать недвижимое имущество (недвижимость) в гражданском обороте;
- изучить жилую и нежилую (коммерческую) недвижимость как объекты купли-продажи;
- рассмотреть понятие, стороны и порядок заключения договора купли-продажи жилой недвижимости;
- дать характеристику договора купли-продажи нежилой (коммерческой) недвижимости и его особенностей;

- выявить актуальные проблемы договоров купли-продажи жилой недвижимости и пути их решения;
- рассмотреть проблемы договоров купли-продажи нежилой (коммерческой) недвижимости и предложить пути их решения.

Теоретическая значимость исследования определяется тем, что в работе представлен актуальный, современный взгляд на сделки купли-продажи недвижимости в Российской Федерации, правовую конструкцию договора купли-продажи недвижимого имущества.

Практическая значимость работы определяется перечнем тех авторских законодательных рекомендаций, которые были предложены в исследовании для решения выявленных актуальных проблем договора купли-продажи недвижимости.

Методология исследования опирается на описательный, сравнительно-исторический, сравнительно-типологический, формально-логический, каузальный методы научного исследования.

Структура работы включает в себя введение, три главы основной части, заключение и список источников и литературы. В первой главе работы исследуется правовой статус недвижимости в гражданском праве России. Во второй главе работы рассматривается договор купли-продажи жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости, его правовые основы и особенности заключения. В третьей главе дан анализ актуальных проблем договоров в сфере купли-продажи объектов жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости и предложены рекомендации по их решению.

Глава 1 Правовой статус недвижимости в гражданском праве

1.1 Недвижимое имущество (недвижимость) в гражданском обороте

Одним из важнейших понятий как в экономическом обороте, так и в юридической практике является понятие недвижимости или недвижимого имущества. Как отмечают ученые, «недвижимая собственность – важнейшая из составных частей национального богатства всех стран мира. В целом на долю недвижимого имущества приходится более 50 % мирового богатства. Это и важнейший экономический ресурс, играющий роль той пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность» [8, с. 5].

В России понятие «недвижимость» возникло в XVII веке, но его точное юридическое определение продолжает развиваться до сегодняшнего времени. Чтобы понять значение термина «недвижимость» или «недвижимое имущество», необходимо обратиться к общему понятию имущества. В современном праве это понятие является одним из самых важных. Исследователи отмечают, что имущество представляет собой совокупность вещей, имущественных прав и обязанностей, принадлежащих субъекту гражданского права [82, с. 167].

В настоящее время категория недвижимости закреплена в Гражданском кодексе РФ [15] (п. 1 ст. 130) (далее – ГК РФ). В развитие положений Гражданского кодекса РФ был принят Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [88]. С 1 января 1995 г. введена в действие часть первая Гражданского кодекса РФ [15], в которой нашло себя законодательное подразделение вещей на движимые и недвижимые.

Важно отметить, что доктринальное определение термина «недвижимость» в настоящее время имеет некоторые недостатки, поскольку

законодательная трактовка скорее перечисляет, чем раскрывает существенные характеристики недвижимого имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимости в российском законодательстве относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без значительного ущерба их назначению невозможно (например, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и объекты незавершенного строительства – абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ [15]). Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты также считаются недвижимым имуществом и подлежат государственной регистрации. В силу закона также может быть отнесено к недвижимым вещам и другое имущество, отвечающее определенным критериям (абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ [15]). К примеру, недвижимостью признается в целом предприятие как единый имущественный комплекс или совокупность технологически и пространственно связанных между собой вещей, образуемых единый недвижимый комплекс.

Таким образом, анализ показывает, что российское законодательство придерживается при определении недвижимости перечислительного подхода, и это заметно ограничивает полное и глубокое понимание правовой сущности данного понятия. По этой причине есть необходимость более детально рассмотреть термин «недвижимое имущество», прежде всего, с точки зрения тех ключевых признаков, которые присущи различным объектам недвижимости и которые отличают их от движимых вещей. В числе таких признаков исследователи называют:

- материальность: недвижимость – это всегда тот или иной объект (предмет) материального мира, вещь; как отмечает Б.М. Гонгало, «недвижимость (недвижимое имущество) – это вещь, то есть предмет материального мира, который предназначен удовлетворять определенные потребности и могущий быть в обладании человека» [13, с. 20-25];

- неразрывность связи с землей; эта существенная черта означает, что недвижимое имущество не может быть перемещено без значительного ущерба его назначению; неразрывная связь недвижимых вещей с землей придает им особую ценность и повышенную стоимость, что делает их важным и привлекательным видом имущества;
- недвижимость характеризуется объективной невозможностью перемещения без значительного ущерба для ее назначения, это связано с тем, что недвижимые объекты обычно проектируются и строятся с учетом их местоположения и функционального назначения; однако это не является абсолютным признаком, поскольку существует определенный ряд вещей, которые юридически признаются недвижимостью, но физически могут быть перемещены.

Кроме очевидных признаков недвижимости, существует еще один – юридический критерий, который не всегда очевиден. Это признание объекта недвижимостью в силу закона, даже если его физические признаки не указывают на это. Гражданское законодательство РФ включает в категорию недвижимости объекты, которые по своей физической природе не являются недвижимыми, но признаются таковыми, согласно действующим законодательным нормам. В числе подобных объектов недвижимости можно назвать воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, такие как искусственные спутники и космические корабли. Хотя эти объекты обладают физической подвижностью, они признаются недвижимостью в силу специальных норм закона и, соответственно, требуют государственной регистрации как объекты недвижимого имущества. Главная причина такого положения дел состоит в значительной ценности таких объектов и специфических требованиях, связанных с их регистрацией.

Вообще именно для объектов недвижимости их государственная регистрация имеет определяющее значение. В процессе юридической регистрации объектов недвижимости решаются следующие основные задачи:

- во-первых, устанавливаются важнейшие физические характеристики, позволяющие таким объектам участвовать в гражданском обороте. Это подразумевает под собой определение географического расположения, размеров, конструкции и других физических параметров, которые помогают идентифицировать и описать конкретный объект недвижимости;
- во-вторых, происходит определение собственника или обладателя иного вещного права на только что сформированный объект недвижимости: в процессе государственной регистрации устанавливается правовой статус собственника или другого владельца права на данный недвижимый объект, что позволяет установить, кто имеет право владения, пользования и распоряжения им как своим имуществом;
- в-третьих, осуществляется передача официальных сведений о новом объекте недвижимости и правах на него соответствующим государственным органам; в ходе госрегистрации предоставляется информация о новообразованной недвижимости и связанных с ней правах. Эта информация передается соответствующим органам управления, статистики, налоговой инспекции и другим заинтересованным государственным структурам, что в дальнейшем обеспечивает правовую прозрачность оборота объектов недвижимости и контроля за ними.

Экономисты стараются расширить признаки, сущностно характеризующие недвижимость, и добавляют к указанным выше чертам целый ряд дополнительных. В частности, среди ключевых экономических признаков недвижимости исследователи называют:

- редкость – ни один объект недвижимости не может быть абсолютно одинаков и тождествен другому;
- территориальные особенности (удаленность, транспортная доступность и пр.); изменение территориальных особенностей недвижимости может существенно влиять на ее стоимость, спрос и пр. без физических изменений параметров самой недвижимости;
- целевое назначение; любая недвижимость может использоваться только с определенной целью или несколькими целями, и изменение целевого назначения недвижимости обычно влечет за собой внесение изменений в регистрационные документы и материальные затраты.

Все объекты недвижимости различаются по своему происхождению, выделяют:

- созданные природой без участия труда человека;
- являющиеся результатом труда человека;
- созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

Недвижимость обладает определёнными характеристиками, которые отличают её от движимого имущества. Одним из основных признаков является её стационарность и неподвижность. Это означает, что объекты недвижимости имеют прочную физическую связь с землёй, и их перемещение невозможно без разрушения или нанесения ущерба, что делает их непригодными для дальнейшего использования.

Во-вторых, важным аспектом является материальность: недвижимость всегда существует в физической и стоимостной формах. Физические параметры недвижимости могут включать информацию о её размерах и форме, а также о возможных неудобствах и рисках, окружающей среде, доступности подъездных путей, наличии коммунальных услуг, характеристиках поверхности и подпочвенного слоя, ландшафте и других факторах. Эти характеристики в совокупности определяют полезность

недвижимости, которая лежит в основе её стоимости, хотя и не определяет её полностью. Следует подчеркнуть, что недвижимость является одним из немногих рыночных товаров, стоимость которых не только остаётся практически неизменной, но и имеет тенденцию к постепенному увеличению с течением времени.

В-третьих, кроме некоторых видов драгоценных камней и изделий из редких металлов, недвижимость отличается большей долговечностью по сравнению с большинством других товаров.

В настоящее время в науке предлагаются различные классификации недвижимости в зависимости от используемых авторских подходов. По ГК РФ [15] выделяется 3 основных типа недвижимости: земля (земельные участки, а также природные комплексы, пригодные для эксплуатации природных ресурсов), жилые помещения (всех видов) и нежилые помещения (офисы, склады, торговая недвижимость и пр.).

На основании того же ГК РФ [15] можно составить и альтернативную, более подробную классификацию объектов недвижимого имущества, выделив в их составе отдельные недвижимые объекты (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, приравненные к не недвижимости объекты – воздушные, морские суда и др.) и сложные объекты недвижимости, включающие в себя сразу несколько отдельных недвижимых объектов (пример – предприятие как имущественный комплекс). Отличие между этими двумя группами заключается в том, что отдельные объекты недвижимости являются самостоятельными и независимыми, в то время как сложные объекты недвижимости состоят из нескольких частей, которые вместе образуют единое недвижимое имущество.

В некоторых источниках можно найти и сложные, многоуровневые классификации объектов недвижимости. Одна из таких классификаций включает в себя на основании критерия происхождения естественные (природные) и искусственные объекты недвижимости. В число первых входят, например, земельные участки, леса и многолетние насаждения,

участки недр и пр.), а в число вторых – жилая, коммерческая и общественная недвижимость. При этом объекты в составе каждой группы еще разграничиваются на виды по масштабу и готовности к использованию.

Разнообразие классификаций показывает, что недвижимость – сложная правовая категория. Недвижимость может быть использована для различных целей в зависимости от ее специфики. В частности, возможно использование недвижимости для личных нужд (речь идет о таких объектах, как жилые дома, квартиры, дачи и гаражи). Также недвижимость может быть использована для коммерческой деятельности (например, офисные здания, магазины и другие коммерческие объекты). Может применяться недвижимость и для производственных целей (использование складов, фабрик, заводов и т.д.) В сельском хозяйстве недвижимость может быть использована для обустройства ферм и садов. Наконец, недвижимость может использоваться для ее использования в специальных целях, например, социальных (школы, церкви, больницы, ясли-сады, дома престарелых и другие учреждения).

Различные объекты недвижимости имеют свои уникальные характеристики и могут выполнять несколько ролей в экономике. Во-первых, они могут быть рассмотрены как экономическое благо, так как они удовлетворяют основную материальную потребность человека, такую как потребность в жилье. Жилье является неотъемлемой частью человеческой жизни и имеет большое значение для обеспечения комфорта и безопасности.

Во-вторых, объекты недвижимости могут рассматриваться как товары. Они могут быть представлены в двух формах: как физический объект, такой как здание, строение или помещение, и как услуга, предоставляющая возможность использования недвижимости для определенных целей. Например, коммерческое здание может быть продано как физический объект, а также сдано в аренду как услуга, предоставляющая предпринимателям возможность использовать его для своего бизнеса.

В-третьих, объекты недвижимости могут служить источником дохода через аренду. Владельцы недвижимости могут сдавать ее в аренду другим лицам или организациям, получая регулярные платежи в качестве арендной платы. Это позволяет владельцам недвижимости получать стабильный доход и использовать свою собственность в коммерческих или жилых целях.

Таким образом, объекты недвижимости выполняют не только функцию удовлетворения жизненно важных потребностей людей, но и являются товарами, которые могут быть проданы или сданы в аренду, а также источником дохода для их владельцев [8, с. 6].

Понятие «недвижимость» охватывает разнообразные виды имущества, которые различаются по своим основным характеристикам. Сюда входят как объекты, изначально являющиеся недвижимыми, так и движимые вещи, которые закон относит к недвижимости, а также те, которые обладают такими свойствами по своей природе. Все эти объекты могут участвовать в гражданском обороте, например, переходить от одного владельца к другому через договор купли-продажи. Таким образом, недвижимость разнообразна не только по типам и видам, но и по способам использования и целевому назначению.

Недвижимость сегодня активно участвует в гражданском обороте. Как отмечают исследователи, «в настоящее время функционирование рынка недвижимости тесно интегрировано во все сферы экономической и социальной жизни российского общества. Оборот в сфере недвижимости и строительства занимает более 15% ВВП России, притом каждый год он устойчиво растет» [25, с. 3].

Под «гражданским оборотом недвижимости» понимается «ситуация, когда один объект недвижимости может быть передан (путем продажи, передачи в аренду) одним лицом (собственником) другому лицу (покупателю или арендатору)» [14, с. 9].

Есть и другое определение оборота недвижимости. Его предложил Р.А. Габбасов, который считает, что «оборотом недвижимости» следует

считать «всю совокупность фактов, порождающих изменение юридической судьбы объектов недвижимого имущества, т.е. возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимость» [10, с. 22]. Оба этих определения в разных формулировках характеризуют, по сути, одно и то же – изменение правового статуса и прав пользования, владения или распоряжения в отношении объектов недвижимости.

Вслед за Р.Р. Галиуллиным гражданский оборот недвижимости можно характеризовать как «совокупность соответствующих юридических действий, направленных на отчуждение или использование недвижимого имущества (...) и представляющий собой законченный цикл определенных действий» [11]. Этот цикл включает в себя такие элементы, как объект, субъекты, содержание (субъективная сторона и объективная сторона).

Объектами гражданского оборота недвижимости выступают различные виды недвижимого имущества. В рамках этого оборота они являются товаром в экономическом смысле.

Субъектами гражданского оборота недвижимости выступают самые различные субъекты гражданского права – частные, корпоративные и публичные собственники недвижимости.

Наконец, содержание гражданского оборота недвижимости составляет «переход имущества от одного участника (...) оборота к другому на основе заключаемых сделок (субъективная сторона) и составляемых при этом необходимых документов (объективная сторона)» [11].

В силу положений ст. 212 ГК РФ, а также ст. 15, 16 и 19 ЗК РФ объекты недвижимости – участки земли, а также находящиеся на них здания, сооружения и пр. – по общему правилу могут находиться как в государственной или муниципальной собственности, так и в частной собственности физических и юридических лиц, однако собственник земельного участка и расположенного на нем объекта могут не совпадать (ст. 271, 272 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ). При этом, поскольку объекты недвижимости в большинстве случаев тесно и неразрывно связаны с землей,

их оборот всегда тесно связан с оборотом и оформлением прав на земельные участки. Другие объекты гражданского оборота не имеют такой тесной связи и правовой зависимости, и это определяет первую существенную особенность гражданского оборота недвижимости: переход прав на объект недвижимости (здание, строение, сооружение и др.) неизбежно требует перехода или переоформления прав нового собственника и на земельный участок под таким объектом (эти права могут выражаться в праве аренды, пожизненного пользования и др.). Это первая важнейшая особенность гражданского оборота недвижимости.

Вторая особенность связана с тем, что обязательным условием перехода права собственности на объекты недвижимости является государственная регистрация такого перехода. Верховный суд РФ в связи с этим в одном из своих постановлений 2019 года отметил: «Учитывая назначение и особенности гражданского оборота недвижимости, ГК РФ и Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривают осуществление государственной регистрации вещных прав и сделок только в отношении объектов, имеющих признаки, установленные статьей 130 ГК РФ» [50].

