

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

«Гражданское право, семейное право и международное частное право»

(направленность (профиль))

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему: «Нормативно-правовое регулирование сделок купли-продажи
жилого помещения и доли в праве собственности на жилое помещение»

Студент

Л.А. Василика

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель магистерской

программы д-р. юрид. наук, доцент В.Г. Медведев

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Допустить к защите

И.о. заведующего кафедрой канд.юрид.наук О.С. Лапшина

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ДОЛИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.....	6
1.1 Правовая характеристика и виды жилых помещений.....	6
1.2 Правовое регулирование сделок купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение.....	17
1.3 Государственная регистрация прав на жилое помещение и доли в праве собственности на жилое помещение.....	22
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ДОЛИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.....	36
2.1 Форма и участники договора купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение.....	36
2.2 Существенные условия договора купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение.....	41
2.3 Права и обязанности сторон договора купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение.....	55
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	62
3.1 Изменения в гражданском законодательстве по вопросам купли- продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение.....	62
3.2 Отдельные проблемы в сфере купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение.....	72
3.3 Пути решения проблем в сфере купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение.....	81
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	90
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	95

ВВЕДЕНИЕ

Условиями рыночной экономики определяется множество форм собственности недвижимого имущества, таких как частная, государственная, муниципальная и иные. Рыночный оборот с недвижимостью осуществляется через совершение таких сделок, как купля-продажа объектов недвижимости, аренда, залог, наследование, доверительное управление и других.

На сегодняшний день вопросы правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, как объектами гражданских прав, имеют особое значение, что связано со сложностью и многообразием объектов недвижимости, к которым относятся земля, ее недра, жилые и нежилые строения. Особенности правовой сущности объектов недвижимости определяют необходимость детального изучения правового вопроса регулирования сделок с данными объектами.

В соответствии с ГК РФ и другими нормативными актами, можно выделить две категории особенностей правового режима недвижимости - по объекту недвижимости и в зависимости от вида гражданско-правовой сделки, предметом которой является данный объект. Таким образом, целесообразно осуществлять изучение проблем нормативно-правового регулирования сделок с недвижимостью в комплексе наиболее значимых вопросов в правовом регулировании отдельных видов сделок с определенными объектами недвижимого имущества. При этом, наиболее распространенными в настоящее время являются сделки по продаже жилой недвижимости.

Широкая практика применения законодательных норм о регистрации прав на жилое недвижимое имущество, а также стабилизация государственной регистрации прав на недвижимость в такой значимой сфере, как купля-продажа недвижимости, особое значение законодательного регулирования имеется в вопросах защиты прав и законных интересов граждан.

Актуальность темы исследования подтверждается и возрастающим количеством судебных дел по вопросам регистрации сделок с недвижимым имуществом и высоким значением гражданско-правовых отношений в исследуемой отрасли.

Таким образом, актуальность темы исследования определяет необходимость совершенствования нормативной правовой базы в области правового регулирования сделок с жилой недвижимостью, с учетом сложившейся практики применения соответствующих нормативных правовых актов в современных условиях, возникновения новых факторов правового, социального, экономического характера, которыми вызвано постоянное развитие гражданско-правовых отношений в области сделок с недвижимым имуществом.

Целью исследования является изучение правового режима оформления сделок и государственной регистрации права собственности на жилые помещения и доли в праве собственности на жилое помещение

Поставленная цель определила задачи исследования:

1. Представить юридическую классификацию объектов недвижимости.
2. Рассмотреть правовое регулирование сделок с недвижимостью.
3. Охарактеризовать понятие и порядок государственной регистрации прав на жилое недвижимое имущество и сделок с ним.
4. Рассмотреть процедуры оформления и государственной регистрации права при купле-продаже жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение.
5. Исследовать правовой режим оформления сделок с жилой недвижимостью в современных условиях.
6. Выявить проблемные вопросы законодательного регулирования сделок купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на

жилое помещение и предложить пути совершенствования законодательства в данном направлении.

При написании работы использовались общенаучный метод и метод сравнительно-правового анализа.

Гипотезой исследования является необходимость совершенствования законодательных норм в области оформления и регистрации сделок с жилым недвижимым имуществом.

Теоретическую базу исследования составили нормативно-правовые акты, а также труды таких авторов, как Алексей П.В., Беспалов, Ю. Ф., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Камышанский В.П., Курбанов Р.А., Богданов Е.В., Крашенинников П.В., Симонова Е.В., Тихомиров М.Ю. и других.

Практическая значимость работы заключается в формировании базы анализа имеющихся проблем в области гражданско-правового регулирования сделок с жилым недвижимым имуществом, а также в возможности применения предложенных в работе решений в целях совершенствования нормативно-правовой базы, регулирующей сделки с недвижимостью и повышения правовой защиты участников данных взаимоотношений.

ГЛАВА 1. Общие положения о договоре купли-продажи жилого помещения и доли в праве собственности на жилое помещение

1.1 Правовая характеристика и виды жилых помещений

На законодательном уровне выделены специальные правила продажи жилых помещений, которые определяются спецификой объекта недвижимости, являющегося в каждом конкретном случае предметом договора.

Жилое помещение имеет легальную дефиницию, отраженную статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)¹, согласно ему жилое помещение выступает в качестве «изолированного помещения, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан» (соответствует комплексу установленных санитарных и технических правил и норм, иных требований законодательства).

Как гласит приведенное определение, понятие жилого помещения включает в себя термин «помещение» и указанием трех признаков, которых, с законодательной точки зрения, достаточно в целях рассмотрения его как жилого: недвижимый характер, изолированность, пригодность для постоянного проживания людей.

Следует обратить внимание, что такие признаки понятия жилого помещения, как изолированность и недвижимый характер, характеризуют любое помещение наряду с жилым. В этом смысле необходимо остановиться на специфических чертах жилого помещения, принципиально отличающих его от прочих объектов недвижимости, включая нежилые помещения, которые также могут составлять предмет договора купли-продажи.

Именно благодаря третьему признаку, то есть пригодности для постоянного проживания граждан, жилые помещения можно отличить от нежилых. Правда, возможна и точка зрения, что в качестве критерия

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.12.2015) // Собрание законодательства РФ. № 1., 2005

разделения жилых и нежилых помещений стоит использовать другой признак – предназначенность для постоянного проживания граждан, о котором отдельно идет речь в ст. 17 ЖК РФ, а также в п. 2 ст. 288 ГК РФ. Оптимальным видится применение обоих этих признаков – предназначенность и пригодность. В юридической литературе отсутствует единство мнений в вопросе касательно определяющего признака жилого помещения в процессе отличия его от нежилого помещения.

Чтобы обосновать собственную позицию по данному дискуссионному вопросу, следует еще раз изучить нормативное определение понятия «жилое помещение». Согласно п. 2 ст. 15 ЖК РФ, жилое помещение «признается» таковым, если оно «пригодно для постоянного проживания граждан», что было справедливо отмечено А.В. Халдеевым². К тому же, в ст. 15 ЖК РФ есть неоднократные упоминания о признании помещения жилым или нежилым: «порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ³ в соответствии с Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами» (п. 3 ст. 15 ЖК РФ), «жилое помещение может быть признано непригодным для проживания» (п. 4 ст. 15 ЖК РФ).

Пригодность для постоянного проживания можно растолковать следующим образом: площадь, планировка, освещенность, инсоляция, микроклимат, воздухообмен, уровни шума, вибрации, ионизирующих и иных излучений жилого помещения должны отвечать санитарным правилам с целью гарантии безопасности и безвредных условий проживания (ст. 23 ФЗ от 30 марта 1999г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом

² Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. - 2006. - № 8. - С. 110.

³ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 25.03.2015) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"// "Российская газета", N 28, 10.02.2006

благополучия населения»⁴). Помещение будет пригодным для проживания в случае, если оно (наряду с санитарными правилами) соответствует перечню технических правил и норм, иных требований законодателя: стационарности сооружения, наличию определенных видов удобств, наличию вспомогательных помещений и пр.

Важно, чтобы жилое помещение не только отвечало санитарным и техническим требованиям, но и некоторой степени благоустройства (это зависит от уровня благоустройства в том или ином населенном пункте), что позволит ему находиться в соответствии с предъявляемыми к жилому помещению требованиями, а также представлять собой объект жилищных прав. Для отдельных городов и иных поселений степень благоустройства является различной. В этом контексте удачной стоит назвать формулировку из ст. 40 ЖК РСФСР⁵ («Требования, предъявляемые к жилым помещениям»), согласно которой жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным «применительно к условиям данного населенного пункта».

Исходя из ч. 3 ст. 15 ЖК РФ, Правительство Российской Федерации устанавливает порядок признания помещения жилым и требования, которым должно соответствовать такое помещение, что отражено в ЖК и других федеральных законах. Что касается положения о признании помещения жилым помещением, о непригодности для проживания жилого помещения и об аварийности многоквартирного дома и необходимости его сноса, это утверждается в постановлении Правительства РФ от 28 января 2006г. №47.⁶ Как видно из текста Положения, к непригодным для проживания относятся

⁴ Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ (ред. от 28.11.2015) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" // "Собрание законодательства РФ", 05.04.1999, N 14, ст. 1650

⁵ Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004) (утратил силу)

⁶ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 25.03.2015) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // "Российская газета", N 28, 10.02.2006

жилые дома, жилые помещения, у которых ухудшился уровень надежности здания, а также выявлено вредное влияние внешних факторов среды обитания.

Непригодность определяют по степени износа жилья (крайней степенью считается аварийность), по наличию неустранимых неполадок с инженерными сетями. Если не соблюдаются строительные нормы в ходе застройки близлежащей к дому территории, этот факт можно использовать в качестве основания признать жилье непригодным для проживания.

Критерии, согласно с которыми жилые дома и жилые помещения попадают в категорию непригодных для проживания по причине вредного воздействия факторов среды обитания, отражены в санитарно-эпидемиологических правилах и нормах государства.

Вопросы о признании жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания решают члены межведомственной комиссии, которую создают: федеральный орган исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления (п. 7 Положения).

В составе комиссии работают также представители следующих органов: орган архитектуры и градостроительства, государственная санитарно-эпидемиологическая служба, государственная противопожарная служба, органы, осуществляющие федеральный надзор в сфере промышленной безопасности, организация технической инвентаризации и другие органы и организации. В деятельности комиссии принимает участие собственник жилищного фонда либо представитель собственника, который осуществляет функции управления жилищным фондом, в отношении жилого дома (жилого помещения) которого ведется рассмотрение вопроса о признании его непригодным для проживания, а в случае необходимости привлекают представителей из проектно-изыскательских организаций (п. 7 Положения).

Комиссия занимается вопросом о признании жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания, основой к чему служит заявление собственника или нанимателя жилого помещения либо представления органов государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственной противопожарной службы (п. 42, 45 Положения).

С учетом вышесказанного можно заключить, что под юридической процедурой признания (имеется в виду оценка соответствия помещения санитарным, техническим правилам и нормам, иным законодательным требованиям и, соответственно, подтверждение его пригодности для постоянного проживания людей) понимается неотъемлемый этап приобретения помещением статуса жилого помещения. Иначе говоря, помещение получает статус жилого, а затем его включают в жилищный фонд лишь по итогам признания его согласно установленному порядку пригодным для постоянного проживания граждан.

Нередкими бывают ситуации, когда расположенное в пределах садового земельного участка капитальное строение по всем свойствам принадлежит к пригодному для постоянного проживания людей жилью (соблюдены санитарные, технические правила и нормы, иные законодательные требования). Однако до момента прохождения данным строением юридической процедуры признания оно не имеет статуса жилого помещения.

По сути, с позиций юридической мысли, именно процедура признания помогает отнести помещение к категории жилого. Любопытно, что с формальной точки зрения помещение может обладать формальным статусом жилого помещения, но на деле оказаться непригодным для проживания. В этом плане точным следует признать мнение о том, что жилым остается помещение, непригодное для проживания, но не исключенное из состава жилищного фонда в установленном порядке. Это означает, что до момента, пока по факту непригодное для проживания жилое помещение не пройдет

обратную процедуру (не будет признано непригодным для проживания и исключено из жилищного фонда), формально оно является жилым. В который раз подтверждается крайне важная роль процедуры признания в процессе разграничения помещений в статусе жилых и нежилых.

Сказанное выше позволяет заключить, что признаки изолированности, недвижимого характера и пригодности для постоянного проживания людей представляют собой, главным образом, признаки, которые необходимы (служащие основанием), чтобы признать помещение жилым. Неправомерным выглядит тезис, согласно которому все помещения с данными признаками автоматически относятся к жилым. Иначе говоря, этот перечень признаков недостаточен для четкого разграничения жилых и нежилых помещений, но при этом факт успешного прохождения им процедуры признания как жилого позволяет это сделать.

Далее следует совершить анализ категории «предназначенность». По ст. 17 ЖК РФ, предназначение жилого помещения – проживание граждан. Аналогичное положение еще до принятия Жилищного кодекса было закреплено статьей 288 ГК РФ.⁷ По нашему мнению, «предназначенность» можно рассматривать в нескольких аспектах.

Предназначенность жилого помещения – изначальная, заданная проектировщиками и строителями функция, цель создания помещения. Назначение строящегося здания задано в самом начале проектной документацией, которую утверждает заказчик строительства, а затем происходит ее согласование «с компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, на стадии предоставления земельного участка и выдачи разрешения на строительство».⁸

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. № 32., 1994

⁸ Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Переустройство и перепланировка жилых помещений: практическое пособие / под ред. М.Ю. Тихомирова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2015

Также следует акцентировать внимание на том, что проектирование и сооружение или появление предназначенных для проживания помещений происходит как результат переустройства и перепланировки согласно описаниям из специальных строительных норм и правил, призванных регламентировать проектирование, строительство жилых помещений. В ходе разработки проекта переустройства и (или) перепланировки закладывается ряд характеристик, позволяющих объекту затем, после окончания строительства либо переустройства и (или) перепланировки, получить статус жилого помещения. Тем не менее, в этом контексте предназначенность ограничивается лишь обеспечением пригодности объекта для постоянного проживания после окончания строительства либо переустройства и (или) перепланировки.⁹

Целесообразной видится точка зрения, что предназначенность в указанном выше определении – как некой изначальной цели создания объекта – нельзя воспринимать в качестве признака, который принципиально разграничивает категории жилых помещений и нежилых.

Более наглядным будет пример, удачно сформулированный в трудах П.В. Макеева: жилое помещение переводится установленным образом в нежилое, и при этом не проводится переустройство и перепланировка¹⁰. С самого начала его создавали предназначенным для проживания граждан. А так как переустройство и (или) перепланировка не проводились, то по всем своим параметрам помещение остается пригодным для постоянного проживания людей. В юридическом плане оно уже не относится к жилым, несмотря на сохранение первоначальной цели создания и пригодность.

Необходимо подчеркнуть, что анализ текста п. 1 ст. 17 ЖК РФ и абз. 1 п. 2 ст. 288 ГК РФ приводит к следующему выводу: признак предназначенности – неотъемлемая характеристика помещения, которое уже

⁹ Альбов А.П. А56 Жилищное право : учебное пособие / А.П. Альбов, С.В. Николукин. — М. : Юстиция, 2016, С. 58

¹⁰ Макеев П.В. К вопросу о видах жилых помещений / Жилищное право. – 2011. – № 4.