Третья особенность гражданского оборота заключается в следующем: по общему правилу, недвижимость, как и другие вещи, не ограничена в гражданском обороте (п. 1, 2 ст. 129 ГК РФ). Однако некоторые объекты недвижимости могут быть изъяты из свободного оборота. Согласно действующему законодательству, любые объекты, изъятые из оборота, должны быть прямо указаны в законе, включая недвижимость. Это означает, что ограниченно оборотоспособные объекты недвижимости должны определяться в соответствии с установленным законом порядком. На российском рынке недвижимости возможно изъятие или ограничение оборота тех объектов, для которых предусмотрены исключения из общего правила свободы гражданского оборота. Это не относится к обычным объектам недвижимости, таким как здания, строения, сооружения, жилые и

нежилые помещения. Однако это касается, например, объектов государственной собственности, которые находятся в общественном пользовании и не могут быть предметами гражданско-правовых сделок из-за публичных интересов. Перечень объектов, которые могут находиться исключительно в федеральной собственности и приватизация которых запрещена, содержит Программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденная Указом Президента РФ от 24.12.1993 № 2284 [87].

Проведенный анализ показывает, что недвижимое имущество, будучи важнейшим элементом современного гражданского оборота в России, тем не менее, обладает рядом особенностей и ограничений, усложняющих его оборот – куплю-продажу, сдачу в аренду и пр.

1.2 Жилая и нежилая (коммерческая) недвижимость как объекты купли-продажи

По гражданскому законодательству России объектами сделок купли-продажи могут являться как жилая, так и нежилая (коммерческая) недвижимость. В «Концепции развития гражданского законодательства РФ» [34] отмечается, что жилые и нежилые помещения являются самостоятельными объектами гражданских прав, представляющими собой «конструктивно и пространственно обособленную часть (трехмерный объем) внутри здания, пригодную для использования» [34] (п.3.8.1). В настоящее время п.1 ст. 130 ГК РФ прямо относит жилые и нежилые помещения к недвижимым вещам. Разграничение этих категорий недвижимости имеет большое значение, в том числе при исследовании оснований возникновения прав на недвижимое имущество, по этой причине необходимо более детально рассмотреть каждую из категорий.

Наибольшую социальную значимость для обычных граждан имеет, безусловно, жилая недвижимость.

Жилая недвижимость в самом общем понимании представляет собой совокупность жилых единиц (заселенных и незаселенных), которые являются учетными единицами в системе государственного учета жилищного фонда [81]. В современном законодательстве России можно встретить разные формулировки, описывающие собой жилую недвижимость. Так, например, в Информационном письме Госжилинспекции Московской области от 12.11.2004 г. используется термин «недвижимость в жилищной сфере», под которым понимается «недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее:

- земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития;
- жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;
- сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы» [29].

Следует отметить, что трактовка жилой недвижимости, которая была представлена выше, является несколько вольной и не совсем точной с правовой точки зрения. Если руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (в дальнейшем – ЖК РФ), который является основополагающим документом в вопросах определения категорий недвижимости, то можно сделать следующие уточнения. В соответствии с ЖК РФ, жилая недвижимость включает в себя отдельные, изолированные помещения, которые являются недвижимым имуществом и предназначены для постоянного проживания людей. Такие помещения должны соответствовать установленным государством техническим и санитарным правилам, а также другим требованиям законодательства. Одним из основных признаков, который позволяет отграничивать жилые помещения от нежилых, как считают ученые, является их «предназначенность для проживания» [38, с.

14]. Это подразумевает, что жилыми мы можем называть только помещения, которые специально были созданы так, чтобы люди могли в них жить. В таких помещениях должны быть обеспечены все необходимые условия для комфортного проживания, согласно установленным нормам и требованиям.

Важно подчеркнуть, что «жилая недвижимость» является общим понятием, которое включает в себя различные объекты, называемые жилыми помещениями. На практике же специалисты и граждане обычно оперируют конкретными объектами жилой недвижимости, то есть отдельными жилыми помещениями.

В ЖК РФ [21] понятие «жилое помещение» характеризуется весьма обстоятельно. Согласно п.2 ст. 15 ЖК РФ, «жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства» [21]. Схожее, но чуть урезанное в формулировке, определение жилого помещения применяется и в Постановлении Правительства РФ №25 [63]. В обоих случаях для признания помещения жилым применяются следующие основные критерии:

- изолированность помещения;
- его «недвижимый» статус;
- пригодность для постоянного проживания.

Отвечающее этим критериям недвижимое имущество охватывает собой, кроме собственно жилых комнат, места вспомогательного пользования (коридор, прихожая, холл, ванная, туалет, кухня и т.д.).

В строгом юридическом смысле жилым помещением являются только те объекты, которые прямо перечислены в ч.1 ст. 16 ЖК РФ [21], а именно:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Жилой дом (или его часть) – это «индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения пользователями бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании». Такая трактовка предлагается в п.2 ст.16 ЖК РФ [21].

В п.3 ст.16 ЖК РФ [21] дается юридическая трактовка квартиры (или ее части) как жилого помещения. ЖК РФ [21] гласит, что они представляют собой «структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, в котором существует возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме. Оно состоит из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения пользователями бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении».

Наконец, ЖК РФ [21] закрепляет юридическое понятие комнаты. Согласно п.4 ст. 16 ЖК РФ [21], комната – это «часть жилого дома или квартиры, которая предназначена для использования в качестве места непосредственного проживания людей в жилом доме или квартире».

Одновременно с этим в соответствии с ЖК РФ [21] не признаются жилыми помещениями такие виды объектов, в которых могут проживать люди, как яранга, юрта, чум, балок, сборно-разборный дом и т.д. [104, с. 18].

В соответствии с приведённым выше перечнем, жилой дом (будь то индивидуальный или многоквартирный) рассматривается как единое, неделимое целое. В то же время, такие жилые объекты, как квартира или комната, считаются составными элементами более крупного целого, которым является дом.

Понятие индивидуального жилого дома отсутствует в ЖК РФ [21], однако оно раскрывается, например, в некоторых актах местных администраций. В них, например, индивидуальный жилой дом в ряде случаев характеризуется как «отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не

более чем три, предназначенный для проживания одной семьи» и являющийся объектом индивидуального жилищного строительства [74].

Нет в действующем ЖК РФ [21] и понятия «многоквартирный жилой дом», хотя в некоторых подзаконных актах предпринимаются попытки дать ему юридическую дефиницию. Так, в одном из методических пособий Госстроя можно встретить следующую характеристику: «Жилой дом многоквартирный – это жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы» [44].

Таким образом, анализ показывает, что в настоящее время в жилищном законодательстве РФ закреплено деление недвижимости на жилую и нежилую, однако не все типы жилой недвижимости нашли свою юридическую характеристику в виде формальных определений в действующем ЖК РФ.

К признакам жилой недвижимости относят следующие:

- объект жилой недвижимости невозможно переместить, не нанеся при этом ему ущерб;
- жилая недвижимость закреплена с землей юридически и физически;
- объекты жилой недвижимости долговечны, как и инвестиции в них;
- объекты жилой недвижимости обладают высокой стоимостью;
- каждая отдельно взятая единица жилой недвижимости имеет свои уникальные физические характеристики;
- в процессе износа теряются некоторые качества потребительских свойств жилой недвижимости;
- возведение новых объектов жилой недвижимости непосредственно влияет на рядом находящиеся объекты;
- сделки с жилой недвижимостью строго регламентируются законодательством;
- полезность жилой недвижимости определяется ее способностью удовлетворять важнейшие потребности человека в жилье.

В условиях рыночных отношений жилая недвижимость обращается (продается, покупается) на особом рынке – рынке жилой недвижимости.

Жилой недвижимости в гражданском и жилищном законодательстве России противопоставлена нежилая недвижимость. Следует отметить, что, если категория «жилая недвижимость» сегодня достаточно подробно и полно разработана в действующем законодательстве РФ, то категория «нежилая недвижимость» разработана мало.

Определение нежилой недвижимости сегодня отсутствует в ГК РФ и ЖК РФ [21], однако можно встретить в экономических изданиях. В частности, в одном из экономических словарей нежилое строение определяется как «отдельная постройка, предназначенная для использования не в качестве жилья, а как складское, производственное, торговое, коммунально-бытовое помещение» [73, с. 89].

В то же время в нормативных актах России можно встретить термины-аналоги понятия «нежилая недвижимость». Так, Правительство Москвы оперирует термином «объект нежилого фонда», под которым понимает «здание, строение, сооружение, в том числе объект инженерного или коммунального назначения, или нежилое помещение, входящее в состав объекта нежилого фонда и (или) расположенное в многоквартирном доме» [62]. Как видно из определения, в данном случае используется перечневый подход к определению термина, т.е. нежилая недвижимость характеризуется через перечень недвижимых объектов, относимых к ней. Соответственно, нежилыми, исходя из этого определения, могут выступать как целостные здания, строения, сооружения, так и входящие в их состав нежилые помещения. В целом этот подход аналогичен тому, как выделяются виды жилой недвижимости.

Приведенное выше определение содержит существенный недостаток: оно не раскрывает сущностных характеристик нежилой недвижимости, не объясняет, почему тот или иной объект должен признаваться нежилым. Однако следует обратить внимание, что в том же Постановлении

Правительства Москвы существует отдельное положение о назначении объектов нежилого фонда. Исходя из него, следует, что любой объект нежилой недвижимости должен обладать целевым назначением, т.е. быть применим только для ведения разрешенных проектной документацией и документами градостроительного зонирования видов деятельности, допустимых при использовании объекта нежилого фонда. Такие виды деятельности, а соответственно и целевое назначение объекта нежилой недвижимости определяются в договоре или ином акте (решении) о передаче в пользование объекта нежилого фонда при его использовании [62].

Следует также обратить внимание, что в привязке к понятию «назначение объекта нежилого фонда» в Постановлении Правительства Москвы используется понятие «использование объекта нежилого фонда» [62]. Этот термин означает «владение и (или) пользование объектом нежилого фонда, осуществляемое на ограниченном вещном праве хозяйственного ведения, или оперативного управления, или на праве аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования или концессии» [62].

Таким образом, исходя из существующих подходов в юридической практике и деятельности органов власти, следует, что в отличие от жилой недвижимости нежилая недвижимость может использоваться в различных целях, при этом разрешенный характер ее использования должен быть прямо санкционирован собственником и проектной документацией.

Продолжая сопоставление жилой и нежилой недвижимости, следует отметить еще одну важную особенность современного ее правового регулирования. Если в отношении отдельных объектов жилой недвижимости в настоящее время в законодательстве России существуют правовые нормы, определяющие их видовую специфику (в частности, есть определения понятий «квартира», «комната» и пр.), то в отношении отдельных объектов нежилой недвижимости такого правового закрепления характеристик пока не произошло. В литературе повсеместно можно встретить перечни объектов недвижимости, относящихся к категории нежилых, однако

терминологические трактовки понятий, обозначающие такие объекты, отсутствуют в ГК РФ.

Для примера можно рассмотреть один из наиболее распространенных видов объектов нежилой недвижимости в коммерческом обороте – офис. Сегодня ГК РФ не раскрывает сущности этого понятия, поэтому на практике порой могут возникать вопросы, имеются ли у того или иного объекта нежилой недвижимости признаки офиса.

Единственное легальное определение понятия «офис» встречается в одном из постановлений Правительства Москвы, где говорится, что офис – это «здание (строение, сооружение), или часть здания (строения, сооружения), или нежилое помещение (часть нежилого помещения), оборудованные стационарными рабочими местами и оргтехникой, используемые для обработки и хранения документов и (или) приема клиентов» [61].

К сожалению, несмотря на то, что это, пожалуй, единственное определение понятия «офис» в действующем законодательстве, признать его в полной мере удовлетворительным вряд ли возможно, потому что в содержание понятия включены разные по своему масштабу и составу объекты нежилой недвижимости (здания, части зданий, нежилые помещения, их части).

Не содержится в ГК РФ и определения других видов объектов нежилой недвижимости, в частности, таких распространенных, как склад, гараж и пр.

Термин «склад» содержательно раскрывается только в ГОСТ Р 58033-2017 [71], где этот термин определяется как «здание или помещение внутри здания, предназначенное для хранения, сортировки, дистрибуции веществ, материалов, продукции и сырья» [71]. Как видно, данное определение не содержит родовой соотнесенности понятия «склад» с нежилой недвижимостью, хотя при определении специфики этого вида нежилой недвижимости применен общий для всех нежилых недвижимых объектов критерий – целевого предназначения вещи.

Рассмотрим другое понятие – гараж. Сегодня гаражи являются одним из наиболее распространенных в гражданском обороте объектов нежилой недвижимости. В отношении них заключаются арендные сделки, договора купли-продажи и пр. Однако и этот термин не раскрыт в ГК РФ. Определение понятия «гараж» обнаруживается в подзаконных актах Минстроя РФ, в частности, в Приказе №776/пр [70], где говорится, что гараж – это «здание и сооружение, помещение для стоянки (хранения), ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств», которое «может быть как частью жилого дома (встроенно-пристроенные гаражи), так и отдельным строением» [70] (п.3.3). Как видно из цитаты, в данном случае гараж как вид нежилой недвижимости также определяется через целевой критерий, т.е. через описание предназначения данного объекта нежилой недвижимости.

Представленный ряд примеров можно продолжать и далее. Он наглядно показывает, что в настоящее время в подходах к законодательному регулированию жилой и нежилой недвижимости отмечается определенный дисбаланс в пользу объектов жилой недвижимости. Это проявляется в том, что в отношении отдельных видов жилой недвижимости законодателем, во-первых, даны четкие легальные определения терминов (квартира, комната и др.), а во-вторых, определены критерии, по которым та или иная недвижимость может относиться к категории жилой. Что же касается объектов нежилой недвижимости, то в отношении них такой детальной регламентации в действующем гражданском законодательстве нет.

Глава 2 Договор купли-продажи жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости: правовые основы и особенности заключения

2.1 Понятие, стороны и порядок заключения договора купли-продажи жилой недвижимости

В соответствии с ключевыми положениями действующего гражданского законодательства Российской Федерации, основополагающим кодифицированным нормативно-правовым актом высшей юридической силы, всесторонне регулирующим широкий спектр гражданско-правовых отношений, связанных с процессами купли-продажи различных видов товаров, имущества и объектов, является Гражданский кодекс Российской Федерации [15]. В частности, статьи 454-566 данного основного законодательного акта [15] последовательно и детально излагают ключевые правила и требования, регламентирующие такие основополагающие существенные условия заключаемого договора купли-продажи, как точно определенный предмет заключаемой сделки купли-продажи, юридически обязывающая обязанность продавца осуществить фактическую передачу товара в собственность покупателю, четко согласованное количество передаваемого товара, установленный срок для надлежащего исполнения договорных обязательств сторонами, полный ассортимент реализуемых товаров, требования к качеству реализуемого товара, требования к комплектности передаваемого товара и комплекта сопутствующих товаров, условия относительно тары и упаковки, окончательно согласованная сторонами цена передаваемого товара, правила приемки и оплаты товара покупателем, вопросы страхования передаваемого товара.

Помимо подробно изложенных в Гражданском кодексе РФ [15] норм, непосредственно регламентирующих порядок заключения и исполнения договора купли-продажи, к данному типу гражданско-правовых договоров применяются также общие положения о регулировании договоров,

содержащиеся в данном кодифицированном акте, такие как фундаментальные правила о порядке заключения, изменения и расторжения договора; правила об обеспечении надлежащего исполнения принятых сторонами обязательств; нормы об ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя по договору обязанностей; основания и юридические последствия признания заключенных сделок недействительными. Следует особо подчеркнуть, что прямые источники правового регулирования отношений в сфере купли-продажи не ограничиваются только Гражданским кодексом РФ [15], но включают в себя также положения иных действующих федеральных законов Российской Федерации.

Одним из наиболее распространенных и социально значимых видов современных договоров купли-продажи, имеющих широкое практическое применение в российских реалиях, является договор купли-продажи объектов жилой недвижимости (жилых помещений). В терминологическом смысле договор купли-продажи жилья (жилой недвижимости) представляет собой официальный письменный юридический документ, в содержании которого зафиксировано четко выраженное согласие участвующих в сделке сторон на переход права собственности от продавца к покупателю в отношении конкретного объекта жилой недвижимости [80]. Данный тип договора детально закрепляет весь комплекс взаимных обязанностей и требований продавца и покупателя жилого объекта друг к другу: со стороны продавца - безусловную передачу всех прав собственности на реализуемый объект жилой недвижимости новому собственнику, а со стороны покупателя - своевременную уплату согласованной сторонами денежной суммы в качестве компенсации за приобретаемое жилье.

По определению авторитетного правоведа Е.М. Чикобава [99], договор купли-продажи жилого помещения представляет собой особый вид гражданско-правового договора, в соответствии с которым продавец принимает на себя обязательство передать в собственность покупателя жилой

дом, квартиру, часть жилого дома или долю в квартире, а покупатель, в свою очередь, обязуется принять этот объект жилой недвижимости по специальному передаточному акту и оплатить за приобретаемое жилое имущество определенную денежную сумму, согласованную сторонами в рамках заключенного договора [99, с. 126-128]. Данное научное определение наиболее точно и полно характеризует сущностную природу договора купли-продажи жилья, поскольку:

- прямо указывает на возможность заключения подобных сделок в отношении любых видов жилых объектов недвижимости, включая как отдельные целостные жилые объекты (жилой дом, квартира), так и их составные части (часть жилого дома, доля в квартире);
- акцентирует внимание на обязательном наличии в содержании договора четко согласованных сторонами сделки в письменной форме существенных условий, определяющих конкретный объект жилой недвижимости, подлежащий купле-продаже, а также окончательную цену этого объекта в виде конкретной денежной суммы;
- подчеркивает принципиальную важность и юридическую значимость закрепления в договоре ключевых обязанностей продавца по передаче в собственность покупателя объекта жилой недвижимости и покупателя по принятию этого жилого имущества и уплате оговоренной сторонами денежной компенсации за него;
- обращает особое внимание на юридическое оформление процедуры передачи жилого объекта от продавца к покупателю путем составления отдельного сопутствующего договору передаточного акта [99, с. 126-128].

Купля-продажа жилой недвижимости – это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю) жилое помещение, а покупатель обязуется принять это помещение и уплатить за него определенную денежную сумму.

Договор купли-продажи жилой недвижимости представляет собой сложноорганизованную юридическую конструкцию, регламентируемую комплексом норм гражданского законодательства Российской Федерации, регулирующих соответствующие правоотношения, возникающие в связи с отчуждением объектов жилой недвижимости на возмездной основе, и детально определяющих права, обязанности и ответственность сторон такого договора.

Ключевым элементом, без которого договор купли-продажи жилой недвижимости не может быть заключен и исполнен, выступает предмет договора, то есть жилое помещение, соответствующее критериям, установленным статьей 673 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно: удовлетворение жилого помещения комплексу санитарно-технических требований, обеспечивающих его пригодность для постоянного проживания граждан, соответствие целевому назначению – возможности использования данного объекта недвижимости для постоянного проживания физических лиц, а также изолированность помещения от иных жилых и нежилых объектов [15].

Для наиболее полной и детальной идентификации предмета договора купли-продажи жилой недвижимости необходимо указать максимально подробные характеристики данного объекта недвижимости, основываясь на сведениях, содержащихся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, включая, но не ограничиваясь, наименование вида объекта (квартира, индивидуальный жилой дом, часть квартиры или жилого дома и т.п.), его уникальный кадастровый номер, точный адрес местонахождения, площадь, этажность в случае многоквартирного дома и прочие существенные параметры, позволяющие индивидуализировать предмет договора [15].

Помимо подробной характеристики предмета договора, к существенным условиям, без согласования которых договор купли-продажи жилой недвижимости не может считаться заключенным, относятся цена отчуждаемого объекта недвижимости (согласно пункту 1 статьи 555

Гражданского кодекса Российской Федерации), а также условия, обязательные для включения в договор в силу прямого указания закона или иного нормативного правового акта (к примеру, в случае приобретения жилой недвижимости с использованием кредитных средств необходимо детально прописать порядок, сроки и размеры платежей по кредитному договору, что вытекает из требований пункта 1 статьи 489 Гражданского кодекса Российской Федерации), равно как и условия, признанные существенными по соглашению сторон договорной сделки [15].

В соответствии с императивными нормами действующего гражданского законодательства Российской Федерации, безусловно существенным и обязательным условием, без достижения согласия по которому договор купли-продажи объекта жилой недвижимости не может быть признан юридически заключенным и порождающим правовые последствия, выступает обязательное получение надлежащим образом оформленного письменного согласия супруга продавца на отчуждение находящегося в их общей совместной собственности объекта жилой недвижимости в пользу третьего лица - покупателя.

Наряду с вышеуказанным прямо предусмотренным законом требованием, в целях всесторонней защиты законных прав и интересов участвующих в сделке сторон, а также обеспечения ее максимально успешного и беспрепятственного проведения, договор купли-продажи жилого помещения должен содержать ряд дополнительных важнейших элементов, среди которых: полная и исчерпывающая идентификационная информация о контрагентах сделки (покупателе и продавце), включающая их персональные данные в объеме, необходимом для надлежащего исполнения обязательств; детальное и не допускающее двусмысленного толкования описание порядка осуществления взаимных расчетов между сторонами по заключаемой сделке; четкое указание конкретного срока, в течение которого должна быть осуществлена фактическая передача приобретаемого объекта недвижимости от продавца в собственность покупателя; конкретизация

способов и максимальных сроков, в рамках которых должна быть произведена окончательная оплата покупателем полной стоимости приобретаемого жилья; установление разумных временных рамок, в течение которых продавец обязуется обеспечить снятие с регистрационного учета всех лиц, ранее зарегистрированных по адресу отчуждаемого жилого помещения; прямое указание на наличие гарантий продавца об отсутствии каких-либо ограничений или обременений в отношении отчуждаемого объекта недвижимости.

Более того, с целью заблаговременного предупреждения и предотвращения возникновения в последующем возможных правовых споров и разногласий, которые могут быть вызваны передачей покупателю жилого объекта ненадлежащего качества, что прямо противоречит положениям статьи 557 Гражданского кодекса РФ, в договор купли-продажи жилого помещения настоятельно рекомендуется включать подробное и максимально детализированное описание актуального технического состояния передаваемого объекта недвижимости, которое оно имеет на точный момент заключения сделки. Для наиболее точной и объективной фиксации данного параметра еще до составления текста самого договора представляется целесообразным провести профессиональную оценку рыночной стоимости соответствующего жилья независимым лицензированным оценщиком, результаты которой позволяют определить его реальную равновесную цену с учетом множества различных ценообразующих факторов, таких как местоположение, год постройки здания, техническое состояние и прочие релевантные критерии. Проведение подобного рода комплексной оценки жилой недвижимости актуально как для продавца, так и для покупателя, поскольку позволяет установить сбалансированную и максимально справедливую рыночную стоимость, в наибольшей степени удовлетворяющую законные интересы обеих вовлеченных сторон, даже в условиях повышенной волатильности и турбулентности современного российского рынка недвижимости [15].

Комплексная процедура установления объективной рыночной стоимости жилого недвижимого имущества в целях дальнейшего оформления договора купли-продажи базируется на поэтапной оценке совокупности всесторонне изученных факторов, отражающих специфические качественные и количественные характеристики объекта недвижимости и непосредственно влияющих на его итоговую стоимость, что позволяет максимально точно определить справедливую цену сделки. На первоначальном этапе оценочного процесса проводится детальный анализ территориальных условий расположения оцениваемой жилой недвижимости, включая исследование уровня развития локальной инфраструктуры, степени удаленности от административного центра населенного пункта, экологической ситуации в данном районе, близости к объектам транспортной инфраструктуры и иным релевантным объектам городской инфраструктуры, а также прочих факторов территориального характера, способных оказать влияние на стоимость объекта недвижимости.

На следующем этапе оценки осуществляется комплексное всестороннее исследование общего технического состояния многоквартирного жилого дома, в котором находится оцениваемое жилое помещение, с целью выявления потенциальных рисков, связанных с эксплуатацией данного объекта недвижимости и их последующего учета при определении итоговой стоимости. В рамках данного этапа оценщиками анализируются такие параметры, как физическое состояние несущих и ограждающих конструкций здания, количество этажей, качество внутренних инженерных коммуникаций и оборудования, год постройки, состояние входных групп, подъездов, лестничных клеток и других мест общего пользования, наличие и состояние прилегающих к дому парковочных площадок, наземного или подземного паркинга, а также иные характеристики, определяющие техническое состояние многоквартирного дома в целом.

На завершающем этапе оценочных работ проводится непосредственно оценка состояния самого оцениваемого жилого помещения с учетом совокупности его индивидуальных качественных и количественных параметров, напрямую влияющих на его рыночную стоимость. В ходе данного этапа подробному анализу подвергаются такие характеристики как общая и жилая площадь квартиры, количество жилых комнат и их метраж, техническое состояние и функциональность кухни, санитарного узла и вспомогательных помещений, высота потолков, качество проведенных ремонтно-отделочных работ и перепланировок, вид из окон, наличие остекленных лоджий или балконов, а также этаж, на котором расположено оцениваемое помещение, и иные специфические факторы, способные повлиять на стоимость данного объекта недвижимости. Определенная в результате комплексного учета всех вышеперечисленных характеристик итоговая оценочная стоимость отражает объективную рыночную цену оцениваемого жилого помещения с учетом текущей рыночной конъюнктуры в данном сегменте [53].

При составлении договора купли-продажи жилой недвижимости помимо детальной характеристики самого объекта сделки рекомендуется отражать в приложении к договору полный перечень передаваемого покупателю имущества, включая предметы мебели и бытовой техники, а также иного движимого имущества, если таковое предусмотрено условиями сделки купли-продажи, поскольку соответствующее приложение является неотъемлемой составной частью договора и имеет равную с ним юридическую силу.

В тексте самого договора купли-продажи жилой недвижимости должна присутствовать максимально полная и исчерпывающая информация, идентифицирующая каждую из сторон сделки. Помимо указания полных персональных данных продавца и покупателя, в договоре необходимо отражать сведения о лице, представляющем интересы стороны, и документально подтвержденные основания его представительских

полномочий в случае, если сделка совершается не самим собственником жилого помещения или покупателем, а их представителем. В договоре также должны быть приведены все необходимые персональные данные законных представителей сторон при заключении сделки с участием недееспособных или ограниченно дееспособных граждан, включая несовершеннолетних лиц, а в отдельных случаях, предусмотренных законом - также письменное согласие органов опеки и попечительства на совершение данной сделки.

Кроме того, в содержании договора купли-продажи жилого помещения обязательно должны присутствовать сведения, содержащиеся в правоустанавливающих документах на отчуждаемую недвижимость, включая детальное описание оснований приобретения жилья предыдущим собственником и реквизиты соответствующих документов, а также информация об отсутствии на момент совершения сделки каких-либо ограничений (арестов, запретов) и обременений (залога и др.) в отношении отчуждаемого объекта недвижимого имущества. При необходимости в договоре в отдельном разделе могут быть прописаны специальные условия и меры ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по данной сделке.

В процессе многогранного и всеобъемлющего правового регулирования полного комплекса разнообразных правоотношений, которые неизбежно возникают при совершении действий по отчуждению объектов жилой недвижимости посредством заключения соответствующих договоров купли-продажи, особенную значимость и актуальность приобретает важнейший аспект, связанный с обеспечением полноценного сохранения права законного пользования такими объектами за определенными категориями граждан даже после осуществления смены их собственника. При этом действующее на территории Российской Федерации гражданское законодательство содержит обширный комплекс строго обязательных для исполнения всеми субъектами права императивных норм и положений, которые напрямую направлены на всестороннюю защиту существующих жилищных прав отдельных наиболее

социально уязвимых и незащищенных групп населения, а также на обеспечение реальной возможности полноценной реализации гарантированных Конституцией РФ фундаментальных прав человека и гражданина, таких как право на неприкосновенность жилища.

В полном соответствии с конкретными положениями действующей редакции статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации [15], при совершении любых сделок, предусматривающих отчуждение жилых помещений, в которых на постоянной основе проживают члены семьи собственника соответствующего жилища, находящиеся при этом под опекой или попечительством, либо несовершеннолетние члены данной семьи, остававшиеся без попечения родителей, обязательным и строго необходимым условием для возможности легального проведения такой сделки прямо устанавливается требование о предварительном получении специального официального согласия органа опеки и попечительства в случае, если планируемая сделка каким-либо образом затрагивает права или охраняемые действующим законодательством интересы указанных выше лиц. Более того, еще одним существенным и обязательным условием любого заключаемого договора купли-продажи объекта жилой недвижимости является требование о безоговорочном сохранении за всеми конкретными физическими лицами, проживавшими в отчуждаемом объекте недвижимости до момента осуществления сделки, права их законного пользования данным жилым помещением и после перехода права собственности на него к новому приобретателю.

Основополагающие нормативные правовые акты, в полной мере регламентирующие всю совокупность аспектов, связанных с осуществлением различного рода операций в рамках гражданского оборота объектов жилой недвижимости - Гражданский кодекс Российской Федерации [15] и Жилищный кодекс Российской Федерации [21], содержат в своих положениях четкое определение круга тех лиц, за которыми в обязательном порядке должно сохраняться право пользования соответствующими жилыми

помещениями даже после их отчуждения посредством купли-продажи новому собственнику. К числу таковых могут относиться, в частности, граждане, официально зарегистрированные в качестве нанимателей, проживавшие в соответствующей квартире или ином жилом помещении на момент совершения сделки по его отчуждению, а также абсолютно все без исключения члены семьи бывшего собственника, которые вели с ним совместное проживание в данном жилом помещении. При этом в современной юридической доктрине и научной литературе продолжают активно развиваться и существовать различные теоретические концепции, касающиеся правовой природы и юридических оснований возникновения права пользования жилыми помещениями у членов семьи их собственника.

Таким образом, сторонники и представители семейно-правовой теории напрямую производят и выводят право пользования жилыми помещениями для членов семьи собственника из самого факта наличия соответствующих семейных правоотношений с данным собственником жилья [9, с. 96]. В свою очередь, приверженцы гражданско-правового подхода предлагают рассматривать сам по себе факт вселения членов семьи в принадлежащее собственнику жилое помещение в качестве конкретного юридического факта, прямо порождающего возникновение у них целого комплекса определенных гражданских прав и обязанностей, среди которых также и непосредственно право пользования данным жилым помещением на законных основаниях [85, с. 118]. По мнению некоторых видных современных российских цивилистов, именно вторая из перечисленных концепций в значительно большей степени соответствует реальной сущности изучаемого права и его глубинным характеристикам как юридического феномена [99, с. 126-128].