признано как жилое. Так, приведенные нормы прямо указывают на то, что жилое помещение (уже имеющее статус жилого помещения) предназначается для проживания граждан.

Как видно из пп. 2–3 ст. 17 ЖК РФ, на законодательном уровне закреплены пределы использования жилых помещений: к примеру, запрещено размещать в них промышленное производство. Не менее любопытно проанализировать статью 288 ГК РФ: в п. 1 обозначена обязанность собственника использовать принадлежащее ему жилое помещение по назначению, в п. 2 – возможность и использовать его для личного проживания и проживания членов семьи, и для сдачи его по договору другим лицам, но также с целью проживания. Между тем, требует внимания и п. 2 статьи 671 ГК РФ, посвященной договору найма, закрепляющей, что юридическое лицо вправе пользоваться жилым помещением только в целях проживания людей.

Учитывая все сказанное выше, напрашивается обоснованный вывод о том, что законодатель применяет термин «предназначенность» в таком значении: жилое помещение «должно использоваться» для проживания людей; жилое помещение «разрешено использовать только» для проживания людей. Впрочем, в п. 2 ст. 17 ЖК РФ законодательно несколько расширяются пределы эксплуатации жилого помещения путем использования его при осуществлении профессиональной деятельности либо индивидуальной предпринимательской деятельности, но сопутствующих проживанию, а также на условиях соблюдения прав и законных интересов прочих граждан и требований, которым должно соответствовать любое жилое помещение. Поэтому разобраться в ситуации можно посредством использования вместо понятия «предназначенность» термина «целевое назначение». Другими словами, целевое назначение состоит в разрешенном на законодательном уровне направлении использования помещения, которое получило статус жилого. Также в таких обстоятельствах следует руководствоваться правилом:

«что не разрешено, то запрещено». Жилое помещение может вовсе не использоваться. Однако использование жилого помещения не по целевому назначению влечет за собой ответственность согласно ст. 293 ГК РФ.

Таким образом, именно целевое назначение (выступающее должным, разрешенным направлением использования) – это главный критерий для разграничения жилых и нежилых помещений. Целевое назначение представляется как «конечный» признак жилого помещения. Как было выяснено, им характеризуется только помещение уже в статусе жилого. Чтобы получить данный статус, помещению нужно непременно пройти процедуру признания его пригодным для проживания.

Жилые помещения предназначены для проживания людей и могут находиться в собственности государства (ст. 214 ГК), муниципальных образований (ст. 215 ГК), граждан и юридических лиц (ст. 213 ГК), как отмечено в ч. 2 ст. 19 ЖК РФ:

1) частный жилищный фонд является совокупностью жилых помещений, которые находятся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, которые принадлежат по праву собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих по праву собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов РФ);

3) муниципальный жилищный фонд понимается в качестве совокупности жилых помещений, которые принадлежат по праву собственности муниципальным образованиям.

Итак, с точки зрения законодательства, понятие «жилое помещение» характеризуется достаточной мерой сложности, а в научных источниках – дискуссионностью.

Так, А.А. Титов¹¹ рассматривает жилое помещение как:

- жилой дом для индивидуального пользования (для одной семьи), то есть дом в целом, обязательно включающий жилые комнаты и другие помещения;
- отдельная квартира многоквартирного жилого дома, то есть вся квартира, к которой относятся жилые комнаты и подсобные помещения (места вспомогательного использования);
- часть жилого дома, то есть не весь дом, а его часть, состоящая из одной или нескольких жилых комнат и обычно подсобных помещений (помещения вспомогательного пользования). Части жилого дома могут принадлежать одному лицу или использоваться двумя и более лицами (семьями) на основании договора;
- часть квартиры, то есть только комната (комнаты) в пределах коммунальной квартиры.

По мнению П.В. Крашенинникова¹², жилые помещения стоит изучать как сложные объекты, образующиеся из вещей, которые созданы искусственно в виде нескольких частей, соединенных между собой. В составе данных объектов всегда в роли главной вещи – само помещение, прямое предназначение которого – удовлетворять жилищные потребности граждан. Помимо помещения, объект состоит из других вещей либо имущественных прав.

Употребляемое законодателем понятие «жилое помещение» имеет несколько значений: родовое понятие, куда входит жилой дом, квартира, комната; часть дома; учетная категория, как и жилой дом. Согласно жилищному кодексу РФ, жилыми являются такие помещения: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната (ст. 16 ЖК РФ).

¹¹ Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. - М.: Проспект, 2016

¹² Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. - М.: Статут, 2012

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены удовлетворять бытовые и иные нужды граждан, касающиеся их проживания в данном здании (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ).

Квартирой называется структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, которое обеспечивает прямой доступ к помещениям общего пользования в таком доме и состоит из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, призванных удовлетворять хозяйственно-бытовые и иные нужды граждан, связанные с их проживанием в таком обособленном помещении (ч.3 ст.16 ЖК РФ). Комната – это часть жилого дома либо квартиры, которая предназначена для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в таком доме либо квартире (ч.4 ст. 16 ЖК РФ).

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» приравнивает дачу и летний садовый домик к жилому дому, но понимает их в качестве разных типов строений и целевого использования, имеющих разное функциональное назначение.¹³ Целесообразно принять взгляд, согласно которому дом на участке – это жилое помещение при условии, если есть возможность круглогодично проживать в нем.

Российский Конституционный Суд признал пригодным для постоянного проживания жилое строение, которое расположено на садовом земельном участке, относящемся к землям населенных пунктов, а также указал, что подобного рода жилые строения должны иметь признаки жилых помещений.¹⁴

Особую разновидность жилого дома, согласно Жилищному кодексу РФ, составляет многоквартирный дом. При этом в Жилищном кодексе РФ

¹³ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, N 29, ст. 3400.

¹⁴ Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 года № 7-П // "Собрание законодательства РФ", 05.05.2008, N 18, ст. 2089

отсутствует нормативное определение понятия «многоквартирный дом». Понятие «многоквартирный дом» раскрыто в п. 6 Положения о признании помещения как жилого, жилого помещения как непригодного для проживания и многоквартирного дома как аварийного и подлежащего сносу, что было утверждено в Постановлении Правительства России от 28 января 2006г. № 47. Многоквартирный дом представляет собой совокупность двух и более квартир, которые имеют самостоятельные выходы или на земельный участок вблизи жилого дома, или в помещения общего пользования в таком доме; многоквартирный дом отличается элементами общего имущества собственников помещений в таком доме, как зафиксировано в жилищном законодательстве.

1.2 Правовое регулирование сделок купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение

Среди оснований возникновения жилищных прав и обязанностей по правилам п. 4 ст. 10 ЖК РФ выделяется приобретение в собственность жилых помещений, главным образом, по договору купли-продажи, что составляет одну из наиболее сложных сделок гражданско-правового типа в отечественном праве, приводит к множеству споров и конфликтов.

Исходя из п.1 ст. 3 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹⁵, правовой основой сделок с недвижимым имуществом является Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, настоящий Федеральный закон, а также другие федеральные законы, издаваемые согласно им иные нормативные правовые акты РФ.

Правовую базу института сделок с недвижимым имуществом представляет собой основной закон – Конституция России¹⁶, которая

¹⁵ Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594,

¹⁶ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008

провозгласила в равной мере признание и защиту в РФ частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности (ч.2 ст.8); право частной собственности охраняется по закону (ч.1 ст.35); каждый имеет право на имущество в своей собственности, а также на владение, пользование и распоряжение этим имуществом как единолично, так и совместно с прочими лицами (ч.2 ст.35).

Правила, относящиеся к сделкам купли-продажи жилых помещений, перечислены в тридцатой главе Гражданского кодекса РФ, что связано с его значением общественного и общенационального характера.¹⁷

Во-первых, жилые помещения неразрывно рассматриваются в контексте тех земельных участков, на которых они находятся.

Во-вторых, поскольку жилые помещения имеют повышенную ценность, необходим ряд специальных мер охраны интересов продавцов и покупателей. Участники гражданского оборота должны точно быть осведомлены о субъекте права собственности на жилое помещение, об ограничениях данного права, а также об иных обременениях имущества, чего можно достигнуть, если ввести обязательную государственную регистрацию прав на жилые помещения и сделки с ними.

В-третьих, ввиду особой социальной значимости жилых помещений и целевого назначения, российское законодательство установило некоторые ограничения по их участию в гражданском обороте.

А в-четвертых, жилые помещения зачастую представляют собой индивидуально-определенную и незаменимую вещь, что накладывает свой отпечаток на правовое регулирование касающихся их отношений.

Договор купли-продажи жилых помещений составляет особую группу договоров купли-продажи в связи со спецификой его объекта – речь идет о

№ 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Российская газета. - 1993. - № 237.

¹⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ. №5., 1996

недвижимом имуществе.¹⁸

Понятие договора купли-продажи жилых помещений непосредственно в Гражданском кодексе не закреплено. Оно может быть сформулировано через легальное определение договора купли-продажи недвижимости. Согласно договору купли-продажи недвижимого имущества (договор продажи недвижимости), продавец несет на себе обязанность передачи в собственность покупателя земельного участка, здания, сооружения, квартиры или другого недвижимого имущества (ст. 549 ГК РФ)¹⁹.

Как свидетельствует текст данного определения, перечень недвижимого имущества, которое подлежит передаче в соответствии с договором продажи недвижимости, специально содержит квартиру – самый популярный вид жилого помещения. Итак, основываясь на определении договора купли-продажи общего характера из ст.454 ГК РФ, а также на специальном определении договора купли-продажи недвижимости и ст.558 ГК РФ (регламентирует продажу жилых помещений), можем сформулировать понятие договора купли-продажи жилого помещения: по договору продажи жилого помещения одна из сторон (продавец) берет на себя обязательства передачи жилого дома, квартиры, комнаты, части жилого дома или квартиры, в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять данное имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Согласно общему правилу, сделки с жилой недвижимостью, подобно остальным сделкам, должны отвечать комплексу условий действительности, которые состоят в понимании признания за сделкой качеств юридического факта, порождающего такой правовой результат, который ожидали субъекты

¹⁸ Шлотгауэр М.А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2012. – 30 с.

¹⁹ Чикобава Е.М. Некоторые особенности купли-продажи жилых помещений // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия: Право. – 2012. - №2. – С.126-130

сделки. Данные условия можно поделить на две группы: общие и специальные.

Общие условия (применяются в отношении всех сделок):

а) законное содержание (так, нельзя ограничивать правоспособность одной из сторон в двусторонней сделке);

б) физические и юридические лица, совершающие ее, способны участвовать в сделке (к примеру, в отношении юридических лиц – при заключении сделки, либо исполнительный орган не должен выходить за рамки своих полномочий, или специальной правоспособности юридического лица);

в) воля и волеизъявление соответствуют (например, во избежание порока воли в силу тяжелых жизненных обстоятельств).

Специальные условия (применяются к заключению сделок, где объект регулируется специальным гражданско-правовым режимом, что в нашем случае означает режим для объектов недвижимого имущества):

а) соблюдена форма сделки (в данном случае, согласно общему правилу, письменная форма сделки);

б) соответствующее содержание сделки (стороны согласовали все существенные условия договора);

в) наличие государственной регистрации (в нашем случае речь идет или о регистрации принадлежности прав на недвижимость по сделке; или о регистрации самой сделки; или и том и другом).

Договор продажи жилого помещения относится к видам договора продажи недвижимости и соответственно к подвидам общего договора купли-продажи. Основной признак, дающий возможность выделения этого вида договора, состоит в его предмете – жилом помещении.

Договор купли-продажи жилых помещений бывает двусторонним и взаимным. Под двусторонним понимается договор, по которому стороны идут на взаимное приобретение прав и обязанностей. Взаимный или

синаллагматический договор – документ, отличающийся наличием субъективных прав и обязанностей у обеих сторон договора купли-продажи жилых помещений. Договор выступает как консенсуальный, ведь является заключенным с минуты достижения сторонами соглашений по всем значимым условиям. Купля-продажа жилого помещения считается возмездной: основание исполнения обязательства по передаче товара – получение встречного удовлетворения в виде покупной цены, и наоборот.

Помимо ГК РФ, правила об оформлении сделок на недвижимое имущество – неотъемлемая часть многих других законодательных актов: Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ²⁰, Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»²¹ и прочих.

Кроме законодательных актов, регулирование изучаемых правоотношений – компетенция актов Президента и Правительства России. Также правовой базой государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти в сфере юстиции.

На основании и во исполнение таких документов, как ФЗ «О государственной регистрации...»²², акты Президента РФ и акты Правительства РФ, федеральный орган исполнительной власти, который

²⁰ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16,

²¹ Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015)// "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 40,

²² Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594

уполномочен в области государственной регистрации, в пределах своей компетенции имеет право издания методических рекомендаций, отражающих вопросы практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

1.3 Государственная регистрация прав на жилое помещение и доли в праве собственности на жилое помещение

Понятие государственной регистрации возникновения, перехода и прекращения права собственности на недвижимость впервые было введено в новом Гражданском кодексе РФ. Как результат, произошло законодательное закрепление положений, определяющих момент, когда возникают вещные права, а также их ограничение и вступление в силу сделок с недвижимостью.

Государственная регистрация – это составляющая правового режима недвижимости, который приобрел более строгие черты по сравнению с правовым режимом движимых вещей. Такое положение касается отличительных особенностей недвижимости от остальных вещей, среди которых следует выделить: прочную связь с землей и невозможность переместить ее без несоразмерного ущерба назначению недвижимости; многократное использование при производстве и в других целях, а также сохранение их первоначального вида (формы) на протяжении длительного времени; наличие индивидуальных признаков отличия; незаменимость недвижимости.

Для обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество необходимо представить в государственные регистрационные органы определенное количество документов, которые перечислены в Федеральном законе от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также в иных

федеральных законах (среди них ФЗ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»²³).

Общее правило таково, что данные документы должны соответствовать законодательству, действие которого определяется местом и моментом, когда они были оформлены, получены, изданы.

Государственную регистрацию прав осуществляют, основываясь на заявлении правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него доверенности, оформленной надлежащим образом (ст.16 Закона № 122-ФЗ). Благодаря этому законодательно был установлен заявительный характер регистрации прав на недвижимое имущество. Вышеперечисленные лица подают заявление в органы юстиции по регистрации прав. Если заявитель представлен доверенным лицом, есть потребность в оформлении доверенности.

Если правообладателем или стороной в договоре выступает несовершеннолетний, возраст которого – до 14 лет (малолетнее лицо), или недееспособный гражданин, вместо него действуют законные представители, и в этом случае предъявлять доверенность не нужно. Законными представителями малолетних лиц обычно являются родители, усыновители либо опекуны, а недееспособных представляют опекуны.

Несовершеннолетним в возрасте 14–18 лет разрешено самостоятельное обращение с заявлением о регистрации, но для этого необходимо согласие их законных представителей, что непременно выражается в письменной форме.

Так как список правоустанавливающих документов открытый, регистрация прав на недвижимость позволяет проанализировать, какие конкретные документы признаются как правоустанавливающие:

1) документы, подтверждающие факт существования объекта недвижимости:

²³ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) "Об ипотеке (залоге недвижимости) // «Собрание законодательства РФ», 20.07.1998, N 29, ст. 3400

- план земельного участка с заверением от соответствующего комитета по земельным ресурсам и землеустройству;

- инвентаризационные документы (технический паспорт объекта недвижимости с заверением от соответствующего бюро технической инвентаризации);

2) документы, которые подтверждают права на объекты недвижимости на базе договора купли-продажи, и права заявителя на осуществление регистрации:

- Правоустанавливающий документ, который подтверждает право собственности лица, совершающего отчуждение принадлежащего ему объекта недвижимости.