Таким образом, в качестве одной из ключевых правовых гарантий, которые призваны обеспечить всестороннюю надлежащую защиту реализации всего комплекса жилищных прав и интересов различных категорий участников активного гражданского оборота в сфере отчуждения объектов жилой недвижимости, действующее законодательство Российской

Федерации устанавливает строгое и безоговорочное требование о том, что в текстах абсолютно любых заключаемых договоров купли-продажи жилых помещений обязательно должны быть прямо указаны персональные данные всех тех физических лиц, которые будут продолжать сохранять за собой право пользования отчуждаемым объектом и после юридического перехода права собственности на него к новому приобретателю в соответствии с конкретными положениями уже упомянутой выше статьи 558 Гражданского кодекса РФ [15]. Установление данной обязательной правовой нормы непосредственно призвано обеспечить оптимальный баланс между частными имущественными интересами конкретных субъектов гражданского права и публичными интересами общества и государства в целом, а также максимально эффективно предотвратить возможность незаконного принудительного лишения единственного пригодного для постоянного проживания жилья у социально незащищенных и наиболее уязвимых категорий граждан, что в полной мере согласуется с важнейшим конституционным принципом юридического запрета на произвольное лишение граждан РФ жилища без соблюдения надлежащей правовой процедуры [99, с. 126-128].

В современной российской гражданско-правовой системе особую важность и значимость приобретает проблематика, связанная с определением правового режима земельных участков при осуществлении отчуждения объектов жилой недвижимости посредством заключения договоров купли-продажи и иных гражданско-правовых сделок. Разрешение данной проблемной ситуации дифференцируется и различается в зависимости от специфических особенностей и характера конкретного отчуждаемого жилого помещения, его типа и вида.

Одним из наиболее ключевых и важнейших аспектов в этом контексте выступает необходимость четкого определения и установления правового режима земельных участков, относящихся к многоквартирным жилым домам и составляющих их территориальную основу. В соответствии с положениями

части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам квартир в многоквартирных домах принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с расположенными на нем элементами озеленения и благоустройства придомовой территории. При этом после осуществления формирования земельного участка под многоквартирным домом и его постановки на государственный кадастровый учет, он переходит в общую долевую собственность владельцев жилых помещений в данном доме на безвозмездной основе, без внесения какой-либо платы. Законодательство также не допускает возможности индивидуального обременения права общей собственности на часть такого земельного участка для отдельных собственников квартир.

Совершенно иная правовая ситуация складывается в случаях отчуждения индивидуальных жилых домов по договорам купли-продажи и другим видам гражданско-правовых сделок с недвижимостью. В этом случае возникает объективная необходимость в надлежащем оформлении и регистрации прав на земельный участок, который территориально относится к отчуждаемому индивидуальному жилому дому, особенно если у предыдущего собственника отсутствовали должным образом зарегистрированные права на данный конкретный земельный участок.

Действующее на территории Российской Федерации законодательство в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество устанавливает исчерпывающий и закрытый перечень документов, которые необходимы для осуществления государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный ему до вступления в юридическую силу Земельного кодекса РФ для целей индивидуального жилищного строительства. К числу таких документов относятся соответствующие правовые акты органов государственной власти и местного самоуправления, свидетельства о праве собственности, выписки из похозяйственных книг и иные документы, устанавливающие и

подтверждающие права конкретного лица на определенный земельный участок.

В случае, когда происходит переход права собственности на жилой индивидуальный дом к новому собственнику, государственная регистрация права нового владельца на соответствующий земельный участок под данным домом производится на основании документа, подтверждающего его право на само отчуждаемое жилое здание, а также одного из вышеуказанных документов, который подтверждает права любого из предыдущих собственников данного индивидуального жилого дома на конкретный соответствующий земельный участок.

В тех ситуациях, когда у нового приобретателя отсутствуют документы, подтверждающие права прежних собственников индивидуального жилого дома на соответствующий земельный участок, на котором расположено данное жилое строение, новый владелец жилого дома имеет возможность приобрести права на указанный земельный участок в порядке, установленном действующим земельным законодательством Российской Федерации. Данная процедура предусматривает соблюдение определенных юридических требований и предоставление необходимых документов в уполномоченные государственные органы для оформления права собственности или права аренды на конкретный земельный участок под приобретенным жилым домом.

Согласно положениям действующих в настоящее время нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения, граждане, которые являются собственниками жилых домов, расположенных на определенных земельных участках, обладают исключительным правом на приобретение таких земельных участков в собственность или на получение их в аренду, если иное не предусмотрено прямым указанием в законодательных актах. Кроме того, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» наделяет граждан Российской Федерации правом на бесплатное приобретение в собственность земельных участков, которые фактически находятся в их пользовании, при условии, что на данных

земельных участках расположены жилые дома, право собственности на которые у граждан возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации (до 30 октября 2001 года), либо после указанной даты, но в порядке наследования от лиц, чье право собственности на соответствующий жилой дом возникло ранее 30 октября 2001 года.

Таким образом, действующее в Российской Федерации законодательство предусматривает специальные юридические механизмы и процедуры для оформления прав на земельные участки под жилыми домами в тех случаях, когда у предыдущих собственников соответствующих жилых домов отсутствуют надлежащие правоустанавливающие документы на указанные земельные участки. Наличие таких специальных механизмов позволяет обеспечить стабильность гражданского оборота в сфере недвижимости и защиту прав добросовестных приобретателей жилой недвижимости, которые действовали с соблюдением требований действующего законодательства.

Необходимо отметить, что оборот жилой недвижимости в Российской Федерации имеет ряд существенных особенностей, отличающих его от гражданского оборота нежилых объектов недвижимого имущества. Договор купли-продажи жилой недвижимости является особым типом гражданско-правового соглашения, отличающимся уникальными характеристиками предмета и важными условиями, необходимыми для его заключения и выполнения. Переход права собственности на жилые помещения по таким договорам требует обязательной государственной регистрации в соответствии с законом. Без этой регистрации, даже при полном выполнении сторонами своих обязательств, переход права собственности не осуществляется.

Действующее законодательство устанавливает определенные требования к форме заключения договоров купли-продажи жилой недвижимости, а также учитывает влияние на реализацию сторонами своих прав и обязанностей в рамках таких сделок брачно-семейных отношений,

возраста участников сделки и иных факторов, имеющих юридическое значение. Это обусловлено повышенной социальной значимостью жилой недвижимости и необходимостью обеспечения стабильности гражданского оборота в данной сфере, защиты прав и интересов участников соответствующих правоотношений.

Итак, можно определить авторское понятие для данного договора. Договор купли-продажи жилой недвижимости представляет собой соглашение между двумя сторонами: продавцом и покупателем. В рамках этого соглашения продавец обязуется передать покупателю в собственность жилую недвижимость, такую как квартира, дом или апартаменты. Покупатель, в свою очередь, обязуется выплатить продавцу установленную денежную сумму в качестве цены за эту недвижимость.

2.2 Характеристика договора купли-продажи нежилой (коммерческой) недвижимости и его особенности

В современной юридической практике договор купли-продажи нежилой недвижимости представляет собой особую категорию сделок, специфически регламентируемую нормами гражданского законодательства, отличительными чертами которых являются консенсуальный характер, двусторонне обязывающая природа, а также возмездность, предполагающая передачу одной стороной, именуемой продавцом, другой стороне, именуемой покупателем, права собственности на объект нежилой недвижимости в обмен на заранее оговоренную денежную или иную материальную компенсацию [20].

Отличительной характеристикой договора купли-продажи нежилой недвижимости считается его предметная область, ограниченная исключительно недвижимым имуществом нежилого назначения, к которому относятся земельные участки, здания, сооружения, а также объекты, приравненные к недвижимости в силу прямого действия закона, такие как

воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, при этом необходимо отметить, что объекты незавершенного строительства могут также выступать предметом подобных сделок при условии их предварительной постановки на кадастровый учет и регистрации права на них в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) [15], однако Федеральный закон № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" [88] не допускает возможности продажи части объекта незавершенного строительства, что обуславливает необходимость отчуждения такого объекта целиком.

Согласно преобладающей в юридической науке точке зрения, договор купли-продажи нежилой недвижимости представляет собой консенсуальную сделку, вступающую в юридическую силу с того момента, когда между сторонами достигнуто соглашение в предусмотренной законом форме, порождающее между ними обязательственное правоотношение, в рамках которого последующие действия сторон, такие как передача объекта недвижимости и оплата, рассматриваются как исполнение заключенной сделки [18, с. 24], вместе с тем, существует альтернативная позиция, согласно которой данный вид договора следует признать реальным, поскольку стороны осуществляют исполнение своих обязательств в полном объеме непосредственно при заключении договора [75, с. 101].

В юридической доктрине существует дискуссия относительно природы договора купли-продажи нежилой недвижимости. Позиция О.Г. Курноскиной, согласно которой данный договор следует признать реальным, представляется несостоятельной ввиду прямого указания ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации [15] на то, что передача недвижимого имущества осуществляется на основании отдельного документа (например, передаточного акта), заключаемого во исполнение заранее достигнутого сторонами консенсуального договора купли-продажи.

Договор купли-продажи нежилой недвижимости относится к категории возмездных сделок, предполагающих встречное предоставление в форме

платы или иного эквивалентного возмещения со стороны приобретателя имущества. В соответствии с п. 3 ст. 423 ГК РФ [15] презюмируется возмездный характер любого договора, если иное прямо не предусмотрено законом или соглашением сторон. Следовательно, даже в случае отсутствия в договоре купли-продажи нежилой недвижимости условия о цене, данный договор не может считаться безвозмездным, а размер причитающегося встречного удовлетворения будет определяться исходя из цены, обычно взимаемой при аналогичных обстоятельствах (п. 3 ст. 424 ГК РФ [15]).

Однако для рассматриваемой категории договоров законодатель установил особые правила. Так, в силу ч. 1 ст. 555 ГК РФ [15] договор купли-продажи недвижимости должен обязательно содержать согласованное сторонами условие о цене передаваемого объекта, в противном случае договор будет признан незаключенным. Это обусловлено существенным характером условия о цене для данного вида договоров.

Важным условием договора купли-продажи нежилой недвижимости, наряду с ценой, является его предмет. Согласно статье 554 Гражданского кодекса РФ, в договоре необходимо указать информацию, которая позволяет точно определить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю, включая данные о его местоположении. Отсутствие таких данных влечет признание условия о предмете несогласованным, а договора - незаключенным.

Для индивидуализации объекта нежилой недвижимости используются такие идентификаторы, как кадастровый номер и адрес. Кадастровый номер представляет собой неизменяемый во времени и не повторяющийся на территории РФ номер, присваиваемый объекту органом регистрации прав (п. 1 ст. 5 Федерального закона № 218-ФЗ [88]). Все необходимые идентификационные данные отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), содержащей основные характеристики объекта и сведения о зарегистрированных правах на него.

Рассматривая объекты нежилой недвижимости как потенциальные объекты сделок купли-продажи, следует отметить такую особенность. По действующему законодательству РФ некоторые категории объектов нежилой недвижимости изъяты из оборота. Например, это земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- государственными природными заповедниками и национальными парками;
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- объектами организаций федеральной службы безопасности;
- объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
- объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;
- воинскими и гражданскими захоронениями;
- инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Кроме того, ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

- в пределах особо охраняемых природных территорий;

- в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;
- занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;
- занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;
- предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;
- предоставленные для нужд связи;
- занятые объектами космической инфраструктуры;
- расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
- загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Леса также являются объектами исключительной собственности государства. В соответствии со статьей 12 Лесного кодекса РФ, оборот лесного фонда запрещен. Это означает, что купля-продажа, залог и любые другие сделки, которые могут привести к отчуждению участков лесного фонда или лесов, не входящих в него, не разрешены. Древесно-кустарниковая растительность может передаваться от одного лица к другому в порядке,

установленном гражданским и земельным законодательством РФ. Не подлежат продаже земли общего пользования в населенных пунктах, земли заповедников, памятников природы, национальных и дендрологических парков, ботанических садов, а также земли, предназначенные для оздоровительных и историко-культурных целей. Кроме того, не допускается продажа земель, выделенных для сельского хозяйства, использования и охраны недр, земель, зараженных опасными веществами или подверженных биогенному заражению, и земельных участков, находящихся во временном пользовании.

Выше уже было отмечено, что существенным условием договора купли-продажи нежилой недвижимости является цена. В соответствии с п. 1 ст. 555 ГК РФ [15] договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества, являющуюся существенным условием такого договора, при отсутствии которого договор считается незаключенным. Важно, что каких-либо ограничений в отношении установления цены договора купли-продажи нежилой недвижимости ГК РФ [15] не предусматривает. Цена в данном договоре может определяться различными способами.

В своем Постановлении № 54 [60] ВАС РФ указал, в частности, что цена недвижимости может быть установлена за единицу его площади или иным образом. В этом случае общая цена такого недвижимого имущества будет определяться исходя из фактического размера передаваемого недвижимого имущества.

Если в договоре купли-продажи и в графике платежей указаны разные цены на объект нежилой недвижимости, это может указывать на то, что договор не считается заключенным. Таким образом, некоторые недочеты в части цены могут привести к тому, что договор купли-продажи окажется незаключенным. Такой вывод сделан, например, в Постановлении ФАС Уральского округа от 17.03.2009 № Ф09-1182/09-С6 [69].

По общему правилу цена нежилого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает в себя цену передаваемой вместе с этим имуществом части земельного участка или прав на нее. Однако это правило, предусмотренное ч. 2 ст. 555 ГК РФ [15], является диспозитивным и может быть изменено по соглашению сторон.

Сторонами договора продажи нежилой недвижимости могут быть любые субъекты гражданского права, обладающие необходимым объемом сделкоспособности [18, с. 252]. Как правило, продавцом нежилой недвижимости является ее собственник – физическое или юридическое лицо, предприниматель и пр.

Существуют определенные случаи, когда продажей объектов нежилой недвижимости занимается другой субъект, что предусмотрено законом. Например, если речь идет о федеральной государственной собственности, то продавцами выступают органы исполнительной власти, которым Правительство РФ делегировало соответствующие полномочия (согласно ст. 3 Федерального закона №178-ФЗ [92]). Также унитарные предприятия, обладающие государственным или муниципальным имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, могут выступать в роли продавцов, если они действуют в рамках своей специальной правоспособности, установленной законодательством (согласно ст. 18-19 Федерального закона №161-ФЗ [89]). Кроме того, учреждения, которые имеют право на коммерческую деятельность, могут продавать недвижимость, приобретенную за счет этой деятельности (согласно ст. 298 ГК РФ [15]).

В отношении покупателей недвижимости также, по общему правилу, не установлены какие-либо ограничения. Однако в некоторых случаях они предусмотрены. Например, согласно ст. 5 закона №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» [92] покупателями государственного и муниципального имущества могут быть любые физические и юридические лица, за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных

учреждений, а также юридических лиц, в уставном капитале которых доля РФ, субъектов РФ и муниципальных образований превышает 25%.

Итак, проведенный анализ показал, что договор купли-продажи нежилой недвижимости отличается по своему содержанию и условиям и от договора купли-продажи в целом, и от договора купли-продажи жилья. Все это определяет целесообразность его выделения в отдельный вид договора купли-продажи. Своеобразие договора купли-продажи нежилой недвижимости определяется, как и в случае с жильем, предметом договорных отношений, особенностями его идентификации, а также особыми требованиями к установлению цены и к полномочиям сторон, участвующих в сделке.