- Документ об уплате госпошлины.

- Разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на распоряжение имуществом лиц, которым не исполнилось 14 лет, а также лиц, которых суд признал недееспособными, их законными представителями (родители, усыновители, опекуны).

- Разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на дачу законными представителями (родители, усыновители, попечители) согласия несовершеннолетним в возрасте 14–18 лет и гражданам, которых суд признал ограниченно дееспособными, распоряжаться имуществом.

- Согласие органа опеки и попечительства на то, чтобы отчуждать жилое помещение, в котором проживают члены семьи собственника определенного жилого помещения, состоящие под опекой или попечительством, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем осведомлен орган опеки и попечительства), если при этом затронуты права или охраняемые законом интересы названных лиц.

- Письменное согласие залогодержателя на отчуждение имущества, если объект находится в залоге и в договоре об ипотеке не предусмотрено иное.

- Выписка из домовой книги (справка о лицах с правом пользоваться жилым помещением), которую заверяет должностное лицо территориального органа Федеральной миграционной службы, ответственное за регистрацию граждан по месту жительства, либо должностное лицо из органа местного самоуправления, ответственное за регистрацию граждан по месту жительства.

- Документ, который подтверждает полномочия представителя заявителя физического лица на действия от его имени, если от имени заявителя физического лица действует его представитель.

- Документ, удостоверяющий личность заявителя (или представителя заявителя).

- Иные документы, требующиеся в установленных по закону случаях в целях государственной регистрации, включая проверку законности сделки.

- Договор купли-продажи.

- Документы, которые содержат подтверждение, что продавец доли в праве (комната в квартире) известил в письменной форме прочих участников долевой собственности (остальные собственники комнат) о намерении продать свою долю (комната), при этом указывается цена и другие условия, на которых она продается (заявление, направленное по почте с заказным уведомлением) либо документы, подтверждающие отказ сособственников от преимущественного права покупки доли (комнаты).

- Письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если объект отчуждает (приобретает) несовершеннолетний в возрасте 14–18 лет.

- Документ, подтверждающий исполнение продавцом условия договора купли-продажи, с исполнением которого сторонами договора связывается возможность перехода права на объект недвижимости к покупателю.

- Документ, который подтверждает полномочия лица на подписание договора, соглашения, сделки (если договор, соглашение, сделка подписан представителем физического лица, в частности, физического лица – участвовавшего в долевом строительстве).

- Документ, который подтверждает полномочия на подписание договора, соглашения, сделки лица, не представляющего собой руководителя или иного лица, действующего от имени юридического лица без доверенности (если договор, соглашение, сделка подписаны представителем юридического лица, включая застройщика и (или) участника долевого строительства – юридического лица).

- Передаточный акт или иной документ о передаче недвижимости (если в договоре или законе предусмотрено его составление, в частности, к моменту обращения за государственной регистрацией перехода права собственности).

- Документ, свидетельствующий о том, что объект недвижимости (в частности, создаваемый) не находится (не поступает) в совместную собственность супругов (речь может идти о брачном договоре, соглашении о разделе общего имущества супругов, решении суда о разделе имущества и определении долей супругов).

- Выписка из списка граждан, которые имеют право приобретать жилье экономического класса, построенное на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданные в безвозмездное срочное пользование или в аренду для строительства жилья экономического класса, в частности, для их комплексного освоения в целях строительства подобного жилья, или аренду

для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса.

Для государственной регистрации прав на объекты недвижимости к обязательным относятся документы, полученные в органах БТИ – бюро технической инвентаризации. Такие документы представлены:

- копиями технических паспортов;
- выписками из технических паспортов, содержащими планы и экспликации помещений;
- справками с приложенным планом (поэтажным) и экспликацией помещений.

Кроме перечисленных документов, регистрирующие органы проверяют документы, свидетельствующего об отсутствии или наличии ограничений и обременений (аресты, запреты на отчуждение и пр.).

Основанием для начала оформления дела собственности на недвижимое имущество заключается в поступлении документов к специалисту, который ответственен за оформление и завершении внесения записей в ЕГРП.

С 15 июля 2016 года вступает в силу норма об изменении Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно этой норме, государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). В связи с чем прекращается выдача свидетельств о государственной регистрации прав, в том числе повторных.

Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат сегодня нотариальному удостоверению.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием ее цены и других условий, на которых он продает ее.

Сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу может быть совершена не ранее чем по истечении одного месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

В случае, если нотариусом будет установлено, что продавец доли представил документы, подтверждающие письменный отказ остальных участников долевой собственности от покупки его доли, сделка может быть совершена до истечения срока, указанного в абзаце третьем настоящего пункта.

Гражданин может получить отказ в государственной регистрации прав в следующих случаях:

- если право на объект недвижимого имущества, зарегистрировать которое просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав согласно ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- если состоялось обращение ненадлежащего лица с заявлением о государственной регистрации прав;
- если форма или содержание документов, которые представлены на государственную регистрацию прав, не соответствует требованиям действующего законодательства;
- если акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество был признан недействительным с момента его издания по законодательству, действовавшему в месте его издания и на момент издания;

- если лицо, которое выдавало правоустанавливающий документ, не имело полномочий на распоряжение правом на данный объект недвижимого имущества;
- если лицо, обладающее правами, ограниченными по определенным условиям, составило документ без указания таких условий;
- если, исходя из правоустанавливающего документа об объекте недвижимого имущества, у заявителя отсутствуют права на данный объект недвижимого имущества;
- если правообладателем не представлено заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие названного ФЗ перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие названного ФЗ сделки с объектом недвижимого имущества, в случаях, если обязанность представлять такие документы лежит на заявителе;
- если не были представлены документы, необходимые по указанному Федеральному закону для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность представлять такие документы лежит на заявителе;
- если существуют противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными ранее правами;
- если государственную регистрацию права собственности нельзя допустить согласно п.1.2 рассматриваемой статьи ФЗ, п.5 ст.25.2, п.2 ст.25.3 Закона о регистрации;
- если после ответа органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос установлено отсутствие документа и (или) информации, которые необходимы для

государственной регистрации прав, если соответствующий документ заявитель не представил по собственной инициативе.

Государственная регистрация права на объект недвижимого имущества не допускается, если данный объект не учтен по Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости»²⁴, кроме случаев, предусмотренных в федеральном законодательстве.

В случае общей долевой собственности объект права составляют объекты недвижимости в целом, перечисленные выше, а доли тогда определяются в праве собственности, но не в самом объекте. Долю в праве собственности выражают в виде простой дроби, она не может выражаться в виде частей имущества (комнаты, помещения, квадратные метры площади и пр.), и наоборот, часть имущества нельзя описать дробью.

Основой установленной в Законе о государственной регистрации и Правилах ведения Единого государственного реестра системы записей о правах на объекты недвижимости являются положения Гражданского кодекса касаясь общей собственности, исключающие возможность одновременного существования «реальных и идеальных долей». Государственную регистрацию осуществляют по формуле «объект – субъект– право – основание», при этом по каждому объекту недвижимости как объекту права открывают самостоятельный раздел в Едином государственном реестре.

Если предполагается ситуация с долями, объект недвижимости в целом (такой, как жилой дом) находится в собственности нескольких лиц при определении доли каждого в праве общей собственности. Объектом выступает жилой дом, субъектами – несколько лиц, а право представлено долевой собственностью. В Едином государственном реестре открывают раздел на жилой дом, вносят в него записи о правах собственников,

²⁴ Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 30.07.2007, N 31, ст. 4017

указывая размеры их долей в праве. Если имеется в виду часть объекта недвижимости, то субъект права единолично является собственником конкретной части жилого дома. Объект представлен частью жилого дома (в качестве совокупности некоторых помещений, имеющей площади), субъект – одним лицом, право – собственностью. В реестре открывают раздел на часть дома, в который вносят запись по поводу права его собственника. То есть право собственности в качестве абсолютного правоотношения по конкретному объекту не допускает, чтобы одновременно в наличии была «идеальная доля», и «реальная доля» – половина дома или квартиры с некоторой площадью. Правильной логической конструкцией является такая – «либо доля в праве, либо часть в объекте», но только не «и доля в праве, и часть в объекте».

Необходимо подчеркнуть, что все еще обязательна государственная регистрация ряда договоров:

- договоры об ипотеке жилых помещений и прочих объектов недвижимости (п. 1 ст. 10 ФЗ РФ от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости»);

- договоры участия в долевом строительстве (п. 3 ст. 4 ФЗ РФ от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»²⁵).

Таким образом, с 01 марта 2013г. в ходе совершения сделки купли-продажи жилого помещения происходит регистрация только перехода права собственности на жилье, но регистрации собственно сделки не происходит.

В соответствии с ранее применявшимися нормами ч.2 ст.558 Гражданского кодекса РФ, по договору купли-продажи жилого помещения

²⁵ Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015)// "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 40

необходимо было проводить государственную регистрацию, и он считался заключенным с этого момента регистрации. Следовательно, даже когда подписанный всеми сторонами сделки договор купли-продажи, а также акт приема-передачи сдавали в Управление Росреестра в целях проведения регистрационных действий, договор все еще был в статусе незаключенного, а сделка не была совершенной. Такой договор нельзя было признать и подвести под правовую защиту государства. Исходя из внесенных изменений, правила об обязательной государственной регистрации договоров купли-продажи жилого помещения, составленные (подписанные) после 01.03.2013г., не применяют. А это значит, что все договора, подписанные после этой даты, выступают как заключенные, порождающие юридические права и обязанности, с момента, когда их подписали участники сделки.

В соответствие со ст. 14 ФЗ РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», проведенную государственную регистрацию договоров, а также прочих сделок удостоверяли через совершение специальной регистрационной надписи на документе, который выражает содержание сделки (форму штампа регистрационной надписи на документах устанавливает Приложение № 15 к Правилам ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним).²⁶ Тем не менее, упразднение госрегистрации договоров купли-продажи жилой недвижимости может привести к тому, что сам договор купли-продажи (то

²⁶ Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 N 765 (ред. от 26.03.2015) "Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме" (Зарегистрировано в Минюсте России 10.07.2014 N 33054) // "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", N 46, 17.11.2014.

есть бумажный носитель условий сделки) после прохождения через Управление Росреестра, регистрации перехода права собственности к покупателю не будет иметь никаких штампов, печатей или других надписей, удостоверяющих его. Если проведение сделки совершалось без регистрации ипотеки (то есть расчет производился полностью, а кредитные средства не привлекались), то и штамп о госрегистрации залога (ипотеки) на всех экземплярах договора будет отсутствовать. После того, как была отменена двойная регистрация купли-продажи жилья (регистрации как перехода права собственности, так и самого договора), люди, которые привыкли к конкретной схеме таких сделок, с опаской и недоверием все еще относятся к новым правилам совершения регистрационных действий.

Таким образом, Конституция Российской Федерации (статьи 35–36) закрепляет право граждан на владение имуществом, в том числе недвижимым, а также землей, которыми они могут пользоваться и распоряжаться единолично, а также совместно с иными лицами. Конституция, кроме этого, гарантирует право наследования имущества для граждан.

Особенности договора купли-продажи жилого помещения во многом зависят от специфики предмета договора. При определении жилого помещения как предмета договора привлекают к себе внимание три критерия: удовлетворение помещения некоторым требованиям (санитарным, техническим), то есть его пригодность для проживания (ч. 2 п. 1 ст. 673 ГК РФ); целевое назначение, которое выражается в постоянном проживании в нем физических лиц; изолированность помещения.

Жилыми помещениями ввиду их правового режима называются объекты, представленные жилыми домами, частями жилых домов, жилыми строениями без права регистрации проживания в них, некапитальными жилыми строениями на огородных участках, квартирами и частями квартир, комнатами, иными жилыми помещениями в жилых домах и других

строениях, которые пригодны для того, чтобы в них постоянно и временно проживали люди.

Установленные при совершении сделок на рынке недвижимости правила регулируют соответствующими положениями Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ)²⁷, Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ)²⁸, Семейный²⁹, Жилищный³⁰, Налоговый кодексы Российской Федерации³¹, Федеральные законы Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)»³², «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»³³, «Основами законодательства Российской Федерации о нотариате»³⁴ и пр., а также Указы Президента России (такие, как «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования»), территориальные законы и ведомственные инструкции (подзаконные акты).

Правовое регулирование купли-продажи жилых помещений определяется как спецификой объекта сделки, так и правовым статусом ее субъектов (имеются в виду участники, а также иные лица, чьи права и

²⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. №5., 1996

²⁸ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147,

²⁹ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // "Собрание законодательства РФ", 01.01.1996, N 1, ст. 16,

³⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14,

³¹ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // "Собрание законодательства РФ", N 31, 03.08.1998, ст. 3824.

³² Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости) // Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, N 29, ст. 3400

³³ Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594,

³⁴ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Российская газета", N 49, 13.03.1993

интересы затрагиваются в ходе совершения сделки), особенно если они являются несовершеннолетними.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, включая права на жилые помещения, их возникновение, переход, ограничение и прекращение, подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

ГЛАВА 2. Особенности нормативно-правового регулирования сделок купли-продажи жилого помещения и доли в праве собственности на жилое помещение

2.1 Форма и участники договора купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение

Договор купли-продажи жилого помещения должен заключаться в письменном виде посредством составления одного документа, который подписывают стороны. Несоблюдение принятой формы в соответствии со ст.550 ГК РФ влечет недействительность документа.

Стороны согласно договору купли-продажи жилого помещения – покупатель и продавец, ими могут являться и юридические, и физические лица. Продавцом, как правило, является владелец недвижимого имущества, однако также им может являться лицо, которое уполномочено собственником в силу договора или закона.

Ввиду обязательной государственной регистрации прав собственности на жилое помещение, правомочия собственника подтверждает «титул», то есть свидетельство или выписка из ЕГРП, выданное в государственном регистрирующем органе. Заключая договор, покупатель обладает возможностью установить принадлежность отчуждаемого недвижимого имущества при помощи информации, которая содержится в выписке из Единого государственного реестра прав, выдаваемой регистрирующими органами, которая является подтверждением правомочий собственника. Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»³⁵ реализован принцип открытости реестра, который провозглашен в ст. 131 ГК РФ, в ст. 7 этого ФЗ установлен объем информации, который может быть получен третьими лицами.

³⁵ Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594

На сторону договора купли-продажи жилого помещения – юридическое лицо, устав или законодательство РФ может наложить ограничение на покупку и отчуждение недвижимого имущества. Как правило, продажа дорогостоящей недвижимости представляет собой крупную сделку, чтобы совершить которую продавец – акционерное общество – должен следовать требованиям акционерного законодательства к подобным сделкам. Так, под крупной сделкой понимают сделку или ряд взаимосвязанных сделок, которые связаны с покупкой, отчуждением или возможностью отчуждения обществом косвенно либо прямо имущества, чья стоимость равна 25 и более % балансовой стоимости активов общества, которая определена по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, исключая сделки, совершаемые в ходе стандартной хозяйственной деятельности общества, сделки, которые связаны с размещением через подписку (реализацию) обыкновенных акций общества, и сделок, которые связаны с размещением эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции общества.

Как видно из п. 2 ст. 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»³⁶, решение по одобрению крупной сделки, предметом которой выступает имущество, чья стоимость равняется от 25 до 50 % балансовой стоимости активов общества, принимают все члены совета директоров (наблюдательного совета) общества единогласно, при этом не берутся во внимание голоса бывших членов совета директоров (наблюдательного совета) общества. Но как гласит п. 3 этой статьи, решение по одобрению крупной сделки, предметом которой выступает имущество, чья стоимость выше 50 % балансовой стоимости активов общества, принимает общее собрание акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров – владельцев голосующих акций, которые принимают участие в общем собрании

³⁶ Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об акционерных обществах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // "Собрание законодательства РФ", 01.01.1996, N 1, ст. 1.

акционеров.

Если продавцом является муниципальное или государственное унитарное предприятие, которое обладает правом хозяйственного ведения (в случае с казенным предприятием – правом оперативного управления), оно не обладает правом продажи недвижимого имущества в отсутствие согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК РФ и п. 1 ст. 297 ГК РФ).

Муниципальное или государственное унитарное предприятие, владеющее имуществом на правах хозяйственного ведения, в соответствии со ст. 294 ГК РФ, пользуется, владеет и распоряжается данным имуществом в границах, которые определяются согласно ГК РФ. Право хозяйственного ведения имуществом представляет собой вещное право, производное от права муниципальной или права государственной собственности на это имущество. Входящие в его состав права пользования, владения и распоряжения, по своему названию идентичны соответствующим правам, которые принадлежат собственнику, но обладают иным, более ограниченным по заложенным в них возможностям, юридическим значением в сравнении с правами собственника. Допустим, исходя из п. 2 ст. 295 ГК РФ, предприятие не имеет право на продажу принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения недвижимого имущества, сдачу его в аренду, в залог, внесение в виде вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ или на другие пути распоряжения данным имуществом в отсутствие согласия собственника.

Казенное учреждение и предприятия, за которыми закреплено имущество на правах оперативного управления, пользуются, владеют и распоряжаются данным имуществом в рамках, установленных в законе, согласно целей своей деятельности, заданий собственника данного имущества и назначения данного имущества (п. 1 ст. 296 ГК РФ).

Право оперативного управления имуществом представляет собой производное от права собственности на это имущество. Оно включает права

пользования, владения и распоряжения имуществом. Заключенные в обозначенных правах возможности, которые есть у обладателя прав оперативного управления, более ограничены в сравнении с возможностями, которые имеющиеся у обладателя прав хозяйственного ведения. Эти ограничения устанавливает не только закон, но они также находятся в зависимости от целей деятельности обладателя права оперативного управления, назначения имущества и заданий собственника. ГК РФ вводятся некоторые различия и в содержание прав распоряжения имуществом, которое закреплено за казенным предприятием (ст. 297 ГК РФ) и учреждением (ст. 298 ГК РФ).

Так, в соответствии с п. 1 ст. 297 ГК РФ, казенное предприятие имеет право отчуждать или другим способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом только по согласию собственника данного имущества.

Учреждения же имеют право отчуждать лишь недвижимое имущество, приобретенное за счет доходов от разрешенной в уставе деятельности и учтенное на отдельном балансе (п. 2 ст. 298 ГК РФ).

Проданное муниципальными или государственными предприятиями и учреждениями недвижимое имущество одновременно и покидает сферу хозяйственного ведения (соответственно, оперативное управление), и перестает быть государственной (муниципальной) собственностью или частной собственностью, если учредителем учреждения выступает частный собственник.

То же имеет место, если данные субъекты являются покупателями, то есть одновременно сменяется собственник и возникает право хозяйственного ведения (право оперативного управления). Таким образом, под государственную регистрацию одновременно подпадает и переход права собственности, и появление других вещных прав (оперативного управления, хозяйственного ведения).

Сделки, связанные с отчуждением закрепленного за предприятием на

праве хозяйственного ведения недвижимого имущества иным лицам, напрямую участвующего в процессе производства предприятия, вызывающее невозможность использования имущества собственника в соответствии с целевым назначением, судебной практикой признаются недействительными по основаниям, которые предусмотрены в ст. 168 ГК РФ (недействительность сделки, которая не соответствует закону или другим правовым актам), вне зависимости от того, совершены они по согласию собственника (или уполномоченного им органа) или самостоятельно предприятием.

В гражданском законодательстве РФ не содержится каких-либо общих ограничений касательно потенциальных покупателей недвижимости. Специальное законодательство предусматривает установление специальных норм, которые касаются покупателей жилых помещений.

Также есть особые нормы, которые одновременно касаются и покупателей, и продавцов недвижимости. К примеру, для совершения одним из супругов сделки, связанной с распоряжением недвижимостью, и сделки, которая требует нотариального удостоверения и (или) регистрации в порядке, установленном законом, требуется получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение обозначенной сделки получено не было, наделяется правом требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение одного года с момента, когда он узнал либо должен был узнать о совершении этой сделки (п. 3. ст. 35 Семейного Кодекса РФ; п. 2 ст. 181 ГК РФ)³⁷.

³⁷ Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // "Собрание законодательства РФ", 01.01.1996, N 1, ст. 16

2.2 Существенные условия договора купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение

Существенными условиями договора купли-продажи жилых помещений являются предмет договора, цена и перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.

1) Предмет

В соответствии с ч.2 п. 1 ст. 432 ГК РФ существенное условие любого гражданско-правового договора представляет собой его предмет. Предметом договора в данном случае выступает жилое помещение. Именно предмет договора представляет собой тот отличительный признак, который дал возможность выделить данный вид договора купли-продажи.

Как было сказано ранее, статья 15 ЖК РФ дает определение жилого помещения, под ним понимается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодно для перманентного проживания граждан (находится в соответствии с установленными санитарными и техническими нормами и правилами, иными требованиями законодательства).

Статьей 558 ГК РФ жилыми помещениями называются жилой дом, квартира, часть квартиры или жилого дома, а в ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям также относят квартира, часть квартиры, жилой дом, часть жилого дома и комната.

Жилой дом – это индивидуально-определенное здание, включающее комнаты, и помещения вспомогательного типа, которые предназначены для удовлетворения гражданами бытовых и прочих потребностей, которые связаны с их проживанием в подобном здании.

Квартирой признают обособленное структурно помещение в многоквартирном доме, которое обеспечивает возможность непосредственного доступа к помещениям общего пользования в подобном доме и состоит из одной или ряда комнат, а также помещений

вспомогательного типа, которые предназначены для удовлетворения гражданами бытовых и прочих потребностей, которые связаны с их проживанием в подобном обособленном помещении.

Комнатой признают часть квартиры или жилого дома, предназначенную для использования в виде места непосредственного проживания граждан в квартире или жилом доме.

Собственник жилого помещения наделен правом в порядке, который установлен в законодательстве, пользоваться, владеть и распоряжаться им, в том числе заниматься продажей недвижимости, если при этом нет нарушения действующих норм, жилищных, иных прав и свобод прочих граждан, а также общественных интересов.

В случае отчуждения жилого дома с хозяйственными постройками появляется вопрос: представляют ли они собой часть жилого дома или это отдельно стоящие объекты недвижимости, чью продажу необходимо осуществлять в соответствии с отдельным договором купли-продажи.

В соответствии ст. 134 ГК РФ, если разнородными вещами образуется единое целое, подразумевающее пользование ими по общему назначению, они рассматриваются в качестве одной вещи (сложной вещи). Действие сделки, которая заключена касательно сложной вещи, распространяется на все составные части, если договор не предусматривает иное.

Нормы определения предмета договора купли-продажи жилого помещения в отношении общих норм по продаже недвижимости подробно разобраны в ст. 554 ГК РФ. Договором купли-продажи жилой недвижимости должно быть четко определено, какой именно жилое помещение (квартира, часть квартиры; жилой дом, часть жилого дома; комната) подлежит передаче покупателю в соответствии с договором, в том числе данные, которые определяют местонахождение жилого помещения. В случае отсутствия этих данных в договоре условие о жилом помещении, которое подлежит передаче, считают не согласованным сторонами, а обозначенный договор не считают

заключенным. Сведения, которые определяют местонахождение устанавливаются исходя из данных, которые указывают расположение жилого помещения на определенном земельном участке, либо в составе иного недвижимого имущества.

Устанавливая предмет договора купли-продажи жилого помещения, также следует отдельно обратить внимание на самовольные постройки жилого помещения, выступающие в качестве предмета этого договора.

Ст. 222 ГК РФ дает определение самовольной постройки, которую представляет собой жилой дом, иное строение, сооружение или другое недвижимое имущество, которое создано на земельном участке, не отведенном для данных целей в порядке, установленном в законе и иных правовых актах, либо создано без получения на это требуемых разрешений или со значительными нарушениями строительных и градостроительных правил и норм.

Лицо, которое осуществило самовольную постройку, не получает на нее право собственности и не имеет права распоряжаться постройкой – дарить, продавать, сдавать в аренду, совершать иные сделки.

Иначе говоря, самовольная постройка согласно императивному указанию закона исключена из гражданского оборота и не подлежит государственной регистрации, в том числе и в качестве объекта незавершенного строительства. Следовательно, сделки с обозначенными объектами являются ничтожными (ст. 168, ст. 169 ГК РФ). Самовольная постройка должна быть снесена осуществившим ее лицом или за его счет, помимо случаев, которые предусмотрены в п. 3 ст. 222 ГК РФ.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано в суде, а в предусмотренных в законе случаях в другом установленном законом порядке, за лицом, в собственности, наследуемом пожизненном владении, постоянном или бессрочном пользовании которого пребывает земельный участок, на котором произведена постройка. В данном случае

лицо, за которым признается право собственности на постройку, возмещает произведшему ее лицу затраты на постройку в размере, который определяет суд. Права собственности на самовольную постройку не могут быть признаны за обозначенным лицом, если сохранение постройки нарушает охраняемые по закону интересы и права иных лиц или создает угрозу здоровью и жизни граждан.

Наибольшей дискуссионностью обладает вопрос, касающийся возможности заключения договора купли-продажи не завершенного жилого объекта. Может ли подобный объект рассматриваться в качестве объекта недвижимости и, таким образом, может ли он являться предметом договора купли-продажи, и требует ли регистрации переход прав собственности?

Арбитражная практика дает позитивный ответ на данные вопросы. Данную позицию Высшего Арбитражного Суда РФ обосновывалась такими доводами: во-первых, этому объекту присущи свойства, наличествующие у объектов недвижимости по причине прочной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного урона его назначению, во-вторых, гражданским законодательством не устанавливаются какие-либо ограничения касательно покупки и перехода прав на объекты, которые не завершены строительством. Выводы Высшего Арбитражного Суда РФ дают возможность вовлечения в гражданский оборот не завершенных строительством объектов, но в то же время они на первый взгляд находятся в противоречии со ст. 219 ГК, которой возникновение прав собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости связывается с моментом государственной регистрации. Хотя ст. 219 ГК и сформулирована императивно, ее толкование в сочетании с п. 2 ст. 8 ГК дает возможность говорить о потенциальных исключениях из общей нормы, что и сделано в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним».³⁸ Согласно п. 2 ст. 25 данного ФЗ возможной является регистрация прав на обозначенный объект недвижимого имущества при необходимости совершения сделки с объектами незавершенного строительства. Помимо этого, отсутствуют препятствия установления на уровне закона требования о регистрации возводимых объектов на некоторых стадиях строительства. Регистрация же самих объектов недвижимости обладает учетным характером.

Постановлением 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»³⁹ дано ключевое разъяснение: предмет договора купли-продажи будущего объекта недвижимого имущества может быть индивидуализирован должным образом даже до того момента, как он будет создан, зарегистрирован и не получил кадастрового номера.

В соответствии с положениями пункта 2 Постановления №54, отсутствие в договоре купли-продажи недвижимого имущества, которое будет создано либо приобретено в будущем, указание на его кадастровый номер не является подтверждением того факта, что стороны не договорились о распоряжении предметом договора.

В соответствии с пунктом 2 Постановления №54, территориальные органы Росреестра не имеют права в данной ситуации выразить отказ на проведение государственной регистрации прав лица на недвижимое имущество и сделки с ним. Таким образом, Пленум ВАС РФ дал расширенное пояснение к статье 554 ГК РФ, в которой не содержится определенного перечня методов индивидуализации объектов недвижимого

³⁸ Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594

³⁹ 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»// "Вестник ВАС РФ", N 9, сентябрь, 2011,

имущества для их продажи. При этом он не указал на обязательную регистрацию недвижимости в ЕГРП на момент заключения договора. Но, вместе с тем, ВАС РФ отдельно выделяет, что в таких договорах предусматривается цена реализуемого имущества, установление которой может производиться за единицу площади или другим способом (согласно пункту 3 статьи 555 ГК РФ). В другом случае соглашения будут являться незаключенными (согласно пункту 1 статьи 550 ГК РФ).

В пункте 3 Постановления №54 указано, что неопределенность по предмету договора купли-продажи будущего объекта недвижимого имущества может считаться основанием для того чтобы признать соглашение незаключенным. Но при этом ВАС РФ приводит несколько ориентиров, посредством которых становится возможным установить действительную волю обеих сторон. Сделать это можно, ориентируясь на положение договора и другие доказательства по делу из практики взаимоотношений сторон и обычаев делового оборота.

Установлено, что если доказательства достижения соглашения между сторонами при обсуждении предмета договора отсутствуют, договор купли-продажи считается незаключенным.

2) Цена.

На рынке недвижимости оценка жилых помещений обычно производится профессиональными оценщиками.

Оценка жилых помещений представляет собой процедуру, суть которой состоит в расчете потенциальной рыночной цены, по которой данное жилое помещение можно продать на открытом рынке.

Федеральным же законом «Об оценочной деятельности в РФ»⁴⁰ под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, которая направлена на установление

⁴⁰ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // "Собрание законодательства РФ", 03.08.1998, N 31, ст. 3813,

касательно объектов оценки кадастровой, рыночной или другой стоимости.

Оценочную стоимость определяет местоположение, окружающая застройка, общее состояние жилого дома, этаж расположения, площадь помещения, планировка и другие характеристики, которые оказывают значительное влияние на цену жилого помещения. Практика отношений между клиентом и оценщиком выстраивается на основе договора. По результатам экспертизы формируется отчет, содержащий всю информацию касательно методов расчета и итоговой цены объекта оценки.

Оценку жилых помещений регулирует №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» (как уже было обозначено ранее), ч. 2 ГК РФ, №102-ФЗ от 16 июля 1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)»⁴¹.

Такое условие договора купли-продажи жилых помещений, как цена серьезно отличается от общих положений, касающихся договоров (ст. 555 ГК РФ).

Положение п. 3 ст. 424 ГК РФ, согласно которому в случаях, когда возмездный договор цену не предусматривает, и ее нельзя определить по условиям договора, исполнение договора следует оплатить по цене, которую при сравнимых обстоятельствах зачастую взимают за аналогичные товары, работы или услуги, не применяют к договорам продажи жилых помещений, а также в целом к договорам продажи недвижимости.

Важно, чтобы договор купли-продажи жилых помещений содержал в себе письменно согласованное сторонами условие касательно цены недвижимости. Если условие о цене отсутствует, договор продажи недвижимости стоит считать незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК РФ).