Подводя итоги второй главы, отметим: одним из наиболее распространенных и социально значимых видов современных договоров купли-продажи, имеющих широкое практическое применение в российских реалиях, является договор купли-продажи объектов жилой недвижимости (жилых помещений). Соглашение о купле-продаже жилой недвижимости представляет собой договор между двумя сторонами: покупателем и продавцом. Согласно этому договору, продавец обязуется передать в собственность покупателя жилую недвижимость, такую как дом, квартира или апартаменты. Взамен покупатель обязуется выплатить продавцу установленную денежную сумму, являющуюся ценой недвижимости. Отличительной характеристикой договора купли-продажи нежилой недвижимости считается его предметная область, ограниченная исключительно недвижимым имуществом нежилого назначения, к которому относятся земельные участки, здания, сооружения, а также объекты, приравненные к недвижимости в силу прямого действия закона, такие как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, при этом необходимо отметить, что объекты незавершенного строительства могут также выступать предметом подобных сделок при условии их предварительной постановки на кадастровый учет и регистрации права на них в Едином государственном

реестре недвижимости (ЕГРН) в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

Глава 3 Актуальные проблемы договоров в сфере купли-продажи объектов жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости

3.1 Актуальные проблемы договоров купли-продажи жилой недвижимости и пути их решения

В настоящее время, несмотря на давнюю и широкую договорную практику сделок с жильем, в праве Российской Федерации сохраняется целый ряд как проблем правового регулирования договоров купли-продажи жилой недвижимости.

Одной из актуальных проблем, например, является проблема прав нанимателей жилого помещения при смене собственника жилья по договору купли-продажи. У этой проблемы есть несколько аспектов, которые условно можно обозначить как проблемы нового собственника и проблемы нанимателя.

Для нового собственника подчас проблемой становится ситуация, когда он, приобретя жилую недвижимость в свою собственность, хочет освободить ее от имеющихся нанимателей – либо полностью, чтобы не сдавать приобретенное жилье в найм, либо освободить жилье от прежних нанимателей и сдать жилье другим лицам, в т.ч. за большую цену. В этом случае у нового собственника жилья встает вопрос, как выселить нанимателя из снимаемого им жилья. Для нанимателя эта ситуация приобретает иное звучание. Его запрос часто состоит в том, как при смене собственника жилья по договору купли-продажи сохранить за собой право на нанимаемое жилое помещение.

В ГК РФ с целью снятия этой проблемы была включена ст. 675, которая устанавливает право сохранения договора найма жилого помещения действующим даже при переходе права собственности на жилое помещение, то есть даже в тех случаях, когда собственник жилья, с которым заключался договор жилищного найма, перестал владеть жилой недвижимостью, и у нее

появился новый собственник, имеющий на эту недвижимость иные виды. Норма кодекса гласит, что «переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма» [15] (ст. 675 ГК РФ).

Таким образом, казалось бы, интересы нанимателя жилого помещения при смене собственника жилья защищены юридически, и право найма при сделке купли-продажи жилья следует за правом собственности. Однако нередки ситуации, когда новому собственнику жилья найм его жилого помещения в силу разных причин становится ненужным или обременительным. Возникает проблема: как на законных основаниях выселить нанимателя из своей жилой недвижимости в этом случае.

По закону для новых собственников жилья в этом случае предусмотрена возможность пользоваться нормами ГК РФ о досрочном расторжении договора аренды жилья и выселение арендаторов. В частности, можно опираться на ст. 687 ГК РФ, согласно которой разорвать договор найма досрочно и потребовать выселения арендаторов собственник может в судебном порядке в четырех случаях:

- в случае неоплаты жилья за шесть месяцев (если договором не установлен более длительный срок), а если договор заключен на срок менее одного года – в случае просрочки платы за найм жилья более двух раз;
- в случае разрушения или порчи квартиры нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- в случае использования нанимателем жилья не по назначению или в случае нарушения им прав и интересов соседей;
- в случае если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

Казалось бы, в большинстве случаев добросовестный наниматель жилья, перешедшего по договору купли-продажи новому собственнику, защищен, если не портит нанимаемое жилое помещение, использует его по назначению, оплачивает в срок арендную плату.

Однако фактически это не так. На практике бывают ситуации, когда жилье приобретают в совместную или долевую собственность, и о наличии обременения жилья в виде живущих в квартире нанимателей знал при совершении сделки только один из собственников, а другой собственник (сособственник) об этом не знал. На основании требования такого собственника жилья добросовестные наниматели могут быть выселены из съемного жилья, т.к. при заключении сделки о найме жилья были нарушены его фундаментальные права собственника и совладельца жилой недвижимости.

Важным аспектом проблемы для нового собственника жилья, приобретшего его по договору купли-продажи, является то, что он, взаимодействуя с нанимателем жилья и желая выселить его и расторгнуть договор найма, должен действовать с соблюдением всех правил и сроков процедуры расторжения договора найма, предусмотренных действующим гражданским законодательством. Дело в том, что простое, формальное истечение срока договора найма жилого помещения не означает для нового собственника жилья его автоматического расторжения. По нормам действующего гражданского законодательства, приобретатель и новый собственник жилой недвижимости, если он хочет с соблюдением закона выселить нанимателей из приобретенного жилья, должен не позднее чем за три месяца до истечения срока договора жилищного найма предложить нанимателю либо заключить договор на тех же или иных условиях, либо предупредить его об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать жилье в течение года или более. Если собственник не выполнит этой процедурной обязанности, а наниматель жилья не откажется сам от продления договора, то такой договор будет считаться продленным на тех же

условиях и на тот же срок. Единственное исключение – это договоры найма жилья, которые заключаются менее чем на один год. К ним это процедурное правило не применяется.

Часто споры новых собственников жилья с его нанимателями, перешедшими к ним от прежних владельцев жилой недвижимости, заходят в тупик. Ни одна из сторон не идет на компромисс и договоренности. В этом случае, как правило, возникают длительные и болезненные судебные споры. Причем, даже выиграв процесс, новым собственникам жилья бывает сложно добиться выселения нанимателей из их жилой недвижимости. Дело в том, что, если наниматель отказывается выехать из снимаемого жилья (независимо от того, что является причиной выселения), то выселить его в рамках действующего российского законодательства могут только судебные приставы. Однако на практике такие случаи встречаются крайне редко, чаще всего стороны вынуждены решать подобные вопросы путем переговоров и компромиссов. Важно также то, что в целях соблюдения жилищных прав нанимателей суды нередко идут путем повышенной гуманности и предоставляют нанимателям срок для устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилья (этот срок может быть не более 1 года). Только если в течение этого времени квартирант не устранит нарушений, суд по повторному обращению собственника может расторгнуть договор найма.

Для многих новых собственников жилья, приобретших его по договору купли-продажи, неприятным открытием становится понимание того, что по действующему законодательству, если наниматель жилья ничего не нарушил, выселить его досрочно нельзя. Продажа квартиры не является основанием для выселения. В этом смысле права собственника жилья в этой ситуации становятся неабсолютными.

Особое звучание эта проблема приобретает в случаях, когда собственником жилья является государство, а жилье предоставляется по найму ребенку-сироте, достигшему 18-летнего возраста. В этой ситуации

даже приобретение ребенком-сиротой после заключения договора найма государственного жилья собственного отдельного жилья не дает государству права выселить такого ребенка из нанимаемого жилья.

Подобный случай рассмотрел Президиум Верховного Суда РФ в 2020 году [49] на основании материалов судебной практики Алтайского краевого суда. В основе казуса лежала следующая ситуация. Краевое ГКУ «Региональное жилищное управление» обратилось в суд с иском к А., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей, о признании их утратившими право пользования жилым помещением, расторжении договора найма жилого помещения и о выселении их из жилого помещения, предоставленного в найм. Истец указал, что в январе 2015 года А. было предоставлено жилое помещение общей площадью 36,3 кв. м и заключен договор найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа сроком на 5 лет. Совместно с нанимателем А. в жилое помещение вселены двое ее несовершеннолетних детей. Однако в августе 2015 года на основании договора купли-продажи с использованием частично собственных средств, а также за счет средств материнского (семейного) капитала А. приобрела в собственность квартиру общей площадью 27,5 кв. м, расположенную в другом населенном пункте. В 2017 году ответчик вступила в брак, родила третьего ребенка. ГКУ «Региональное жилищное управление» посчитало, что А. оказалась в ситуации обеспеченности жилой площадью, превышающей учетную норму площади жилого помещения. Поэтому специалисты управления посчитали, что А. и ее несовершеннолетние дети утратили право пользования жилым помещением, предоставленным А. по договору найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа. Однако суд в иске управлению отказал. Суд отметил, что основания и порядок выселения граждан из жилого помещения должны определяться федеральным законом, и только на их основании суд может лишить гражданина права на жилище.

Суд подчеркнул, что согласно ч.1 ст. 190.1 ЖК РФ предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения по инициативе наймодателя регламентируется ст. 101 ЖК РФ, в которой в ч.3 предусмотрено, что договор найма специализированного жилого помещения, за исключением договора найма специализированного жилого помещения, предусмотренного ст. 98.1 ЖК РФ, может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных предусмотренных ст. 83 данного кодекса случаях. Согласно ч.4 ст. 101 ЖК РФ договор найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в случае:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более одного года и отсутствия соглашения по погашению образовавшейся задолженности по оплате жилых помещений и (или) коммунальных услуг;
- разрушения или систематического повреждения жилого помещения нанимателем или проживающими совместно с ним членами его семьи;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- использования жилого помещения не по назначению.

Также в соответствии с ч.1 ст. 102 ЖК РФ договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным предусмотренным данным кодексом основаниям. Однако ст. 101 и 102 ЖК РФ не содержат такого основания для расторжения (прекращения) договора найма специализированного жилого помещения, как приобретение нанимателем или членами его семьи другого жилого помещения в собственность [12, с. 78].

Исковые требования, в том числе требования о расторжении (прекращении) договора найма специализированного жилого помещения, были истцом заявлены по основанию приобретения нанимателем – ответчиком А. другого жилого помещения в собственность после заключения с нею договора найма специализированного жилого помещения в соответствии со ст. Федерального закона от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

Разрешая заявленные истцом требования в пределах оснований иска и отказывая в их удовлетворении, суд пришел к правильному выводу о том, что факт приобретения А. в собственность иного (собственного) жилого помещения после заключения с нею договора найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа для разрешения данного спора правового значения не имеет. Договор найма устоял, и собственник Краевое ГКУ «Региональное жилищное управление» не смогло выселить нанимателя, хотя та уже получила в собственность жилье по сделке купли-продажи.

Еще одной практической проблемой, связанной с договорами купли-продажи жилья, является проблема понуждения собственника жилой

недвижимости к ее продаже нанимателю. Такое понуждение нередко приходится рассматривать судам в тех случаях, например, когда работник заключает с работодателем-собственником жилья договор найма служебного жилья, в котором работодателем предусмотрена возможность дальнейшего выкупа работником нанимаемого служебного жилья [14, с. 189].

Примером такого спора может служить дело № 2-630/2021 Ленинского районного суда г. Ярославля, которое в порядке кассации рассматривалось Вторым кассационным судом общей юрисдикции [51]. В рамках этого дела истцом было ОАО «Российские железные дороги», которое обратилось в суд с иском к своему работнику и членам его семьи и просило признать ответчиков утратившими право пользования служебным жилым помещением и выселении их из него. В свою очередь ответчики по делу предъявили встречное исковое заявление, в котором просили обязать ОАО «РЖД» заключить с ними договор купли-продажи. Причиной иска стало то, что в 2004 г. между ОАО «РЖД» и работником был заключен трудовой договор, согласно которому тот был назначен на должность начальника Ярославской дистанции электроснабжения Ярославского отделения Северной железной дороги – филиала ОАО «РЖД». При этом п.1 раздела 2 трудового договора «Дополнительные условия трудового договора» было установлено, что работодатель обязуется предоставить работнику жилое помещение в г. Ярославле по договору найма с правом последующего выкупа жилого помещения в соответствии с «Порядком», предусмотренным распоряжением ОАО РЖД от 30.04.2004 № 1987р «О порядке предоставления жилых помещений работникам ОАО РЖД», на совместно проживающий состав семьи.

Работнику было предоставлено служебное жилье из числа того, которым владеет как собственник ОАО «РЖД» в 2005 г. Договор найма был заключен до 2010 г. П. 6.3 договора найма была также предусмотрена возможность выкупа нанимателем жилого помещения по соглашению сторон по отдельному договору, заключенному между сторонами.

В 2010 г. между ОАО «РЖД» и работником-нанимателем служебного жилья был заключен новый договор найма жилого помещения, согласно которому наймодаатель предоставляет нанимателю помещение для проживания сроком на 11 месяцев. В случае отсутствия заявлений о прекращении договора, договор пролонгируется на следующие 11 месяцев. При этом заключенный между сторонами в 2010 г. новый договор найма жилого помещения уже не содержал особое условие о возможности выкупа нанимателем занимаемого жилого помещения, но при этом предусматривал, что при расторжении договора или окончания срока его действия в течение 3 месяцев с момента расторжения или окончания действия наниматель обязан освободить и сдать жилое помещение по акту приема-передачи наймодаателю, оплатив все имеющиеся задолженности, стоимость не произведенного своевременно текущего ремонта или произвести его ремонт.

При этом в 2014 г. сотрудник-наниматель был переведен на другую должность в компании, и с ним также было заключено дополнительное соглашение к трудовому договору, согласно которому трудовой договор был изложен в новой редакции, которое не содержало каких-либо положений о праве сотрудника-нанимателя на получение жилого помещения по договору найма с последующим выкупом занимаемого жилого помещения или без такового.

В 2019 г. ОАО «РЖД» направило сотруднику-нанимателю служебного жилья уведомление о том, что 01.08.2019 срок действия договора истекает и договор прекращает свое действие, наниматель обязан освободить жилое помещение. Работник с этим не согласился и подал иск об обязанности ОАО «РЖД» заключить с ним и членами его семьи сделку купли-продажи жилья, по которой снимаемое им служебное жилье перешло бы в собственность работника.

И суд первой, и суд апелляционной, и суд кассационной инстанции при рассмотрении дела пришли к выводу о том, что в удовлетворении иска работнику-нанимателю служебного жилья следует отказать, исходя из того,

что дополнительное соглашение от 2014 г. не содержало каких-либо положений о праве работника-нанимателя жилья на получение снимаемого жилого помещения по договору найма с последующим выкупом занимаемого жилого помещения или без такового. Оснований, предусмотренных законом, для проживания работника-нанимателя и членов его семьи в спорной квартире, нет, поскольку данная квартира находится в собственности ОАО «РЖД» и была предоставлена ответчикам в срочное возмездное пользование по договору найма жилого помещения. Право пользования жилым помещением у ответчиков прекратилось в связи с прекращением срока договора найма и отказом собственника пролонгировать договор найма; и поскольку ответчики добровольно не освобождают жилое помещение, они подлежат выселению на основании решения суда.

Таким образом, истцам было отказано в понуждении ОАО «РЖД» к совершению с ними сделки купли-продажи служебного жилья. Данный пример показывает, что в сфере договоров купли-продажи жилой недвижимости есть проблема продажи жилья, находящегося в собственности компании-работодателя, работникам, являющихся нанимателями служебного жилья. Часто корни этой проблемы лежат в том, что работники ориентируются на положения первоначального трудового договора, где были положения о возможности выкупа работником служебного жилья, но не отслеживают в дальнейшем, какие изменения вносились в дополнительные соглашения и новые трудовые договора с компанией, в которых условия о возможности выкупа служебного жилья либо меняются, либо убираются в общем. В итоге нередки ситуации, когда работники много лет снимают у компаний-работодателей служебное жилье, надеясь на возможность его дальнейшего выкупа по сделке купли-продажи, а когда доходит дело до совершения такой сделки, узнают, что само право такого выкупа жилья у них давно утрачено. Это порождает и конфликты в трудовых коллективах, и судебные споры с работодателями. Однако суды последовательно стоят на стороне собственников жилой недвижимости, и случаи вынесения исков в

пользу работодателей с обязательством последних продать работникам служебное жилье по договору купли-продажи являются редкими [20, с. 67].