В согласованную сторонами цену жилого помещения, которое находится на земельном участке, обычно входит цена передаваемой с данным видом недвижимого имущества соответствующей части участка земли либо права на нее (п. 2 ст. 555 ГК РФ). Впрочем, это правило носит

⁴¹ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, N 29, ст. 3400

диспозитивный характер. Также в законодательстве может устанавливаться ряд других правил насчет соотношения цены жилого помещения и цены передаваемой с жилым помещением соответствующей части участка земли, а также прав на нее.

Стороны могут определять цену жилого помещения в договоре купли-продажи данного вида недвижимости разными способами. В случае если цену недвижимости устанавливают за единицу ее площади или прочих показателей ее размера, общую цену такого недвижимого имущества, подлежащую уплате, принято определять по фактическому размеру недвижимого имущества, переданного покупателю (п. 3 ст. 555 ГК РФ)⁷.

Первоочередная обязанность покупателя по договору купли-продажи жилого помещения, помимо обязанности принять купленное жилое помещение, состоит в обязанности по его оплате. Именно стороны договора самостоятельно определяют форму, порядок и способ. В соответствии с законом, речь может идти об оплате купленной недвижимости в рассрочку и в кредит, а также о предварительной оплате.

Если жилое помещение продается в кредит, согласно норме п. 5 ст. 488 ГК РФ, такую недвижимость признают находящейся в залоге у продавца, что позволит обеспечить исполнение покупателем обязательств по оплате товара. Ипотека, которая возникает на основании нормы п. 5 ст. 488 ГК, в качестве права (вещного обременения) на жилое помещение, должна быть зарегистрирована на основании заявления собственника-покупателя жилого помещения или продавца, в пользу которого в п. 5 ст. 488 ГК устанавливается ипотека, при условии наступления обстоятельств, которые указаны в п. 5 ст. 488 ГК. В договоре должна указываться дата окончательного расчета между продавцом и покупателем, а если есть необходимость – и сроки промежуточных платежей.

Поскольку договор купли-продажи жилого помещения должен оформляться письменно, ввиду чего его условия можно подтвердить лишь

через письменные доказательства, в случае спора стороны лишаются права ссылаться на свидетельские показания (п. 1 ст. 162 ГК РФ).

После того, как цена в договоре продажи жилого помещения будет установлена, а договор исполнен, стороны не имеют права изменять цену продаваемого имущества. Данный вывод можно подтвердить случаями из судебной практики.

К примеру, акционерным обществом был предъявлен иск к обществу с ограниченной ответственностью, связанный с внесением в договор купли-продажи недвижимости изменений об увеличении цены согласно данным переоценки основных фондов, которая предусмотрена в постановлении Правительства РФ.

Исковые требования были удовлетворены арбитражным судом, который сослался на то, что со стороны покупателя допущена просрочка в оплате, а последний платеж был произведен в период произведения переоценки основных фондов. Однако суд не учел некоторые обстоятельства.

Пункт 3.1 договора содержит указание цены недвижимого имущества. Продавец получил данную стоимость частями. Имущество передали покупателю согласно акту приема-передачи после того, как он полностью его оплатил.

Исходя из п. 1 ст. 424 Гражданского кодекса РФ, исполнение договора нужно оплатить по цене, установленной по соглашению сторон. Изменять цену после заключения договора можно в случаях и на условиях, предусмотренных в договоре, законодательстве или в установленном по закону порядке.

Как гласит ст. 408 ГК, прекращение обязательств сторон происходит в связи с исполнением.

Так как обязательства сторон по договору были исполнены, суд не имел правовых оснований для увеличения цены в соответствии с п.3.1 договора, который прекратил свое действие.

Учитывая все изложенное выше, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ отменил судебные акты, а также отклонил иски, поданные акционерным обществом.

Итак, если обязательства по договору купли-продажи стороны исполнили надлежащим образом, продавец не имеет права требовать, чтобы в этот договор внесли изменения касательно увеличения цены проданного имущества.

3) Перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.

В соответствии с п. 1 ст. 558 ГК, существенное условие договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома либо квартиры, где проживают лица, сохраняющие по закону право пользования таким жилым помещением после его приобретения покупателем, составляет перечень данных лиц, в котором также необходимо указать их права на пользование продаваемым жилым помещением. Если данное требование не соблюдается, такой договор нужно считать незаключенным.

Российское законодательство не располагает четким перечнем таких лиц. Но многие нормативно-правовые акты РФ этих лиц все-таки указывают. В законе содержится указание на них:

1) лица, которые отказались участвовать в приватизации.

Как видно из текста п. 2 ст. 292 ГК, переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу – это основание для прекращения права на использование жилого помещения членами семьи прежнего собственника, если иное не устанавливает законодательство.

Однако право пользования жилым помещением после заключения договора купли-продажи закрепляется за такими лицами согласно ст. 19 № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 г. «О введении в действие жилищного кодекса РФ», где указано, что под действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не подпадают бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого

помещения при условии, что в момент приватизации этого жилого помещения такие лица находились в равных правах пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не устанавливает закон или договор.

Иными словами, право пользования жилым помещением сохраняется за этими лицами, невзирая на переход права собственности. Новому собственнику не разрешено выселять такую категорию лиц принудительно, то есть даже через подачу искового заявления в судебные органы;

3) отказополучатели по завещательному отказу. Исходя из п.1 ст. 1137 ГК РФ, завещатель обладает правом возложения на наследников исполнения имущественных обязанностей в пользу другого лица – отказополучателя. В ч. 2 данной статьи указано, что на наследника, к которому переходит жилое помещение (дом, квартира и пр.), завещатель вправе возложить обязанность по предоставлению права пользования этим жилым помещением другому лицу на некоторый срок. При последующем переходе права собственности на жилое помещение от наследника к иному лицу, не прекращается право пользования этим жилым помещением, имеющееся у такого отказополучателя;

4) получатель ренты. Согласно ст. 586 ГК, рента представляет собой обременение жилого помещения, переданное плательщику ренты под ее выплату. Когда заключается договор купли-продажи такого жилого помещения, покупатель наделяется обязанностями плательщика ренты, а также обязанностью предоставить в пользование это жилое помещение получателю ренты;

5) наниматель жилого помещения. Договор найма жилого помещения на сегодня очень распространен, ведь согласно ему, собственник такого помещения получает определенный доход, а также освобождается от обязанности содержания жилого помещения. Между тем, в ходе заключения договора купли-продажи необходимо осознавать, что наниматель жилого

помещения, как гласит ст. 675 ГК РФ, сохраняет право пользования таким жилым помещением до того момента, когда истечет срок, на который заключался договор найма. На базе этого переход права собственности к другому лицу – это еще не основание к тому, чтобы прекратить право пользования жилым помещением у нанимателя.

С учетом всего, что было указано выше, нужно акцентировать, что покупателю при заключении договора купли-продажи следует крайне ответственно заняться проверкой одного из существеннейших условий договора – перечня лиц, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением.

Среди основных способов проверки данного условия: 1) требование к продавцу насчет предоставления архивной справки, содержащей сведения о зарегистрированных ранее лицах, об их выбытии из такого жилого помещения и т.д.; 2) неоднократный самостоятельный осмотр жилого помещения; 3) разговор с соседями; 4) другие способы. Эти аспекты имеют значение в определении того, кто, наряду с собственником, обладает правом претендовать на пользование жилым помещением, так как на практике встречаются ситуации, когда покупателю жилого помещения не удается в него вселиться. Как правило, это связано с сокрытием со стороны продавца сведений о лицах, которые вправе пользования проданным жилым помещением³².

Нередки также случаи, когда после продажи квартиры на фоне резкого изменения жизненных обстоятельств люди просто не могут никуда выехать. Обман с пропиской можно назвать частым явлением. На практике риэлторы во избежание подобного обмана склонны предлагать выход – после оформления договора купли-продажи передать лишь часть денег, не более 50 % от стоимости жилья. Продавцы, таким образом, будут заинтересованы в скорейшем выезде, что поможет им быстрее получить полную сумму.

В качестве примера из судебной практики приведем дело, в рамках которого Ахтямова Ф.А. обратилась с иском к Ахтямову Т.У., Нуриахметову Р.Р. о признании договора незаключенным и применении последствий недействительности сделки.

В обоснование требований указала, что в конце 2013 года она вселилась в квартиру в качестве члена семьи собственника – ее сына Нуриахметова Р.Р., приобрела право на проживание в указанной квартире. Фактически квартира Нуриахметовым Р.Р. приобреталась с целью обеспечения ее жильем.

Нуриахметов Р.Р. по договору купли - продажи продал ее супругу - Ахтямову Т.У. квартиру. При этом Ахтямов уплатил Нуриахметову Р.Р. денежные средства, совместно нажитые во время брака с истицей. При этом истицу о состоявшейся сделке никто не уведомлял и она не участвовала в формировании условий договора.

При совершении сделки предполагалось, что ее права на проживание в квартире не будут нарушены, так как она является членом семьи как продавца, так и покупателя по договору. Истица считает, что при совершении сделки сторонами не было согласовано существенное условие договора купли-продажи жилого помещения – перечень лиц, имеющих право на проживание в жилом помещении.

В связи с изложенными обстоятельствами истица просила признать договор купли-продажи квартиры незаключенным, применить последствия недействительности сделки: аннулировать государственную регистрацию перехода права собственности на спорную квартиру и признать свидетельство о государственной регистрации права недействительным.⁴²

Также в одном деле суд не признал покупателя квартиры добросовестным приобретателем на том основании, что покупатель не

⁴² Решение по делу 33-7788/2016. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-verhovnyj-sud-respubliki-tatarstan-respublika-tatarstan-s/act-524240913/> Дата обращения 05.06.16

проявил должной осмотрительности и не принял разумных мер при заключении сделки. Суть спора заключалась в том, что между гражданкой С. (продавец) и гражданином Н. (покупатель) был заключен договор купли-продажи квартиры. На момент совершения сделки в квартире проживал и был зарегистрирован бывший супруг продавца гражданин М. Бывший супруг продавца квартиры обратился в суд с исковыми требованиями к покупателю о признании сделки купли-продажи квартиры в части 1/2 доли недействительной по тем основаниям, что спорная квартира была отчуждена продавцом с нарушением закона. Отчуждаемая квартира является совместно нажитым имуществом, приобретенным в период брака. Кроме того, квартира была разделена по 1/2 доли решением суда. Однако продавец квартиры, бывшая супруга истца, не обратилась в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением о государственной регистрации своего права собственности на 1/2 долю по решению суда.

В суде покупатель пояснил, что перед покупкой квартиры полностью проверил документы и «юридическую чистоту» квартиры. Продавец С. квартиры представила оригинал свидетельства о государственной регистрации права, где собственником являлась лишь она, и пояснила, что истец Н. приходится ей дальним родственником, который также снимется с регистрационного учета. Из полученной из ЕГРП выписки также следовало, что продавец С. - единственный собственник спорной квартиры. В паспорте продавца отсутствовал штамп о регистрации брака и имелось заявление продавца, что она в момент сделки не состоит в браке.

К доводам покупателя о том, что он добросовестно проверил документы перед совершением сделки, суд отнесся критически, поскольку этот факт опровергается показаниями самого покупателя, из которых следует, что покупатель не интересовался степенью родства продавца и истца и не попросил представить ему выписку из домовой книги. Согласно

выписке из домовой книги в ней указаны все зарегистрированные лица в спорной квартире, в том числе истец, в графе "родственные отношения" он указан как «супруг» продавца квартиры.⁴³

Существует обязательный порядок государственной регистрации такого процесса, как переход права собственности на жилые помещения как вид недвижимого имущества, что представляется препятствием в производстве незаконных сделок. Тем не менее, в процессе приобретения квартиры непременно следует выяснить, не проживают ли в ней выписанные временно лица: по ряду причин, среди которых заграникомандировка, служба в армии, учеба или отбывание заключения, ведь по действующим в России законам, все эти граждане наделены правом проживания по прежнему месту жительства.

2.3 Права и обязанности сторон договора купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение

Основная обязанность продавца, общая для всех договоров купли-продажи, состоит в передаче жилого помещения покупателю. Право собственности у покупателя обычно возникает с момента, когда передается вещь (п. 1 ст. 223 Гражданского Кодекса РФ). Но покупатель жилых помещений получает право собственности с момента подписания договора, который не всегда совпадает с фактической передачей жилого помещения.

Необходимо понимать различия между передачей права собственности и фактической передачей вещи (жилого помещения) в соответствии с актом передачи или иным документом о передаче. В связи с этим основная обязанность продавца должна рассматриваться в качестве обязанности перенесения на покупателя права собственности на проданное имущество и введения его во владение недвижимостью – это, фактически, передача жилого помещения.

⁴³ Решение Никулинского районного суда города Москвы по делу N 2-230/14. Электронный ресурс. Режим доступа: nikulinsky.msk.sudrf.ru Дата обращения 05.06.16

Переход права собственности на жилое помещение к покупателю согласно договору купли-продажи этого вида недвижимости должен производиться в рамках государственной регистрации²⁸.

Если же любая сторона уклоняется от выполнения этой обязанности, суд имеет право по требованию другой стороны на вынесение решения о государственной регистрации перехода права собственности (п. 3 ст. 551 Гражданского Кодекса РФ).

В Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁴⁴ предусматривается порядок представления документов на государственную регистрацию прав, что определяется соблюдением нотариальной формы сделки. Например, ст. 16 названного Федерального закона содержит положение о том, что при возникновении прав на основании договоров (сделок), не требующих нотариального удостоверения, заявление о государственной регистрации прав подается всеми сторонами договора (сделки). Если возникновение прав базируется на нотариально удостоверенной сделке или ином совершенном нотариусом нотариальном действии, заявление о государственной регистрации права может подаваться нотариусом, совершившим соответствующее нотариальное действие.

Как предусмотрено обязанностью передать право собственности на жилое помещение, его следует освободить от всех прав и притязаний третьих лиц, кроме случаев, когда есть согласие покупателя на принятие имущества с обременениями. Так, в соответствии со ст. 131 ГК РФ (государственная регистрация недвижимости) и п. 1 ст. 4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ограничения (обременения) вещных прав на недвижимость должны пройти процедуру государственной регистрации, как государственной регистрации самих прав.

⁴⁴ Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594

Существует ряд специальных правил, касающихся исполнения продавцом обязанности по передаче, а покупателем – по принятию проданной вещи, поскольку особые естественные свойства жилого помещения (такие, как неотделимость от земельного участка, на котором оно расположено) не позволяют передать его обычным способом – вручив его покупателю. Жилое помещение передают в соответствии с подписываемым сторонами передаточным актом или иным документом о передаче, который может играть роль доказательства состоявшейся передачи и исключить круг возможных споров, связанных с установлением данного юридически значимого факта. Акт приемки-передачи жилого помещения оформляют письменно, что поможет в будущем в устранении возможных споров об исполнении обязанности продавца передать вещь свободной от вещей прежнего собственника и проживающих с ним лиц; со всеми принадлежностями; от возможных претензий покупателя, обусловленных недостатками передаваемого имущества, которые могли обнаружиться при обычном осмотре; в отдельных случаях может служить доказательством добросовестных либо недобросовестных намерений покупателя.

Как следует из п. 2 ст. 556 ГК, принятие покупателем недвижимости, которая не соответствует условиям договора купли-продажи жилых помещений, включая случаи, когда данное несоответствие оговаривается в документе о передаче жилого помещения, не составляет основание для освобождения продавца от необходимости отвечать за ненадлежащее исполнение договора. Иначе говоря, передаточный акт не рассматривается в качестве дополнения или уточнения договора.

К тому же, передаточный акт нельзя рассматривать в качестве неотъемлемой части договора. Подписание акта о передаче жилого помещения важно в ходе определения момента, когда риск случайной гибели переходит к покупателю. Продавец считается лицом, которое исполнило свою обязанность по передаче жилого помещения с момента, когда вручен

такой вид недвижимости покупателю и подписан акт (иной документ о передаче), с этого же момента, если иное не предусматривается в договоре, риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит на покупателя. Но возникновение права собственности связывают не с фактической передачей вещи, а с моментом, когда регистрируется право, что отвечает содержанию ст. 223 ГК РФ. А значит, передача жилого помещения либо предшествует регистрации, либо следует за ней.

Обязанности покупателя представляются как обычные для всех договоров купли-продажи, кроме таких обязанностей, как принятие недвижимого имущества согласно передаточному акту и регистрация перехода права собственности по ст. 551 ГК РФ.

Таким образом, договор купли-продажи жилых помещений имеет собственные отличия в сравнении с иными договорами продажи недвижимости – главным образом, они связаны с тем, что жилое помещение, вне зависимости от его владельца, можно использовать только по целевому назначению – проживанию граждан. Целевой характер использования жилища нельзя изменять по усмотрению сторон в тексте договора купли-продажи жилья.

Договор купли-продажи жилых помещений имеет консенсуальный, возмездный и взаимный характер. Это договор, который по ст. 550 ГК РФ нужно заключать в письменном виде. Чтобы подтвердить факт заключения договора купли-продажи жилого помещения, стороне по сделке не разрешено ссылаться на свидетельские показания.

Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения заключаются:

1) в указании в договоре тех данных продаваемого имущества, которые придают имуществу индивидуальную определенность (ст. 554 ГК РФ). Предмет продажи – это имущество, право на которое регистрируется по установленному порядку. По этой причине в договоре нужно фиксировать

сведения касаются продаваемого имущества, содержащихся в формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (речь идет о точном адресе, его площади и иной необходимой информации);

2) в цене продаваемого имущества (ст. 555 ГК РФ). Цену имущества в обязательном порядке включают в договор, что вызвано, прежде всего, значительной стоимостью продаваемого имущества и необходимостью уплачивать налог с продажи этого имущества, размеры которого определяются на основе продажной цены имущества;

3) в особенности купли-продажи жилых помещений – существенным условием договора считается указание в тексте соглашения лиц, которые сохраняют по закону право пользования жилым помещением после того, как его приобрел покупатель (перечень данных лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением) (п. 1 ст. 558 ГК РФ). Об этом существенном условии стоит сказать, что он, с одной стороны, выглядит как гарантия «чистоты» жилья для покупателя, а с другой стороны – на законодательном уровне гарантируется право на жилище лиц, которые проживают в продаваемом жилом помещении.

Если в договоре продажи жилого помещения отсутствует хотя бы одно указанное существенное условие, это свидетельствует о том, что стороны не согласовали условие о недвижимом имуществе, которое подлежит продаже, и договор нельзя считать заключенным, то есть и переход прав на недвижимость не должен сопровождаться государственной регистрацией.

Также следует подчеркнуть, что необходимо брать во внимание особенности купли-продажи отдельных типов жилых помещений. Так, в соответствии с п. 6 ст. 42 ЖК РФ, при продаже комнаты в коммунальной квартире прочие собственники комнат в этой коммунальной квартире обладают преимущественным правом приобретения отчуждаемой комнаты на условиях и в порядке, установленных в ГК РФ.

В соответствии с общим правилом ст. 552 ГК РФ по договору купли-

продажи жилого дома или части покупатель одновременно с передачей прав собственности на подобную недвижимость обретает права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. Земельным кодексом РФ также устанавливается принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта, в соответствии с которым, каждый прочно связанный с земельным участком объект следует судьбе земельного участка, исключая случаи, которые установлены в ФЗ. Согласно п. 2 ст. 552 ГК РФ, в случае, если продавец выступает собственником земельного участка, на котором расположена реализуемая недвижимость, покупатель получает право собственности на земельный участок, который занят подобной недвижимостью и необходим для пользования ею.

В случае приобретения в собственность помещения в жилом многоквартирном доме приобретатель получает долю в праве общей собственности на общее имущество в доме (лифты, лестницы, подвалы, чердаки, земельный участок с элементами благоустройства и озеленения и пр.). Условие договора, что переход прав собственности на помещение не сопровождается переходом доли в правах общей собственности на общее имущество в подобном доме, ничтожно (ст. 38 ЖК РФ). Собственник квартиры согласно ст. 290 ГК РФ не имеет права отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также осуществлять другие действия, которые влекут передачу данной доли отдельно от прав собственности на квартиру.

В соответствии с п. 4 ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, где проживают находящиеся под попечительством или опекой члены семьи собственника этого жилого помещения или оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем уведомлен орган попечительства и опеки), если при этом затрагиваются охраняемые законом интересы или права обозначенных лиц, допускается по согласию

органа попечительства и опеки.

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1 Изменения в гражданском законодательстве по вопросам купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение

Наиболее значительные изменения в гражданском законодательстве по вопросам купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение произошли в период 2013 - 2016 годы.

С 01.03.2013 г. вступил в силу ФЗ РФ от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса РФ»⁴⁵. Этот закон ознаменовали значимые и масштабные изменения в порядок проведения сделок с недвижимой собственностью – основным изменением стала отмена необходимости обязательной государственной регистрации договоров по отчуждению недвижимости на основе договора купли и продажи жилых помещений (ч. 2 ст. 558 ГК РФ).

Стоит отметить, что все также сохранялась обязательная государственная регистрация таких договоров:

- договоры, касающиеся ипотеки жилых помещений и прочих недвижимых объектов (п. 1 ст. 10 Федерального закона РФ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»⁴⁶;
- договоры, касающиеся участия в долевом строительстве (п. 3 ст. 4 Федерального закона РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом

⁴⁵ Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 31.12.2012, N 53 (ч. 1), ст. 7627,

⁴⁶ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // «Собрание законодательства РФ», 20.07.1998, N 29, ст. 3400

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»⁴⁷.

В соответствии с прежде действовавшими нормами государственной регистрации подлежало право собственности либо другое вещное право (его появление, прекращение и изменение) на жилую недвижимость (ст. 131 Гражданского кодекса РФ) и непосредственно договор купли и продажи жилых помещений как сделка (ч. 2 ст. 558 Гражданского кодекса РФ).

Правовые последствия второй из приведенных норм, теперь не подлежащей применению, были таковыми:

1) Сделки купли и продажи жилых помещений входили в категорию сделок, которые требуют обязательной государственной регистрации (ч. 2 ст. 558 Гражданского кодекса РФ), следовательно, при покупке и при продаже применять следовало нормы п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ: для проведения одним супругом сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей регистрации, следует получить удостоверенное нотариально согласие второго супруга.

Иначе говоря, раньше в случае совершения сделок купли и продажи жилых помещений в регистрирующий орган необходимо было представить удостоверенное нотариально согласие второго супруга и в случае покупки жилья (поскольку проводилась регистрируемая сделка – п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ), и в случае продажи жилого помещения (во-первых, опять-таки проводилась регистрируемая сделка, во-вторых, имело место распоряжение – отчуждение жилой недвижимости – п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

С 1.03.2013 г. в случае совершения сделок купли и продажи жилых помещений регистрации подлежит лишь переход прав собственности на жильё. Регистрацию самой сделки не производят.

⁴⁷ Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 40

С внесением обозначенных изменений в Гражданский кодекс РФ при проведении сделок купли и продажи жилых помещений удостоверенное нотариально согласие второго супруга в регистрирующий орган следует представлять лишь при продаже жилья (по основанию проведения сделки по отчуждению недвижимости, нажитой совместно, – п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

Если же сделка купли и продажи жилья рассматривается как покупка, то применять уже необходимо будет нормы п. 1, п. 2 ст. 35 Семейного кодекса РФ: владение, распоряжение и пользование совместным имуществом супругов реализуются в соответствии с обоюдным согласием супругов, при этом в случае проведения одним из супругов сделки, связанной с распоряжением общим имуществом супругов, подразумевается, что он действует по согласию второго супруга. Иначе говоря, в случае покупки жилья письменное удостоверенное нотариально согласие второго супруга в орган регистрации более представлять не нужно – подобное согласие в соответствии с нормами п. 1, п. 2 ст. 35 Семейного кодекса РФ имеется в виду по умолчанию. Нормы же п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ в случае покупки жилья подлежат применению не будут, поскольку ни проведения регистрируемой сделки, ни отчуждения недвижимого имущества не будет происходить.

2) Согласно прежним нормам, когда сделка купли и продажи жилых помещений требовала госрегистрации и для её проведения в любом случае необходимо было удостоверенное нотариально согласие другого супруга, соответственно, должна была применяться норма п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ: супруг, чье удостоверенное нотариально согласие на проведение обозначенной сделки получено не было, имеет право требовать признать сделку недействительной через суд в течение года с момента, когда ему стало известно, или он должен был узнать о проведении этой сделки.

Иными словами, раньше, если супруг желал оспорить сделку с жильём, которая была совершена вторым супругом, он, ссылаясь на данную норму, в годичный термин с момента установления им факта проведения соответствующей сделки мог оспорить её через суд, причём и при покупке, и при продаже жилья – в соответствии с одними и теми же нормами п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ.

Сегодня же, когда удостоверенное нотариально согласие второго супруга представляется лишь в случае продажи жилой недвижимости, соответственно, подобная процедура возможна только при оспаривании продажи жилья по мотивам несогласия на заключение такого договора.

При оспаривании покупки жилой недвижимости, когда согласие другого супруга подразумевается по умолчанию, порядок подачи иска в суд регламентирует п. 2 ст. 35 Семейного кодекса РФ⁴⁸: сделку, которая была совершена одним из супругов по распоряжению совместным имуществом супругов, суд может признать недействительной по мотиву отсутствия согласия второго супруга лишь по его требованию и лишь в тех случаях, когда доказано, что другая сторона сделки была осведомлена или должна была знать заведомо о несогласии второго супруга совершать данную сделку.

Практика применения этой нормы ярко демонстрирует, что в суде бесспорно доказать осведомлённость покупателя о несогласии второго супруга на сделку почти невозможно.

3) В соответствии с ранее применявшимися нормами ч.2 ст. 558 Гражданского кодекса РФ договоры купли и продажи жилых помещений подлежали государственной регистрации и считались заключёнными с момента подобной регистрации.

Таким образом, даже когда скрепленный подписями всех участников сделки договор купли и продажи вместе с актом приёма и передачи передавался в Управление Росреестра с целью осуществления

⁴⁸ Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // "Собрание законодательства РФ", 01.01.1996, N 1, ст. 16,

регистрационных действий, договор всё ещё считали незаключённым, а сделку – несовершённой. Такой договор не требовал признания и не подлежал государственной правовой защите.

Таким образом, все договоры, которые были подписаны после 01.03.2013 г., принято считать заключёнными, порождающими юридические обязанности и права, с момента, когда их подписали участники сделки.

4) В соответствии с подп. 22) п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ⁴⁹ государственную пошлину в 1000 руб. взимают с физических лиц за регистрацию государством прав на недвижимую собственность; за государственную регистрацию договоров об отчуждении недвижимой собственности.

Упразднение регистрации государством договоров купли и продажи жилой недвижимости исключило и взимание и второй из обозначенных пошлин. Уплатить следует только государственную пошлину за регистрацию государством прав собственности, которые в случае совершения сделки купли и продажи появляется у покупателя (следовательно, обязанность по её уплате возлагается на покупателя).

В сущности, эта реформа назрела уже весьма давно: по факту имело место дублирование идентичных действий с идентичной целью – и регистрация прав на недвижимую собственность.

С 01.02.2014 г. в силу вступили изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» касательно удостоверенных нотариально сделок с недвижимостью. Эти изменения внесены Федеральным законом от 21.12.2013 г. № 379-ФЗ⁵⁰.

Согласно действующему законодательству лица, которые желают провести сделку с объектом недвижимости, для которой обязательной

⁴⁹ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 30.11.2016) // "Собрание законодательства РФ", N 31, 03.08.1998, ст. 3824.

⁵⁰ Федеральный закон от 21.12.2013 N 379-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 23.12.2013, N 51, ст. 6699.

является государственная регистрация, наделяются правом обращения к нотариусу, чтобы нотариально удостоверить такую сделку. Тем не менее, можно и обратиться в Росреестр напрямую.

Если сделку удостоверил нотариус, для органа, который проводит регистрацию прав собственности со стороны государства (Росреестр), упраздняется необходимость проверки законности этой сделки – и это единственное значительное отличие от того, что имело место до того, как в законную силу вступил федеральный закон № 379-ФЗ. Причем согласно внесенным изменениям (в п. 1 ст. 31 закона о «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») при государственной регистрации прав на основании удостоверенной нотариально сделки Росреестр не ответственен за ее законность и у лица, которое попало в конфликтную ситуацию, для возмещения понесенных ею убытков есть единственная возможность: получение компенсации от нотариуса, удостоверившего эту сделку (кроме страхования на не меньше чем 2000000 рублей, нотариус отвечает и всем свои имуществом).

В 2016 г. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» был подвержен таким изменениям:⁵¹

1) в ст. 24:

а) п. 1 изложен в такой редакции:

«Сделки, связанные с отчуждением долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе в случае отчуждения всеми участниками долевой собственности их долей в одной сделке, требуют нотариального удостоверения».

⁵¹ Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"// "Собрание законодательства РФ", 27.06.2016, N 26 (Часть I), ст. 3890

Важно, что в ходе удостоверения сделки нотариус пояснит сторонам действительные последствия сделки, в частности, что подобную сделку суд впоследствии может признать недействительной, поскольку она нарушает права прочих собственников, или обратит внимание одной из сторон на то, что текущие условия сделки ухудшают ее положение или нарушают ее права.

Люди обычно не сильны в тонкостях юриспруденции и не знают о реальных последствиях сделки. А потому верят красивым речам мошенников. В этой связи и решено приобщить к делу нотариуса, который может защитить людей.

Новый закон также вводит серьезную защиту интересов несовершеннолетних. Теперь не только продажу доли несовершеннолетнего в недвижимой собственности должен удостоверить нотариус, но на всякую форму отчуждения недвижимой собственности несовершеннолетних распространяется обязательная нотариальная форма сделки.

б) абз. 6 п. 4 дополнен предложением такого содержания: «Положения п. 1 данной статьи касательно нотариального удостоверения сделок не применимы в отношении сделок, связанных с имуществом, которое составляет паевой инвестиционный фонд или приобретается с целью включения в паевой инвестиционный фонд»;

2) в п. 2 ст. 30 слова «доверительного управления или» исключены, слово «продаже» заменено словом «отчуждению».

Безусловно, особое место в изменениях законодательства занимает принятие Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», вступающего в силу с 01.01.2017 г.⁵²

⁵² Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ (действующая редакция, 2016) // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.

Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) РФ»⁵³ уточняет нормы законодательства по причине принятия нового закона.