При осуществлении сделок купли-продажи жилой недвижимости, особенно если она находится в общей собственности, возникают значительные сложности. Особое внимание следует уделить защите прав и интересов несовершеннолетних детей в таких сделках, а также возможным негативным последствиям для покупателей, если недвижимость обременена правами детей. В соответствии с пунктом 2 статьи 54 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции от 8 августа 2024 года), сделки, в которых участвует имущество, принадлежащее несовершеннолетнему, требуют обязательного нотариального удостоверения. Это возможно только при наличии предварительного разрешения от органов опеки и попечительства, чья деятельность регулируется статьями 31-41 Гражданского кодекса РФ, пунктом 4 статьи 292 ГК РФ, а также Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (далее – ФЗ-48 об опеке и попечительстве).

Законодательство не устанавливает четкий порядок получения согласия от органов опеки и попечительства, а также основания для его предоставления. В статьях 28 и 37 Гражданского кодекса РФ лишь указано, что такое согласие должно быть получено до совершения сделки, и что имущество несовершеннолетнего не должно уменьшиться в результате этой сделки. Однако нет требования, чтобы органы опеки и попечительства контролировали выполнение сделки, то есть проверяли, что после ее завершения несовершеннолетний не потерял имущество и что покупка жилого помещения действительно состоялась.

Следует учитывать, что для сделки с участием несовершеннолетнего требуется значительное время на сбор всех нужных документов, а также существенные финансовые расходы родителей на оплату услуг нотариуса и

необходимых документов. Кроме того, различные территориальные органы опеки и попечительства предъявляют свои условия для продажи квартиры.

Покупатель, приобретая квартиру, в которой часть принадлежала несовершеннолетнему, не имеет возможности удостовериться, выполнила ли семья требование органов опеки, а именно: приобрела ли она в установленный срок новую квартиру, и получил ли несовершеннолетний свою долю в ней. Нотариус, заверяющий сделку, не обладает полномочиями для проверки выполнения обязательств, данных законными представителями несовершеннолетнего органам опеки. Органы опеки и попечительства проводят выборочную проверку исполнения выданных разрешений.

Например, семья Д., получив предварительное разрешение органов опеки и попечительства города Оренбурга на продажу квартиры при условии последующей покупки конкретной квартиры в г. Калининграде, заключила в октябре 2021 года в нотариальной форме договор купли-продажи квартиры с Щ., и, получив полный расчет за квартиру, прибыла на новое место жительства в г. Калининград. Но, по прибытии в г. Калининград семья Д. не смогла купить квартиру, указанную в разрешении, в связи со смертью продавца, и в ноябре 2021 года, в ситуации резкого роста цен семья Д. в срочном порядке была вынуждена приобрести другое жилое помещение, где несовершеннолетнему ребенку выделили долю, но условия конкретного разрешения не исполнили.

Так как требования, указанные в разрешении органов опеки обязательны к выполнению, значит, условия предварительного разрешения органов опеки не выполнены родителями, и в этой ситуации у органов опеки и попечительства есть законные основания признать сделку купли-продажи, заключенную между Д. и Щ. недействительной (ст. 168 ГК РФ (сделка, противоречащая закону) и ст. 173.1 ГК РФ (сделка без необходимого в силу закона согласия госоргана) ГК РФ).

В судебной практике сложилась тенденция, при которой сделки по продаже жилья признаются недействительными, если продавец не выполняет

условия предварительного разрешения, касающиеся покупки новой квартиры для детей. Верховный суд РФ рассматривал именно такой случай. Женщина решила продать квартиру, где были прописаны её двое несовершеннолетних детей, каждому из которых принадлежала треть доли. Она получила согласие органов опеки на продажу с условием, что одновременно будет приобретена другая квартира, в которой дети также получат по 1/3 доли. О покупке нужно было сообщить органам опеки в течение месяца после продажи. Однако, в разрешении не было указано, как именно должны производиться расчёты с детьми. Женщина не выполнила это условие и не приобрела новое жильё для детей. Орган опеки подал иск в суд, требуя признать сделку недействительной на основании ст. 168 ГК РФ, так как она противоречила закону. Новая владелица пыталась защитить свои права, утверждая, что разрешение опеки было незаконным из-за отсутствия порядка расчётов с детьми. Суд удовлетворил иск органов опеки, сославшись на ст. 167 ГК, и признал договор купли-продажи недействительным, вернув квартиру матери и детям. Однако областной суд отменил это решение и вынес новое, отказав обеим сторонам. Орган опеки не согласился с таким решением и обжаловал его в Верховном суде. Судебная коллегия по гражданским делам отменила решение апелляционной инстанции и направила дело на повторное рассмотрение в областной суд[30].

В решении по делу Верховный суд сослался сразу на две статьи ГК РФ: статью 168 - «сделка, противоречащая закону» и статью 173.1 - «сделка без необходимого в силу закона согласия госоргана». Верховный суд указал, что суд первой инстанции не мог признать недействительной сделку, основываясь только на статье 167 ГК, поскольку в ней не установлены основания, по которым сделка признается недействительной. Они предусмотрены в статье 168 - «сделка, противоречащая закону» и статье 173.1 - «сделка без необходимого в силу закона согласия госоргана». Но в первой инстанции не сослались на них, а апелляция не только не исправила эту ошибку, но и неправильно истолковала нормы материального права, на

которые сослалась. Кроме того в Верховном суде подчеркнули - нет доказательств соблюдения прав детей, того, что средства от продажи квартиры попали на их счет в банке или были израсходованы в их интересах.

Суды, признавая сделку купли-продажи недействительной, фактически поддерживает интересы недобросовестных родителей. Исходя из общих принципов права, родители, представляя интересы несовершеннолетнего, должны действовать добросовестно, соблюдать предусмотренные законом условия, сделки должны быть направлены на защиту интересов несовершеннолетних, а не на ущемление их прав.

Права несовершеннолетних не подлежат сомнению, поэтому предлагается, чтобы ответственность за нарушение прав этой уязвимой группы граждан несли их родители, а не добросовестный приобретатель. Последний не должен нести риски, связанные с нарушением этих прав. В данной ситуации как несовершеннолетние, так и добросовестный покупатель квартиры считаются незащищенными с юридической точки зрения [17, с.33].

Существующее законодательство по этому вопросу нуждается в доработке. Необходимо внести изменения, чтобы установить четкие основания для получения разрешения от органов опеки и попечительства. Также требуется определить действия покупателя при покупке жилого помещения, в котором несовершеннолетний имеет долю в собственности. Кроме того, важно предоставить конкретные рекомендации и четкий алгоритм действий для законных представителей несовершеннолетних на случай, если они не смогли получить предварительное разрешение из-за форс-мажорных обстоятельств.

В связи с совершением сделок купли-продажи жилья помимо рассмотренных выше можно выделить еще ряд проблем, которые нередки, когда стороны подходят к заключению сделки недостаточно внимательно и небрежно составляют договор купли-продажи.

Во-первых, это проблема, связанная с тем, что уже после завершения сделки жилье приобретает иной вид, чем при просмотре объекта

недвижимости на этапе подготовки к сделке. Например, нередко случаи, когда после совершения сделки купли-продажи жилья новый собственник обнаруживает, что в приобретенном жилье вырваны с корнем электрические розетки, сняты плинтусы, обои поцарапаны, сантехника снята и вывезена. Жилье имеет иной вид, требует дополнительного ремонта и новых трат.

Чтобы избежать этой проблемы, в договоре купли-продажи рекомендуют дополнительно и очень подробно прописывать, что остаётся в жилье нетронутым после передачи ключей и выезда прошлых собственников. Для ещё большей надёжности к договору рекомендуют прикладывать фотографии жилья на тот момент, когда принималось решение о покупке и подписывались бумаги с продавцом. В этом случае, когда новый собственник получит ключи и заедет в приобретенное жилье, неприятных сюрпризов можно будет избежать.

Во-вторых, существует нередкая проблема, когда предыдущий собственник жилья после завершения сделки купли-продажи не торопится выписываться из жилой недвижимости. Также могут продолжать сохранять прописку в своем бывшем жилье и члены его семьи. Такая ситуация может длиться месяцами, при этом нередко прежний собственник – продавец жилья перестает выходить на связь с новым собственником. С юридической точки зрения для избежания этой ситуации рекомендуют до окончательного завершения сделки купли-продажи дожидаться полного юридического освобождения квартиры прежним собственником. Однако если покупатель жилья спешит, тогда нужно, как минимум, обязательно зафиксировать в договоре купли-продажи сроки, когда всех зарегистрированных в квартире должны снять с регистрационного учёта в ней. В этом случае даже без совершения соответствующих действий прежним собственником он будет выписан из бывшей его жилой недвижимости по суду.

Еще одна частая проблема – это когда после подписания договора и внесения аванса продавец жилья отказывается от сделки купли-продажи. Так бывает, когда собственник передумал или нашёл покупателя, который готов

приобрести его жилье на более выгодных условиях. В этом случае собственник жилья может вернуть аванс и прекратить сделку. Чтобы это предотвратить, рекомендуется в договоре купли-продажи (или предварительном договоре) прописывать условие не об авансе, а о задатке, в этом случае при нарушении продавцом жилья условий договора он не просто возвращает внесенный задаток, но в двойном размере. Это дисциплинирует продавца и существенно снижает риск отказа от сделки.

Еще одна проблемная ситуация – когда совершенная сделка купли-продажи жилья в дальнейшем признаётся недействительной из-за проблем со здоровьем у продавца, например, если продавец или один из продавцов (если владельцев недвижимости несколько) по решению суда ограничен в дееспособности из-за психического расстройства. Для избежания этой ситуации целесообразно до окончательного завершения сделки купли-продажи жилья обязательно запрашивать справки из психоневрологического (ПНД) и наркологического диспансера (НД). Это позволит снизить и исключить все риски, связанные с личностью и здоровьем продавца недвижимости. Можно также рекомендовать в ГК РФ предусмотреть обязанность продавцов жилой недвижимости предоставлять эти справки в обязательном порядке. Это позволит стабилизировать оборот жилой недвижимости.

Наконец, особой прикладной проблемой законодательного регулирования договора купли-продажи жилой недвижимости в Российской Федерации также можно считать следующее. В настоящее время в нашей стране не установлено никаких законодательных ограничений на куплю-продажу жилой недвижимости по кругу лиц. В частности, сегодня в России жилье могут свободно покупать как граждане Российской Федерации, так и иностранные граждане, в т.ч. мигранты и лица, не проживающие постоянно на территории России, так и лица без гражданства. В этом отношении национальное гражданское законодательство является весьма либеральным.

Позитивным в этой ситуации является то, что жилье свободно обращается на рынке. Однако негативным является то, что рынок жилья в России во многом является спекулятивным. Существуют лица, обладающие свободными финансовыми средствами, которые свободно приобретают еще на этапе строительства по несколько объектов жилой недвижимости в строящихся или уже построенных жилых домах исключительно с целью их дальнейшей перепродажи после введения в эксплуатацию по цене, выше закупочной. Такая практика приводит к весьма искусственному взвинчиванию цен на рынке жилой недвижимости, особенно в крупных столичных городах и мегаполисах.

Другим аспектом проблемы является то, что жилая недвижимость нередко оказывается в руках тех лиц, которые не проживают в Российской Федерации, не являются ее гражданами, фактически не нуждаются в улучшении жилищных условий, в жилье и приобретают его исключительно с целью дальнейшего извлечения дохода от сдачи в аренду или перепродажи. Такие спекулятивные покупатели искусственно «перегревают» цены на рынке жилой недвижимости, но их деятельность в настоящее время никак не остановить, поскольку никаких законодательных ограничений ни для покупки нескольких объектов жилой недвижимости, ни для покупки жилья иностранцами, мигрантами, лицами без гражданства не существует.

Сегодня эта проблема, как представляется, требует своего юридического решения как в части обуздания сделок спекулянтов жильем из числа российских граждан, так и из числа иностранцев, мигрантов, лиц без гражданства.

В отношении лиц, имеющих гражданство Российской Федерации, разными экспертами предлагались разные меры ограничения возможности их беспрепятственной скупки жилья на этапе строительства и введения в эксплуатацию новых жилых объектов. Среди предложенных мер, в частности, была мера, озвученная Московской городской думой, – о введении моратория на совершение сделок купли-продажи с первичной жилой

недвижимостью на пять и более лет после сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Такое предложение справедливо было подвергнуто критике как ограничивающее свободу гражданского оборота жилой недвижимости. Однако определенное рациональное зерно в этой мере было. В этой связи в рамках настоящей работы предлагается к нему вернуться и рассмотреть возможность внесения в законодательство России не моратория на совершение таких спекулятивных сделок на определенный период, а установления прогрессивной шкалы налогообложения для спекулятивных сделок с жилой недвижимостью для тех граждан Российской Федерации, которые уже имеют жилье и приобретают новое с сугубо инвестиционными, спекулятивными целями для дальнейшей перепродажи в короткий период после покупки с целью получения дохода. Такая прогрессивная шкала налогообложения может иметь место в течение 5 лет после покупки гражданином РФ жилой недвижимости, при этом в первый год ее приобретения ставка обложения НДФЛ доходов от продажи такой инвестиционной жилой недвижимости должна быть установлена максимальной – на уровне 25%, с ее постепенным понижением по мере увеличения срока владения таким инвестиционным жильем.

Предлагается следующая прогрессивная шкала НДФЛ для спекулятивных сделок с жильем в зависимости от того, в какой временной промежуток приобретенная со спекулятивными целями жилая недвижимость продается купившим ее лицом:

- 1-ый год – 25%;
- 2-ой год – 22%;
- 3-ий год – 19%;
- 4-ый год – 16%;
- 5-ый год – 13%.

Таким образом, граждане России и иные лица, совершающие спекулятивные сделки с жилой недвижимостью, будут вынуждены платить

более высокий НДФЛ с таких сделок, если будут их совершать в первые четыре года после покупки такого жилья. К пятому году ставка НДФЛ выходит на стандартный уровень 13%, и сделка уже может считаться неспекулятивной. Можно ожидать, что необходимость платить повышенный налог со спекулятивных сделок купли-продажи жилья будет снижать интерес спекулятивных инвесторов к их совершению и к взвинчиванию цен на жилые объекты, приобретенные ими ранее исключительно с целью дальнейшей перепродажи.

Что касается решения проблемы спекуляции и приобретения жилой недвижимости в России иностранцами и временными мигрантами – лицами, не заинтересованными в постоянном проживании в стране, то здесь должны быть приняты иные ограничительные меры. В этой части интересно перенять опыт других стран, например, Казахстана. В этом государстве существует законодательное ограничение на покупку жилья иностранцами и мигрантами. В частности, иностранные граждане могут приобрести жилую недвижимость в Казахстане только при наличии вида на жительство (ВНЖ). Если нет ВНЖ, то покупка жилой недвижимости в Казахстане иностранцами невозможна. Это вытекает из положений ст. 9 Закона Республики Казахстан «О правовом положении иностранцев» [24], которая гласит, что «иностранцы, постоянно проживающие в Республике Казахстан, в жилищных отношениях имеют те же права и несут те же обязанности, что и граждане Республики Казахстан» (абз.1 ст. 9), но при этом «иностранцы могут иметь в Республике Казахстан на праве собственности жилище (за исключением временно пребывающих иностранцев)» (абз. 2 ст. 9). Временно пребывающими иностранцами в стране считаются все лица, не имеющие вида на жительство. Из этого правила следует также, что иностранец, имеющий в Казахстане только временную регистрацию и не имеющий ВНЖ, также не может приобрести жилье в стране ни по договору купли-продажи, ни через дарственную.