Внесен ряд поправок в большое количество законодательных актов, в том числе в ряд ФЗ: «О банках и банковской деятельности», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О государственном кадастре недвижимости», «О государственной регистрации недвижимости», а также в Земельный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Основы законодательства РФ о нотариате и пр.

В частности:

- уточнены сведения и способ их фиксации в Едином государственном реестре недвижимости;
- уточнены нормы кадастрового государственного учета участков леса и регистрации государством прав на участки леса;
- имели место изменения, нацеленные на совершенствование механизмов межведомственного взаимодействия в ходе предоставления государственных услуг, связанных с регистрацией государством прав.

Установлено также, что, если для проведения банковских операций, нотариальных действий или страхования существует потребность в сведениях, которые содержит Единый государственный реестр недвижимости, страховая или кредитная организация, а также нотариусы не имеют права требовать от клиентов предоставления подобных сведений. Эти сведения указанные организации запрашивают в самостоятельном режиме.

Также в связи с исследованием изменений в законодательстве целесообразным станет рассмотреть Письмо ФНП от 12.07.2016 г. №

⁵³ Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации"// "Собрание законодательства РФ", 04.07.2016, N 27 (часть II), ст. 4294,

2493/03-16-3⁵⁴ «О применении положений Федеральных законов от 02.06.2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», от 03.07.2016 г. № 332-ФЗ «О внесении изменений в ст. 188 и 189 части первой Гражданского кодекса РФ и в Основы законодательства РФ о нотариате», от 03.07.2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», которое разъясняет, что с 15.07.2016 г. государственную регистрацию перехода и возникновения прав на недвижимость удостоверяет только выписка из ЕГРП.

ФНП обращает внимание на ряд норм федеральных законов от 02.06.2016 г. № 172-ФЗ, от 03.07.2016 г. № 332-ФЗ и от 03.07.2016 г. № 360-ФЗ, которые внесли существенные изменения в законодательство, касающиеся вопросов нотариата.

В этой связи разъяснено, в частности, что:

- требования нотариуса оформления отчуждения всеми владельцами долевой собственности на недвижимое имущество их долей посредством разных сделок недопустимы;

- нотариальными палатами субъектов РФ должны быть установлены обязательные к применению нотариусами размеры платы за предоставление технических и правовых услуг, а также на их официальных сайтах в Интернете должна быть размещена информация касательно принятых размеров платы за предоставление подобных услуг нотариусами до 01.01.2017 г.;

- федеральным законом устанавливается набор документов, в соответствии с которыми взыскание задолженности осуществляется в бесспорном порядке исходя из исполнительной надписи нотариуса;

⁵⁴ Письмо ФНП от 12.07.2016 N 2493/03-16-3 «О применении положений Федеральных законов от 02.06.2016 N 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", от 03.07.2016 N 332-ФЗ "О внесении изменений в статьи 188 и 189 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате", от 03.07.2016 N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» //Консультант Плюс

- договор об отчуждении недвижимых объектов может удостоверить любой нотариус в границах субъекта РФ, на чьей территории расположено обозначенное имущество (также урегулирован вопрос удостоверения нотариусом договора об отчуждении недвижимых объектов имущества, которые расположены на территориях различных субъектов РФ).

Также отметим в качестве новых законодательных требований Решение Верховного Суда РФ от 03.02.2016 г. № АКПИ15-1365 «О признании недействующим п. 30 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47»⁵⁵.

Основание для признания жилых помещений непригодными для проживания в соответствии с Положением заключается в наличии установленных негативных факторов среды, в которой обитает человек, не позволяющих обеспечить безопасность здоровья и жизни граждан, в частности, по причине ухудшения из-за физического износа в ходе эксплуатации зданий в целом либо их отдельных элементов эксплуатационных свойств, вызывающего снижение надежности зданий до недопустимого уровня, снижение устойчивости и прочности строительных оснований и конструкций.

П. 30 Положения содержит нормы, которые учитывают уровни напряженности электрических полей и индукции магнитных полей, их расстояние от окон, стен и высоту от пола в жилых помещениях, не соответствующих санитарно-эпидемиологическим нормам, которые установлены в Федеральном законе «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», и не могущих рассматриваться в качестве

⁵⁵ Решение Верховного Суда РФ от 03.02.2016 N АКПИ15-1365 «О признании недействующим пункта 30 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47» // Консультант Плюс

направленных на защиту здоровья и жизни граждан от отрицательного воздействия.

Таким образом, законодатель продолжает решать актуальные проблемы защиты прав и законных интересов граждан в совершении сделок купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение. В частности, первые за последние 20 лет введена обязательная нотариальная форма в отдельные сегменты сделок с недвижимостью — наиболее сложные правоотношения, где часто происходят правонарушения.

Однако, в настоящее время все еще остается часть неразрешенных вопросов, которые становятся поводом для судебных разбирательств.

3.2 Отдельные проблемы в сфере купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение

Как было сказано ранее, в целях совершенствования законодательство в сфере купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение в последние годы было принято много законодательных решений. В том числе, было закреплено обязательное нотариальное удостоверение сделок по продаже доли в праве общей собственности, которое введено законодателем с целью защиты прав участников долевой собственности, и в первую очередь для охраны интересов собственников жилых помещений.

Однако новизна и неотработанность пока процедур по новому закону породили несколько проблем. Первая проблема связана с соблюдением правил преимущественного права покупки доли.

В процессе удостоверения сделки по продаже доли нотариусу необходимо проверить, насколько были выполнены требования статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), связанные с соблюдением правил, которые устанавливают преимущественное право покупки доли для прочих собственников объекта долевой собственности.

Это вытекает из текста статьи 163 ГК РФ, согласно которой нотариальное удостоверение сделки подразумевает проверку законности сделки, в частности – наличия у каждой стороны права на ее совершение, а также статьи 250 ГК РФ, касающейся аспекта о том, что продавец имеет право продать долю постороннему лицу, если другие участники долевой собственности подадут отказ от покупки либо не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение одного месяца со дня, когда они получили извещение. Это означает, что обязанность продавца состоит в представлении нотариусу доказательств, подтверждающих извещение остальных участников долевой собственности насчет намерения продать долю. В извещении следует указать цену продажи (цена в результате должна соответствовать той, которая указана в договоре) и прочие условия продажи. В законе не уточняется, какие «прочие условия» продажи нужно указывать в извещении, то есть к таковым могут причисляться условия о порядке расчетов. Среди существенных может быть выделено условие об оплате в кредит или в кредит с условием рассрочки.

Нотариусы сталкиваются с рядом вопросов: к примеру, каким образом необходимо сделать такое извещение и как доказать факт извещения участников долевой собственности. Речь идет о любых доказательствах, бесспорно свидетельствующих о доставке извещения сособственнику. Идеальными можно назвать передачу извещения через нотариуса (согласно ст. 86 Основ законодательства РФ о нотариате), направление извещения почтовым отправлением (письмом) с уведомлением. Возвращенное уведомление о вручении письма – это надлежащее извещение сособственника. Вручение почтового отправления можно отследить также на сайте «Почты России», используя для этого индивидуальный номер (трек-код). Однако, закон содержит возможность личного уведомления – в этом случае встает вопрос, каким образом получить подтверждение, что уведомление совершено.

При этом нельзя исключать случаи, когда письмо не будет вручено собственнику. Как гласит ст. 165.1 ГК РФ, сообщение можно считать доставленным также в случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но ввиду обстоятельств, зависящих от него, его не вручили или адресат не ознакомился с ним.

Важно отметить, что сделку по продаже доли можно удостоверить лишь по истечении месячного срока со дня извещения остальных участников долевой собственности.

Статьей 24 Закона о регистрации недвижимости были продублированы положения статьи 250 ГК РФ, причем предусматривалось, что продажу доли можно осуществить до истечения месячного срока, если от всех собственников поступит отказ от преимущественного права покупки доли. Но и в этом случае на законодательном уровне не установлена процедура получения отказа.

Идеальным можно считать отказ, который был оформлен нотариально, к тому же отказ, согласно ст. 80 Основ законодательства РФ о нотариате, следует удостоверить нотариально в соответствии с правилами удостоверения сделок, а свидетельствование подлинности подписи не допускается. Однако обязательную нотариальную форму отказа законодательство не устанавливает. Допускается ситуация, в которой участник долевой собственности напишет отказ в простой письменной форме в присутствии нотариуса, который удостоверяет сделку, или в присутствии продавца, обязанного при представлении отказа нотариусу также заверить, согласно ст. 431.2 ГК РФ, что отказ подписал лично участник долевой собственности. Каким образом это можно сделать – остается непонятным и открывает широкий простор для махинаций с уведомлениями.

На практике уже была выявлена одна серьезнейшая проблема, которая заключается в установлении места, по которому необходимо осуществлять извещение участников долевой собственности насчет предстоящей продажи

доли. Любопытно, что под новый порядок продажи долей подпадают также доли в праве на объект, который принадлежит многим лицам.

Для продавца огромную проблему составляет такая задача, как получение информации о месте жительства каждого из собственников.

С 1 января 2017 года по запросу нотариуса эти данные должны содержаться в выписке. Но сведения касательно места жительства, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и указаны в выписке из него, могут оказаться неактуальными, так как собственник в последующем может изменить свое место жительства.

Еще одна проблема касается ситуаций, когда доля в праве общей собственности не выступает как предмет сделки, а отчуждается вслед за основным объектом. К примеру, под такие условия подпадает продажа комнаты в коммунальной квартире, что предполагает и отчуждение доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире, в то же время доля следует судьбе права собственности на комнату (важно уточнить, что в этом случае рассматриваются именно обстоятельства, когда зарегистрировано право не на долю, а на комнату).

Вследствие буквального прочтения ст.24 Закона о регистрации недвижимости можно сделать вывод, что продажа комнаты в коммунальной квартире не нуждается в нотариальном удостоверении. При ином подходе, исходя из Федерального закона от 29.12.2004г. № 189-ФЗ, нотариальное удостоверение требуется и при продаже квартир в многоквартирных домах.

Несмотря на то, что в новом законе содержится множество полезных нововведений, отсутствует единство во мнениях экспертов по поводу необходимости его принятия в нынешнем виде. С учетом того, что законодатель видит необходимость радикального обновления законодательства, есть основания предполагать, что в законе следовало осуществить не просто объединение реестров и некоторое упрощение

процедуры доступа к ним, а коренное изменение подхода к регистрации недвижимости, наряду с решением хотя бы отдельных существующих сегодня проблем в рассматриваемой области. Если говорить конкретнее, это может быть недостаточная достоверность данных единого реестра недвижимости, которая определяет, прежде всего, исчисление имущественных налогов. Помимо этого, в законе не предусматривается расширение доступа нотариусов к данным единого реестра недвижимости. Например, отталкиваясь от того, что все данные о недвижимости переводятся в электронный вид, логичным шагом видится предоставление нотариусам доступа в онлайн-режиме ко всей базе данных единого реестра недвижимости для таких целей, как проверка достоверности сведений в ходе заверения сделки. В свою очередь, доступ нотариусов к единому реестру недвижимости позволит повысить точность сведений, содержащихся в нем, а также защитить стороны сделок с недвижимостью.

До того момента, как были внесены последние изменения, нотариальному заверению подлежали сделки, связанные с куплей-продажей доли постороннему лицу. Теперь даже родственные сделки или сделки между собственниками долей должны заверяться нотариусом. В то же время сделки по недвижимому имуществу, которое находится в доверительном управлении, отныне не подлежат нотариальному удостоверению. По мнению огромного числа юристов, новый закон в большей мере ведет к усложнению жизни граждан. Проведение сделок вызывает трудности, от такой формальности непосредственно зависит время проведения сделки, многие сделки переносятся или не осуществляются вовсе. Уже в настоящее время нотариусы не успевают справиться со всем объемом запросов.

Но наиболее спорный момент – необходимость предоставления отказов в письменном виде от всех остальных собственников. Таким образом, это приводит к созданию значительных рисков намеренного затягивания сделки.

Далее стоит исследовать проблемные вопросы, связанные с продажей жилых помещений при участии несовершеннолетних. Продать жилье, собственник которого (или имеющий долю в котором) – ребенок, не достигший 18-летнего возраста, является очень проблематичной затеей, причем помехой становится как сложность механизма получения различных разрешений, так и нежелание участвующих в сделке лиц (покупатели, банки, страховые компании) «связываться» с имуществом, обремененным проблемами. Определенная сложность также касается того, что в целом законодательство по данным правоотношениям до сих пор представляется как несовершенное, содержащее ряд пробелов, что может вызвать появление абсолютно неожиданных «сюрпризов» и для покупателя, и для продавца (таких, как проблемы приватизации квартир с несовершеннолетними).

В наши дни законодательство не имеет четкой линии и в следующем вопросе: в каких случаях орган опеки имеет право выдачи согласия на продажу жилья ребенка, а в каких — не имеет. При рассмотрении такой ситуации опекунская служба всегда вынуждена действовать исключительно в интересах ребенка. Поэтому на практике существуют отдельные отступления от закона. Так, приобретать новое жилье на ребенка не требуется в таких случаях:

- переезд семьи на постоянное место жительства за границу.
- переезд семьи в другой город (при условии, что деньги за проданное жилье перечислятся на счет несовершеннолетнего и он будет наделен своей долей);
- покупка новой квартиры в строящемся доме (степень его готовности должна быть достаточно высокой, а ребенка на время строительства необходимо где-либо зарегистрировать).

Также стоит учитывать ситуации, когда на практике возможно приобретение новой квартиры на ребенка с худшими условиями:

- если ребенку требуется дорогостоящее лечение;

- если ребенок из-за состояния здоровья не может проживать по прежнему месту жительства (например, астма в загазованном мегаполисе);
- если ребенок нуждается в каком-либо полезном виде обучения или образования, недоступном в данной местности, и т.п.;

В каждом таком случае важно руководствоваться главным правилом – действие во благо ребенка. Но ввиду того, что на сегодня отсутствует четкая законодательная регламентация указанных процедур, возникают различные злоупотребления и нарушения. Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»⁵⁶, впрочем, не фиксирует детальный комплекс условий и обстоятельств, при которых опека обязана дать положительное решение по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего. В итоге, при совершении сделок по отчуждению недвижимости с участием несовершеннолетних существенное значение имеет человеческий фактор сотрудников органа опеки, которые ориентируются на личные выводы относительно принимаемого решения.

Большое количество судебных дел относится к вопросам понуждения к заключению основного договора купли-продажи недвижимости на базе заключенного ранее предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества или касающимся возврата задатка в случае, если одна сторона уклоняется от заключения основного договора, на условиях, оговоренных в предварительном договоре (к примеру, Решение по делу 2-1588/2016 ~ М-1450/2016, Решение по делу 2-626/2016 ~ М-576/2016 и т.д.).

Под предварительным договором понимают соглашение сторон, в котором они берут на себя обязательства заключить в будущем основной договор, предметом которого будет выступать передача имущества, оказание услуг или выполнение работ на условиях, предусмотренных в предварительном договоре. История данного вида договора уходит корнями во времена Римского права, он относится к организационным,

⁵⁶ Федеральный закон от 24.04.2008 N 48-ФЗ (ред. от 28.11.2015) "Об опеке и попечительстве" // "Собрание законодательства РФ", 28.04.2008, N 17, ст. 1755

определяющим сроки и условия заключения основного договора, при этом не может оказывать влияние на имущественные права и на создание каких-либо обременений либо ограничений этих прав. Предварительный договор купли-продажи недвижимости нельзя рассматривать как сделку с недвижимостью, договор о передаче недвижимого имущества или прав на него, ведь предметом такого договора является не обязательство по вопросам недвижимого имущества, а только обязательство сторон, стремящихся к заключению в будущем основного договора. Подкрепление данных выводов можно найти в определении Верховного Суда РФ от 20.07.2010 г. № 5-В10-42⁵⁷.