Таким образом, законодательство о купле-продаже жилой недвижимости в Казахстане менее либеральное и более ориентировано на

защиту внутреннего рынка недвижимости от спекуляций со стороны иностранных граждан и мигрантов. Кроме того, такие ограничительные меры позволяют Казахстану более эффективно управлять процессами миграции, ограничивая приезд в страну тех мигрантов, которые не готовы вносить трудовой вклад в экономику страны и которые стремятся зарабатывать деньги, спекулируя на сделках с жильем.

В настоящее время для России с ее растущим притоком мигрантов, прежде всего, из государств Средней Азии, целесообразно ввести аналогичные ограничения на покупку жилья в стране теми лицами, которые не имеют вида на жительство. Для этого предлагается внести в ст. 4 Федерального закона №115-ФЗ абзац второй следующего содержания:

Иностранные граждане и лица без гражданства могут иметь в Российской Федерации на праве собственности жилую недвижимость (за исключением временно пребывающих иностранцев).

Принятие предложенных выше законодательных мер позволит решить одну из острых проблем современной практики совершения сделок купли-продажи жилой недвижимости, а именно – проблему спекуляций с жильем и спекулятивного роста цен на жилую недвижимость в результате бесконтрольного и неограниченного заключения договоров купли-продажи объектов жилой недвижимости теми лицами, которые покупают и продают жилье исключительно со спекулятивными целями.

3.2 Проблемы договоров купли-продажи нежилой (коммерческой) недвижимости и пути их решения

Определенный круг правовых проблем существует и в регулировании договоров купли-продажи нежилой (коммерческой) недвижимости. Одна из них – это неопределенность существующей в ГК РФ нормы о том, как следует правильно и точно индивидуализировать в договоре продаваемый

объект нежилой недвижимости, чтобы в дальнейшем сделка не могла быть признана незаключенной.

Норма ст. 554 ГК РФ в актуальной редакции гласит, что «в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества» (абз. 1 ст. 554 ГК РФ).

И учеными, и юристами-практиками не раз отмечалось, что такая формулировка ГК РФ не является достаточно определенной. Она приводит к тому, что стороны сделок купли-продажи недвижимости подчас очень по-разному понимают, какие это должны быть данные об объекте. Вследствие этого законодательную неопределенность вынуждены компенсировать своими решениями судебные инстанции.

При сделках купли-продажи коммерческой недвижимости определенные проблемы могут возникать в связи с предпринимательской деятельностью супругов, можно выделить следующие виды долговых обязательств, которые могут быть разделены при расторжении брака:

- договорные обязательства, в которых оба супруга являются участниками правоотношений на стороне должника (например, заемщики по кредитному договору либо договору займа);
- обязательства, заключенные одним из супругов, при документально подкрепленном согласии супруга на возникновение долга в целях совместного осуществления предпринимательской деятельности. К примеру, судом было установлено, что бывшие супруги Т. приобрели по договору купли-продажи коммерческое недвижимое имущество (складские помещения). Договор купли-продажи заключался от имени супруга, зарегистрированного в качестве работника малого предприятия, руководителем которого выступал второй супруг. Денежные средства были взяты у истца - общества с ограниченной

ответственностью; на момент заключения договора брак между супругами Т. еще не был расторгнут. В итоге судом установлено, что деньги были потрачены на удовлетворение нужд супружеской пары, ведущей семейный бизнес, следовательно, верным является возложение на супругов солидарной ответственности за погашение заемного обязательства.

Если средства не были использованы полностью или частично для предпринимательских целей, то обязательство по долгам не может быть возложено исключительно на одного из супругов. Нежилое помещение или его часть может быть предметом договора купли-продажи только в том случае, если они прошли кадастровый учет или на их основе можно создать отдельное нежилое помещение.

Так, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.01.2022 N Ф02-7600/2021 по делу N А58-1353/2021

«...Также является правомерным вывод судов о незаконности отказа Администрации в реализации права предпринимателя на выкуп помещения по основанию необходимости принятия решения о приватизации в отношении всего нежилого помещения общей площадью 873 кв. м и только по совместному заявлению всех арендаторов частей указанного нежилого помещения - субъектов малого среднего предпринимательства для приобретения его в общую долевую собственность, с определением долей по соглашению сторон. Указанное основание мотивировано ссылкой на разъяснения, содержащиеся в пунктах 8, 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 134 [17].

В пункте 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 N 134 разъяснено, что объектом договора купли-продажи может быть только имущество, являющееся недвижимой вещью в силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, в отношении которого должен быть осуществлен государственный кадастровый учет по правилам Федерального закона «О

государственном кадастре недвижимости» и права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В связи с этим реализация права на приобретение и последующее заключение с субъектом малого или среднего предпринимательства договора купли-продажи в отношении части здания или части нежилого помещения (например, торгового места) не допускается, за исключением случаев, когда на основе этих частей может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект.

Реализация преимущественного права выкупа арендуемого помещения применительно к частям помещений допускается при условии, что такую часть помещения в целях заключения договора купли-продажи недвижимого имущества можно обособить.

В данном случае возможность сформировать из спорного помещения обособленный объект недвижимого имущества установлена вступившим в законную силу судебным актом по делу N А58-4369/2019, что имеет преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора применительно к статье 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации...».

Сегодня в юридическом сообществе считается, что наиболее предпочтительным способом индивидуализации объекта нежилой недвижимости, передаваемого по договору купли-продажи, является указание его кадастрового номера. Это следует из позиции Пленума ВАС РФ, который в Постановлении от 11.07.2011 № 54 отметил, что, согласно положениям ст. 554 ГК РФ, для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии) [21].

С учетом такой выраженной позиции ВАС можно рекомендовать внести уточнения в норму ст. 554 ГК РФ и сформулировать абз. 1 данной статьи следующим образом:

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Для индивидуализации предмета договора купли-продажи нежилого недвижимого имущества в договоре должен быть указан кадастровый номер объекта недвижимости

Следует, однако, отметить, что такое уточнение не снимет всей неопределенности, поскольку на рынке нежилой недвижимости нередки случаи заключения договора купли-продажи будущей недвижимости, то есть такой, которая еще не создана. В этой ситуации кадастровый учет такого объекта нежилой недвижимости провести невозможно, а следовательно, невозможно для ее идентификации указать кадастровый номер.

Путь к решению этой проблемы был указан в том же Постановлении №54 ВАС РФ, где отмечено, что, если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией). Однако и этот путь оставляет простор для выбора сторон договора купли-продажи нежилой недвижимости, и не всегда этот выбор бывает правильным, о чем свидетельствует судебная практика.

Так, она показывает, что иногда стороны в договоре купли-продажи будущего нежилого недвижимого имущества указывают только данные об адресе и площади помещения. Но для признания договора заключенным этого может оказаться недостаточно. Так, Президиум ВАС РФ в Постановлении от 27.04.2002 № 11011/01 по делу № А40-23029/00-37-199

[64] признал договор купли-продажи будущей нежилой недвижимости незаключенным, т.к. в нем не содержалось данных, позволяющих определенно установить имущество, передаваемое по договору. В договоре было указано: нежилое помещение площадью 150 кв. метров, расположенного в здании по адресу: Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр. 1. Однако конкретное расположение передаваемых площадей в договоре отсутствовало.

В связи с выявленной проблемой предлагается также дополнить ст. 554 ГК РФ новым абз. 2, в котором изложить требования к идентификации объектов будущей нежилой недвижимости следующим образом:

В договоре продажи будущей нежилой недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, которое после завершения строительства будет подлежать передаче покупателю по договору, а именно:

- общая характеристика, включая функциональное назначение;
- общая (точная или ориентировочная) площадь (цифрами и прописью в кв. м);
- адрес места расположения, а если его нет – местонахождение с привязкой к конкретному адресу.

Внесение этих законодательных уточнений в ст. 544 ГК РФ позволит устранить проблему неопределенности или недостаточной определенности предмета договора купли-продажи нежилой недвижимости, которая на практике нередко приводит к тому, что такие договоры признаются судом незаключенными.

Таким образом, одна из острых проблем современной практики совершения сделок купли-продажи жилой недвижимости это – проблема спекуляций с жильем и спекулятивного роста цен на жилую недвижимость в результате бесконтрольного и неограниченного заключения договоров купли-продажи объектов жилой недвижимости, совершаемая теми лицами, которые покупают и продают жилье исключительно со спекулятивными целями. В

настоящее время для России с ее растущим притоком мигрантов, прежде всего, из государств Средней Азии, целесообразно ввести аналогичные ограничения на покупку жилья в стране теми лицами, которые не имеют вида на жительство. Для этого предлагается внести в ст. 4 Федерального закона №115-ФЗ абзац второй следующего содержания: иностранные граждане и лица без гражданства могут иметь в Российской Федерации на праве собственности жилую недвижимость (за исключением временно пребывающих иностранцев).

Определенный круг правовых проблем существует и в регулировании договоров купли-продажи нежилой (коммерческой) недвижимости. Одна из них – это неопределенность существующей в ГК РФ нормы о том, как следует правильно и точно индивидуализировать в договоре продаваемый объект нежилой недвижимости, чтобы в дальнейшем сделка не могла быть признана незаключенной.

Также при сделках купли-продажи коммерческой недвижимости определенные проблемы могут возникать в связи с предпринимательской деятельностью супругов, возникают долговые обязательства которые могут быть разделены при расторжении брака.

Заключение

Итак, проведенное в работе исследование позволило рассмотреть правовую регламентацию, особенности содержания договоров купли-продажи жилой и нежилой (коммерческой) недвижимости, выделить актуальные проблемы, возникающие в практике заключения и исполнения таких договоров и предложить пути правового решения выявленных проблем.

Анализ показал, что в настоящее время объекты недвижимости являются важнейшим предметом договоров купли-продажи на рынке. В социальном плане объекты недвижимости выполняют не только функцию удовлетворения жизненно важных потребностей людей, но и являются товарами, которые могут быть проданы или сданы в аренду, а также источником дохода для их владельцев. Круг объектов недвижимости разнообразен как по типам и видам, так и по характеру использования и целевому назначению. Понятие "недвижимость" охватывает разнообразные виды имущества, которые различаются по своим основным характеристикам. Сюда входят как объекты, изначально являющиеся недвижимыми, так и движимые вещи, которые закон относит к недвижимости. Также сюда относится имущество, которое по своим природным свойствам считается недвижимым. Все эти виды могут участвовать в гражданском обороте, например, переходить от одного владельца к другому через договор купли-продажи.

Согласно п.2 ст. 15 ЖК РФ, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. В строгом юридическом смысле жилым помещением являются только те объекты, которые прямо перечислены в ч.1 ст. 16 ЖК РФ, а именно жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

В отличие от жилой недвижимости, которая имеет единственное целевое назначение – использование для проживания людей, нежилая недвижимость может использоваться в различных целях, при этом разрешенный характер ее использования должен быть прямо санкционирован собственником и проектной документацией.

Анализ выявил, что в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства РФ договор купли-продажи жилой недвижимости является особым видом гражданско-правового договора купли-продажи, который имеет своеобразие предмета, существенных условий, требующих обязательного соблюдения. Сделки купли-продажи жилой недвижимости подлежат обязательной государственной регистрации, без чего не происходит перехода прав собственности на жилье даже при заключенном и полностью оплаченном договоре. На реализацию сторонами прав купли-продажи жилой недвижимости оказывают влияние в определенных случаях брачно-семейные отношения, возраст лица, входящего в сделку и ряд других факторов.

Своя специфика имеется и у договора купли-продажи нежилой (коммерческой) недвижимости. Свообразие договора купли-продажи нежилой недвижимости определяется предметом договорных отношений, особенностями его идентификации, а также особыми требованиями к установлению цены и к полномочиям сторон, участвующих в сделке.

В ходе анализа в работе были выявлены некоторые актуальные проблемы договоров купли-продажи жилой и нежилой недвижимости. На этом основании были предложены следующие рекомендации:

В целях сокращения числа спекулятивных договоров купли-продажи жилой недвижимости предлагается установить прогрессивную шкалу НДФЛ для сделок с жильем в зависимости от того, в какой временной промежуток приобретенная со спекулятивными целями жилая недвижимость продается купившим ее лицом. Это поспособствует снижению интереса спекулятивных инвесторов к совершению таких сделок и предупредит взвинчивание цен на

жилые объекты, приобретенные исключительно с целью дальнейшей перепродажи.

В целях ограничения бесконтрольного приобретения жилья в России иностранцами, временными мигрантами и лицами без гражданства предложено ввести законодательное ограничение на покупку жилой недвижимости в России, за исключением временно пребывающих иностранцев и лиц без гражданства.

В целях предотвращения признания договоров купли-продажи нежилой недвижимости рекомендовано внести уточнения в норму ст. 554 ГК РФ и уточнить требования к данным, которые должны указываться в договоре купли-продажи нежилой недвижимости о предмете договора, чтобы договор мог быть признан заключенным, а также к данным о будущих объектах нежилой недвижимости, которые на момент заключения договора не построены, но которые будут построены под требования заказчика. Внесение предложенных законодательных уточнений в ст. 544 ГК РФ позволит устранить проблему неопределенности или недостаточной определенности предмета договора купли-продажи нежилой недвижимости, которая на практике нередко приводит к тому, что такие договоры признаются судом незаключенными.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексеева А. А. Договор купли-продажи недвижимости в РФ: анализ судебной практики // Россия и мир: развитие цивилизаций. Инновации и консерватизм: поиск баланса: сб. трудов. М.: Институт мировых цивилизаций, 2022. С. 195-199.
2. Алексеевская А. Форс-мажор и отмена сделок купли-продажи недвижимости // Жилищное право. 2018. №11. С. 101 - 108.
3. Аман А. Нотариальное совершение сделок с жилыми помещениями с использованием средств материнского (семейного) капитала: пробел контроля статуса жилого объекта // Нотариус. 2022. № 3. С. 29-33.
4. Безлепкин Г. А. Особенности договора купли-продажи будущей недвижимости // Молодой ученый. 2019. № 13(251). С. 177-179.
5. Болтанова Е. С. Правовая интерпретация государственной регистрации договоров // Журнал российского права. 2002. № 1. С. 84-89.
6. Бородкин И. И., Горлова Т. В. Проблемные аспекты договора купли-продажи будущей недвижимости // Наука и образование: отечественный и зарубежный опыт: сб. трудов. Белгород: ООО ГиК, 2019. С. 265-269.
7. Васькин В. В., Матвеев А. Г. Оплата недвижимости по договору купли-продажи: правовое регулирование и практика // Вестник арбитражной практики. 2020. №2. С. 27-36.
8. Винокурова Н. Е. Экономика недвижимости. Минск: БНТУ, 2016. 188 с.
9. Вишневская И. С. Особенности договора найма жилой площади в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности // Правоведение. 1970. № 5. С. 96-99.
10. Габбасов Р.А. Качество закона и вопросы регулирования оборота недвижимости // Бюллетень нотариальной практики. 2005. №3. С. 22-25.
11. Галиуллин Р.Р. Недвижимое имущество в предпринимательском обороте [Электронный ресурс]. URL:

https://sibac.info/sites/default/files/files/2011_09_21_Economy/11_Galliulin.doc

(дата обращения: 10.10.2023).

12. Гладков А. А. Правовое регулирование реституции в договоре купли-продажи недвижимости // Аллея науки. 2019. Т. 2, № 12(39). С. 414-417.

13. Гонгало Б. М. Понятие недвижимости // ЭЖ-ЮРИСТ. 2001. № 11 (март). С. 20-25.

14. Градорегулирование. Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости / Рук. авт. колл. Э.К. Трутнев. М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. 296 с.

15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023) [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/10164072> (дата обращения: 01.05.2023).

16. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 24 июня 2023 г.) [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12128809/d31bd2d89fd17d70aaefe3134ccf3ea8> (дата обращения: 01.05.2023).

17. Гражданское право / Под ред. Б. М. Гонгало: В 2 т. Т.2. М.: Статут, 2016. 628 с.

18. Гражданское право / Под ред. Б. М. Гонгало: В 2 т. Том 1. М.: Статут, 2017. 610 с.

19. Дзиов Д. Т. Особенности договора купли-продажи недвижимости по законодательству Российской Федерации // Студенческий форум. 2022. № 3-2(182). С. 88-90.

20. Договор купли-продажи нежилого помещения [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://assistentus.ru/forma/dogovor-kupli-prodazhi-nezhilogo-pomeshheniya> (дата обращения: 01.05.2023)

21. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 24.06.2023) [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12138291> (дата обращения: 26.06.2023).

22. Жимилова Д. В. Особенности договора купли-продажи недвижимости // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. № 6-3(45). С. 79-87.

23. Журавлев А. А. Особенности заключения договора купли-продажи недвижимости // Молодой ученый. 2021. № 12(354). С. 114-117.

24. Закон Республики Казахстан от 19 июня 1995 года № 2337 «О правовом положении иностранцев» [Электронный ресурс]. URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/U950002337_ (дата обращения: 26.06.2023).

25. Зарайская О.А. Экономическая природа недвижимости: автореф. дисс... канд. экон. наук. М., 2008. 27 с.

26. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 24.06.2023) [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12124624> (дата обращения: 26.06.2023).

27. Игнатьева В. А. Правовая природа договора купли-продажи недвижимости // Аллея науки. 2020. Т. 1, № 3(42). С. 537-541.

28. Илюшина М. Н. Законодательство о нотариальной форме сделок с недвижимостью: один шаг вперед, два шага назад // Нотариальный вестник. 2022. № 12. С. 5-14.

29. Информационное письмо Госжилинспекции Московской области от 12.11.2004 г. «Основные понятия в сфере жилищной политики» [Электронный ресурс]. URL: www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=МОВ&n=24308 (дата обращения: 01.07.2023).

30. Кассационное определение Амурского областного суда от 19 января 2011 г. по делу № 33-261/2011 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://судебныерешения.рф/bsr/case/1099196> (дата обращения: 01.07.2023).

31. Кияшко В. А. Правовые последствия признания договора незаключенным (сделки несостоявшейся) // Право и экономика. 2003. № 9. С. 12-18.

32. Ковалева А. А. Реальные проблемы при заключении договора купли-продажи будущей недвижимости // Молодой ученый. 2023. № 15 (462). С. 209-210.

33. Конституция Российской Федерации (с учетом изменений, одобренных в ходе общероссийского голосования от 1 июля 2020 г. [Электронный ресурс]. URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399 (дата обращения: 01.07.2023).

34. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. Одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12176781> (дата обращения: 01.05.2023).

35. Корсик К. А. Новеллы законодательства о запретах в сделках с жилой недвижимостью // Нотариальный вестник. 2022. № 11. С. 2-3.

36. Корсик К. А. Расширительное толкование нормы об обязательной нотариальной форме сделок с жилой недвижимостью // Нотариальный вестник. 2023. № 3. С. 2-4.

37. Крыштопа Е. С. Договор купли-продажи недвижимости: проблемы теории и практики // Закон. Право. Государство. 2023. № 1(37). С. 89-90.

38. Ленковская Р. Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 14-17.

39. Ленская М. В. Особенности сделок купли-продажи жилой недвижимости с участием несовершеннолетних // Детство территория безопасности: сб. мат. конференции, Москва, 08 октября 2021 года. Саратов: Саратовский источник, 2022. С. 44-48.

40. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 24.07.2023) [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299 (дата обращения: 01.07.2023).

41. Манько О. В., Мурадян А. А., Корнеев А. А. Актуальные проблемы договора купли-продажи будущей недвижимости // Международный научно-исследовательский журнал. 2021. № 7-3 (109). С. 171-173.

42. Махмутова С. С. Особенности купли-продажи недвижимости в условиях кризиса // Студенческий вестник. 2022. № 46-4 (238). С. 66-67.

43. Махмутова С. С. Переход права собственности по договору купли-продажи недвижимости // Студенческий вестник. 2022. № 46-4 (238). С. 68-69.

44. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004. Утв. Госстроем России [Электронный ресурс]. URL: <https://legalacts.ru/doc/metodicheskoe-posobie-po-soderzhaniuu-i-remontu-zhilishchnogo> (дата обращения: 23.06.2023).

45. Налимова В. С. Особенности договора купли-продажи недвижимости: порядок заключения и расторжения // Закон. Право. Государство. 2019. № 1 (21). С. 158-161.

46. Наумова О. Жилое помещение по долям: текущие проблемы и новые веяния // Жилищное право. 2018. № 6. С. 15-46

47. Наумова О. Мошенничество в сделках с недвижимостью по копиям документов // Жилищное право. 2019. №10. С. 61-90.

48. Наумова О. Незаконные схемы купли-продажи недвижимости, связанные с личностью стороны сделки // Жилищное право. 2018. № 12. С. 17-35.

49. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми

помещениями. Утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2021. № 6.

50. Определение № 11АП-19110/18 ОТ 14.10.2019 Верховного Суда РФ. URL: <https://lawnotes.ru/podborki-gk-rf/oborot-nedvizhimosti> (дата обращения: 10.10.2023).

51. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14.04.2022 № 88-7751/2022 по делу № 2-630/2021. URL: <https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&ts=nnQLqsTkrqB8IfqB1&cacheid=0A972AF46497604FC3978FCC2CC3D561&mode=splus&rnd=Xrubg&base=KSOJ002&n=68686#uXMXqsTgCSR10MuG> (дата обращения: 10.10.2023).

52. Отунчиев О. Б., Крылова Е. С. Договор купли-продажи недвижимости: юридическая природа, проблемы регулирования // Межотраслевые проблемы формирования правовой культуры в молодежной среде. Ростов-на-Дону: ДГТУ-При, 2021. С. 242-247.

53. Оценка стоимости жилья при составлении договора купли-продажи [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.raneks.ru/fizicheskim_litsam/otsenka_nedvizhimosti/otsenka_zhiloy_nedvizhimosti/otsenka_stoimosti_zhiliya_pri_sostavlenii_dogovora_kupli_prodzhi (дата обращения: 01.07.2023).

54. Певцова Н. С. Договор купли-продажи недвижимости в России и Германии. М.: Проспект, 2020. 64 с.

55. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 06.05.2022 № Ф03-1752/2022 по делу № А24-2989/2021. [Электронный ресурс]. URL: <https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=4Pbn0A&base=ADV&n=124841&dst=100042&field=134#tDj6thTOYv6jAKzv> (дата обращения: 20.06.2023).

56. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.10.2022 № Ф04-4893/2022 по делу № А45-23116/2021. [Электронный

ресурс]. URL:
<https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=4Pbn0A&base=AZS&n=190477#QDO7thTKCt63om9q> (дата обращения: 20.06.2023).

57. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.09.2021 № Ф05-20546/2021 по делу № А40-115298/2020. [Электронный ресурс]. URL:
<https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=4Pbn0A&base=AMS&n=393911#xrS6thT2NQgXOo1v> (дата обращения: 20.06.2023).

58. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.06.2018 № Ф06-23525/2017 по делу № А65-28890/2016. [Электронный ресурс]. URL:
<https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=4Pbn0A&base=APV&n=166251#WCA7thTThMmJINiE> (дата обращения: 20.06.2023).

59. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 18.02.2021 № Ф10-5689/2020 по делу № А09-1297/2020. [Электронный ресурс]. URL:
<https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=4Pbn0A&base=ACN&n=130284&dst=100064&field=134#2Vt6thT86tidiZug1> (дата обращения: 20.06.2023).

60. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» [Электронный ресурс]. Режим доступа:
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_117610 (дата обращения: 20.06.2023)

61. Постановление Правительства Москвы от 14.05.2014 № 257-ПП «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения». [Электронный ресурс]. URL: <https://online3.consultant.ru> (дата обращения: 29.06.2024).

62. Постановление Правительства Москвы от 29.06.2010 №540-ПП «Об утверждении Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.mos.ru/depr/documents/nalogoivaia-politika/po-uplate-naloga-naimushestvo-organizacii-ot-kadastrovoi-stoimosti/view/160100220> (дата обращения: 01.07.2023).

63. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (ред. от 07.11.2019) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12144571> (дата обращения: 26.06.2023) (утратил силу).

64. Постановление Президиума ВАС РФ от 27.04.2002 № 11011/01 по делу № А40-23029/00-37-199 [Электронный ресурс]. URL: <https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&ts=loGurlTnAQdsWRoI&cachid=8B42205E0CA0E0EDC2736EC5BA74F175&mode=splus&rnd=Rxz0zw&base=ARB&n=16012#wh81ulTcfz9KDZc31> (дата обращения: 26.07.2023).

65. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 16 ноября 2004 г. № Ф03-А51/04-1/3316 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&ts=loGurlTnAQdsWRoI&cachid=62C2C5A22F730BE855521D406F0C9C32&mode=splus&rnd=Rxz0zw&base=ADV&n=12698#dzRNtlTAZyKHJbko1> (дата обращения: 20.06.2023)

66. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 09 марта 2006 г. № Ф04-829/2006 (20347-А45-13) по делу № А45-1919/05-34/54 [Электронный ресурс]. URL: www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/34008188 (дата обращения: 20.06.2023)

67. Постановление ФАС Московского округа от 03.03.2014 № Ф05-17265/2013 по делу № А41-46151/12 [Электронный ресурс]. URL: <https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=4Pbn0A&base=AMS&n=199635#ТСВ6thTWEeLDFFk51> (дата обращения: 20.06.2023).

68. Постановление ФАС Московского округа от 19 февраля 2003 г. по делу № КГ-А40/363-03 [Электронный ресурс]. Режим доступа:

<https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&ts=loGurlTnAQdsWRoI&cacheid=C1E949846F3336535D5107712E1A89C6&mode=splus&rnd=Rxz0zw&base=AMS&n=25836#hZfNtlT1SnrD0Je> (дата обращения: 20.06.2023)

69. Постановление ФАС Уральского округа от 17.03.2009 № Ф09-1182/09-С6 по делу № А76-9983/2008-22-351 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://sudrf.cntd.ru/document/875475187> (дата обращения: 29.06.2023).

70. Приказ Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр «Об утверждении СП 113.13330 «СНиП 21-02-99 Стоянки автомобилей» (ред. от 10.02.2017) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/456044240> (дата обращения: 29.06.2023).

71. Приказ Росстандарта от 19.12.2017 № 2031-ст «Об утверждении национального стандарта Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: <https://legalacts.ru/doc/prikaz-rosstandarta-ot-19122017-n-2031-st-ob-utverzhdanii-natsionalnogo> (дата обращения: 29.06.2023).

72. Проглядова А. А. Правовая характеристика договора купли-продажи недвижимости // Актуальные проблемы современной науки. 2014. № 6(79). С. 83-85.

73. Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. М.: ИНФРА-М, 2011. 610 с.

74. Решение Совета депутатов городского поселения Шаховская МО от 29.10.2013 № 10/62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского поселения Шаховская Шаховского муниципального района Московской области» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/36847902> (дата обращения: 23.06.2023).

75. Сделки с недвижимостью / О. Г. Курноскина. М.: Юстицинформ, 2006. 442 с.

76. Серова А. И. Продажа недвижимости взаимозависимому лицу: налоговые риски // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2021. №8. С. 23-27.

77.Скворцова Т. А., Болгарина И. С. Предмет договора купли-продажи недвижимости // Оригинальные исследования. 2022. Т. 12, № 10. С. 115-121.

78.Скловский К. И. О действительности продажи чужого имущества // Вестник ВАС РФ. 2003. Вып. 9. С. 85-86.

79.Скокова А. Н., Самойлов И. А. Правовые основы договора купли-продажи недвижимости // Поколение будущего: Взгляд молодых ученых - 2014 / Отв. редактор Горохов А.А. Том 1. Курск: ЗАО «Университетская книга, 2014. С. 389-391.

80.Содержание договора купли продажи недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://смоленский-район.пф/articles/novosti/soderzhanie-dogovora-kupli-prodazhi-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 29.06.2023).

81.Специальность, которая формирует качество жизни [Электронный ресурс]. URL: www.usue.ru/public/files/Документы%20УрГЭУ/Магистры-red.pdf (дата обращения: 01.07.2023).

82.Суханов А. Е. Имущество // Энциклопедия юриста. М.: Норма, 2014. 456 с.

83.Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 432 с.

84.Сыргакова З. А., Орозгожоева Т. З. Недвижимость как объект купли продажи. История вопроса // Известия Иссык-Кульского форума бухгалтеров и аудиторов стран Центральной Азии. 2020. № 1(28). С. 179-184.

85.Толстой Ю. К. Жилищное право. М.: Норма, 2019. 610 с.

86.Тузов Д. О. Концепция «несуществования» в теории юридической сделки. Томск: Пеленг, 2016. 220 с.

87.Указ Президента РФ от 24.12.1993 № 2284 (ред. от 28.09.2017, с изм. от 08.09.2021) «О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/10101974> (дата обращения: 23.06.2023).

88. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 13.06.2023) [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/71129192> (дата обращения: 23.06.2023).

89. Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39768 (дата обращения: 23.06.2023).

90. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 20.10.2022) [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12112327> (дата обращения: 23.06.2023).

91. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/57503536> (дата обращения: 01.05.2023).

92. Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (ред. от 24 июля 2023 г.) [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155 (дата обращения: 23.06.2023).

93. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 29.12.2022). [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12138267> (дата обращения: 23.06.2023).

94. Федорова О. А. Гарантии прав несовершеннолетнего при отчуждении принадлежащего ему жилого помещения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 5. С. 43-48.

95. Филиппова Е. К. Юридическая природа договора купли-продажи будущей недвижимости // Общественные и экономические науки.

Студенческий научный форум. Том 9 (20). М.: Международный центр науки и образования, 2019. С. 75-79.

96. Хабибуллина Г. Н. О заключении договора купли-продажи будущей недвижимости // Современные тенденции развития гражданского и гражданского процессуального законодательства и практики его применения. 2017. № 4. С. 203-205.

97. Харченко А. В. Становление и современное развитие института государственной регистрации прав на недвижимость в России // Хозяйство и право. 2022. № 6. С. 19 - 27.

98. Черемушкин Р. П. О некоторых вопросах к договору купли-продажи недвижимости // Трибуна ученого. 2022. № 10. С. 51-54.

99. Чикобава Е. М. Некоторые особенности купли-продажи жилых помещений // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия «Право». 2012. № 2 (12). С. 126-128.

100. Что предусмотреть в договоре купли-продажи квартиры? [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.pravovsem52.ru/legal_education/voprosy_v_sfere_nedvizhimosti/chto_predusmotret_v_dogovore_kupli_prodazhi_kvartiry (дата обращения: 23.06.2023).

101. Шлотгауэр М. А. Перфекция договора купли-продажи жилого помещения: проблемы правоприменения // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2018. № 3 (16). С. 196-200.

102. Шлотгауэр М. А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М.: Московская академия экономики и права, 2012. 27 с.

103. Щенникова Л. В. Нотариальная защита прав и законных интересов сторон в отношениях по купле-продаже недвижимого имущества // Нотариус. 2023. №1. С. 39-45.

104. Щулепникова Е. А. Современные механизмы функционирования рынка жилой недвижимости Российской Федерации: дисс. ... канд. экон. наук. СПб., 2014. 22 с.