Исполнение предварительного договора купли-продажи недвижимости может обеспечиваться через задаток. Как следует из ст.380 ГК РФ, задатком называют денежную сумму, которую выдает одна из договаривающихся сторон в счет платежей, причитающихся с нее по договору другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. До введения п.4 в ст.380 ГК РФ, суд располагал двумя позициями о возможности обеспечить задатком исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, которые предполагались в предварительном договоре купли-продажи недвижимости (среди них: Определение ВС РФ от 22 июля 2008г. № 53-В08-5, Определение Свердловского областного суда от 27 марта 2013г. по делу № 33-3490/2013, Кассационное определение Санкт-Петербургского городского суда от 13 января 2011 г. № 33-273/2011, Апелляционное определение Воронежского областного суда от 7 июня 2012 г. № 33-2377, Апелляционное определение Забайкальского краевого суда от 25 сентября 2012г. по делу № 33-3127-2012, Определение

⁵⁷ Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 20 июля 2010 г. №5-В10-42 Предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, не подлежит государственной регистрации // Гарант.ру

Свердловского областного суда от 26 июня 2012 г. по делу № 33-7743/2012). Но Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ поставил точку в этих спорах.

Как видно из определения Верховного Суда РФ от 08.09.2015 г. № 38-КГ15-7⁵⁸, при прекращении предварительного договора денежные средства, переданные на основании условия о задатке, подлежат возврату в качестве задатка, а не в качестве неосновательного обогащения.

Апелляционное определение Пермского краевого суда от 10 сентября 2012 г. по делу № 33-8042-2012 гласит: если добросовестной стороной не было направлено другой стороне, до момента истечения срока действия предварительного договора, уведомление о намерении заключить основной договор, то в некоторых случаях она может лишиться возможности взыскания задатка.

В настоящее время указанные вопросы относительно предварительного договора и задатка при заключении договора купли-продажи жилых помещений решаются на основании судебной практики и решений ВС. Однако, в законах данные вопросы закрепления пока не нашли.

В целом, следует отметить, что процедура совершения сделки купли-продажи жилой недвижимости на сегодняшний день не закреплена каким-либо единым законодательным актом, что создает определенные трудности, как для продавцов, так и для покупателей при совершении данных сделок. Также, по мнению опытных риэлторов, существующее большое количество законов, регулирующих вопрос осуществления указанных сделок, создает дополнительные риски в их деятельности и риски клиентов. С 1 января будущего года в стране будет целых три основных закона, регулирующих

⁵⁸ Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 8 сентября 2015 г. N 38-КГ15-7 Суд отменил апелляционное определение о взыскании денежных средств, переданных по предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества, поскольку суд апелляционной инстанции, указав на необходимость исключения из мотивировочной части решения суда первой инстанции выводов о том, что переданная по предварительному договору сумма является авансом, в нарушение приведенных выше законоположений в резолютивной части определения соответствующих выводов не указал // Гарант.ру

правоотношения с недвижимостью – новый 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (документ утрачивает силу с 1 января 2020 года).

При этом, вступающий в силу 01.01.2017 закон о регистрации недвижимости не затрагивает в полной мере процессуальных сторон совершения сделки купли-продажи недвижимого имущества.

Таким образом, будет целесообразным рассмотреть возможные пути совершенствования законодательства в исследуемой сфере в целях повышения прозрачности совершаемых сделок и снижения потенциальных рисков для всех сторон.

3.3 Пути решения проблем в сфере купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение

Как известно, при разработке новых законодательных инициатив целесообразным является изучение положительного опыта развитых стран.

В частности, предлагается рассмотреть опыт Германии в вопросе совершении сделок купли-продажи жилой недвижимости. В первую очередь, следует отметить, что все основные законы в Германии содержатся в одном законодательном акте *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*⁵⁹ – в дословном переводе, Книга законов. Кроме того, существует специальный закон относительно операций с жилой недвижимостью – называется *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)*⁶⁰ – в переводе Закон о жилой недвижимости. Таким образом, специалисты и участники отношений в области купли-продажи жилой недвижимости

⁵⁹ *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*. Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf> Дата обращения 30.11.2016

⁶⁰ *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)*. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf> Дата обращения 30.11.2016

избавлены от необходимости следовать большому количеству нормативных актов, что значительно упрощает процесс совершения данных сделок и снижает риски различного толкования противоречащих требований нескольких нормативных источников. Интересен и тот факт, что Закон о жилой недвижимости был принят в 1951 году, и в дальнейшем в него лишь было внесено несколько поправок. То есть, специалистам не требовалось постоянно следить за изменяющимся законодательством, отсутствовала путаница с совершением сделок по старым и новым требованиям, что, в конечном итоге, значительно упростило процесс совершения данных сделок и позволило выявлять существующие недоработки законодательстве на базе многолетней практики, что, к сожалению, не удастся сделать в условиях постоянно меняющихся законодательных требований в России.

Согласно Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) и Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), в Германии первое, что следует предпринять покупателю, – это ознакомиться с содержанием Поземельной книги (Grundbuch). Это возможно сделать либо самостоятельно, либо с привлечением нотариуса. Поземельная книга – документ, фиксирующий всех настоящих и будущих собственников недвижимости, возможные обременения ипотеками и т.п.

Особого внимания требует тот нюанс, что обременения ипотеками, которые зарегистрированы в поземельной книге, покупатели перенимают лишь в случае, если они на это соглашаются. Любые обременения ипотеками или банковскими кредитами удаляются из поземельной книги при переоформлении прав собственности. Только после того, как от банка получено разрешение на удаление обременений (Löschungsbewilligung), деньги переводятся на счет продавца или непосредственно на счет кредитора, поэтому перед покупателем не стоят никакие риски. Погашение обременений либо может быть полным за счет покупной стоимости или ее части, либо, если покупной стоимости не достаточно, часть задолженности покрывают за

счет покупной стоимости, а в отношении оставшейся части покупатель и банк заключают между собой договоренность, регулирующую способ погашения.

После проверки состояния недвижимости в Поземельной книге обычно организуется встреча продавца и покупателя у нотариуса. При этом стороны не обязаны одновременно присутствовать при заключении договора, поскольку допускается поочередная явка к нотариусу. Заверка слова (заверка нет, можно заверение или удостоверение) договора купли-продажи у нотариуса является обязательным условием сделки.

Перерегистрация прав собственности в Германии включает в себя два этапа: предварительную регистрацию прав собственности (Auflassungsvormerkung) и окончательную регистрацию (Grundbucheintragung).

Сразу после подписания договора купли-продажи нотариусом высылается в поземельный суд (Grundbuchamt) заявка на предварительную регистрацию покупателя в качестве нового владельца. Только затем, вслед за выполнением других необходимых действий, покупатель переводит сумму на счет продавца напрямую или через нотариуса с трастового счета. После того, как продавец получает покупную стоимость, а также оплачивается налог на приобретение недвижимости, нотариус высылает в поземельный суд заявку на внесение окончательной регистрации при одновременном стирании предварительной. Все занесенные данные хранят в электронном кадастре (поземельная книга), из которого владелец может в любое время по запросу получить выписку.

На процедуру окончательной регистрации прав собственности может уйти определенное время, поэтому в договоре купли-продажи принято оговаривать дату «экономического перехода прав собственности» – дату, начиная с которой покупатель перенимает круг прав и обязанностей, связанных с владением недвижимостью: речь идет о проживании, сдаче в

аренду, оплате расходов ежемесячного характера и т.п. Для удобства расчетов экономический переход прав собственности назначают, как правило, на 1-е число месяца, который следует за оплатой покупной стоимости.

Период полной процедуры сделки купли-продажи и перерегистрации прав собственности, охватывающий начало подготовки документов на покупку вплоть до окончательной регистрации прав собственности в поземельной книге, в среднем может составлять 2–4 месяца и даже более, если объект продается через банк, управляющего по делам о неплатежеспособности, опекунский суд, ипотечный кредит и пр.

Как можно отметить при изучении процедуры совершения сделки купли-продажи недвижимости в Германии, некоторые положительные стороны данного процесса уже активно перенимаются российским законодательством – в частности, речь идет о вовлечении нотариуса в процесс регистрации данных сделок.

Учитывая значительные трудности в современной России с оформлением процедуры предварительного договора, получения задатка и т.д., будет также целесообразно перенять у немецкого законодательства процесс предварительной и окончательной регистрации, что также должно осуществляться с привлечением нотариуса. Данная процедура позволит избавиться от необходимости внесения задатка напрямую от покупателя продавцу и избавит от проблемных вопросов подготовки и заключения предварительного договора купли-продажи недвижимости.

Учитывая организационные сложности создания процедуры предварительной регистрации в России, было бы целесообразно внедрить институт предварительной заявки на регистрацию сделок по купле-продаже жилого имущества и долевой собственности, осуществляемой через нотариуса. При этом, исключается необходимость внесения задатка, но накладывается обязательство заключения договора между покупателем и

продавцом в дальнейшем. Потребуется законодательное закрепление ответственности за несоблюдение взятых на себя в присутствии нотариуса обязательств со стороны продавца и покупателя. Целесообразным будет также введение штрафов за невыполнение указанных обязательств.

Также следует обратить внимание, что вопросы прав несовершеннолетних при совершении сделок купли-продажи жилой недвижимости решает опекунский суд. То есть, это более высокий статус принятия решения, и базируется оно на имеющихся аналогичных судебных прецедентах. Следовательно, практически исключен человеческий фактор, т.к. судебные прецеденты имеют законодательную силу, а значительное количество подобных судебных дел формируют объемную базу принятых решений – следовательно, существует определенный перечень конкретных ситуаций, в которых решение опекунского суда станет положительным, а в других – отрицательным.

При этом, следует обратить внимание, что опекунский суд участвует в сделках, предполагающих, как продажу недвижимости несовершеннолетнего, так и при покупке недвижимости, в права владения которой включается несовершеннолетний. Это связано с тем, что законодатель стремится оградить несовершеннолетних от возможных негативных последствий данной сделки в виде, например, материальных обязательств по погашению ипотеки или проведения обязательных ремонтных работ и т.д.

Было бы целесообразным также в России сформировать единую базу конкретных примеров, при которых решение органа опеки должно быть положительным либо отрицательным. При чем, данный перечень примеров должен быть утвержден в судебном или законодательном порядке.

Кроме того, как было отмечено в предыдущем разделе, существуют конкретные проблемные вопросы, требующие доработки, в связи с принятием новых законов в области совершения сделок с недвижимым

имуществом. В частности, возникает проблема с подтверждением уведомления долевых собственников при совершении сделок с долей в общей собственности.

В данном случае целесообразно руководствоваться постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»⁶¹, в пункте 63 которого есть разъяснение смысла пункта 1 статьи 165.1 ГК РФ. Согласно ему, юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, нужно направить по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в самом договоре), либо его представителю (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). При этом, как говорится в разъяснении, важно учитывать, что гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо несут риск последствий, связанных с неполучением юридически значимых сообщений, которые доставляются по адресам, перечисленным в абзацах первом и втором названного пункта, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя. Гражданин, который сообщил кредиторам и прочим лицам сведения об ином месте своего жительства, несет риск вызванных этим последствий (пункт 1 статьи 20 ГК РФ). Доставленные по таким адресам сообщения необходимо считать полученными, даже если лицо на самом деле не проживает (то есть не находится) по указанному адресу.

В этой связи возврат почтового отправления с извещением на счет его неполучения адресатом – это надлежащее доказательство извещения участника долевой собственности.

Продавец может лично вручить извещение сособственнику доли, который в получении ставит подпись. При таких обстоятельствах в ходе

⁶¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Консультант Плюс

нотариального удостоверения сделки рекомендуют истребовать, согласно ст. 431.2 ГК РФ, у продавца доли соответствующее заверение об обстоятельствах – посредством отдельного документа или включения заверений в текст договора. В договоре может предусматриваться неустойка на случай, если продавцом были поданы недостоверные заверения, в случае подтверждения того, что подпись сделал не собственник, и последний переведет на себя права покупателя.

Представляется, что в случае, если извещение не вручено и произошел его возврат без вручения адресату, месячный срок будет исчисляться с даты (момента) возвращения извещения почтовым отделением, указанную дату определяют по почтовому штампу на конверте, на сайте почты.

Важно, чтобы данные условия подтверждения уведомления долевых собственников были включены в текст закона, касающегося нотариальной регистрации сделок с долевым имуществом.

Устранить обстоятельства, которые препятствуют удостоверению сделок и, в конечном итоге, обороту недвижимости, можно путем предоставления нотариусу права на запрос сведений о месте жительства граждан, при этом процедуру получения таких сведений следует организовать в максимально оперативном и доступном виде (при минимальных сведениях о гражданине: фамилия, имя, отчество, дата рождения, дополнительно – по данным СНИЛС); существующую сегодня возможность получения сведений в Единой информационной системе нельзя назвать такой, которая соответствует данным требованиям (направление запроса сопряжено с предоставлением паспортных данных, которые отсутствуют и у продавца, и у нотариуса, на выполнение запроса уходят месяцы, а иногда запрос остается без ответа).

Таким образом, предложенными решениями в данной работе, способствующими развитию института совершения сделок купли-продажи жилой недвижимости и долей в общей собственности станут следующие:

1. Перенимание опыта Германии в плане создания единого законодательного акта, включающего все аспекты совершения сделок с недвижимым имуществом. Данное решение приведет к повышению юридической грамотности участников совершения сделок, а также устраним многие возможности для мошенничества, вызванного неспособностью, как участников сделки, так и даже опытных риэлторов изучить все законодательные нормы, обеспечивающие выполнение данных сделок.

2. Внедрение на законодательном уровне процедуры предварительной заявки на регистрацию сделки купли-продажи жилой недвижимости через нотариуса, что позволит исключить заключение предварительного договора и передачу задатка от покупателя продавцу. Введение ответственности за отказ от заключения договора купли-продажи недвижимого имущества одной из сторон после подачи предварительной заявки у нотариуса обеспечит более высокий уровень сознательности участников сделки и исключит споры о незаконном обогащении через получение задатка.

3. Сделки купли-продажи жилой недвижимости и долей в общей собственности с участием несовершеннолетних предлагается осуществлять в соответствии с базой конкретных примеров по возможности и невозможности осуществления данных сделок, учитывая интересы несовершеннолетних. Таким образом, предлагается создать базу конкретных условий, аналогично базе судебных прецедентов в Германии, чтобы исключить влияние человеческого фактора сотрудника органа опеки на принятие данных решений.

4. В целях исключения затягивания сделки купли-продажи долей в общей собственности, предлагается законодательно закрепить способы получения подтверждения об уведомлении всех участников долевой собственности. В частности, нужно привести в законе способы, признаваемые в качестве подтверждения уведомления. В первую очередь.

это почтовое отправление «Почтой России» и получение либо уведомления в получении, либо отказ от получения адресатом. Также необходимо обеспечить нотариусам и продавцам-сособственникам доступ к фактическим адресам проживания участников долевой собственности, чтобы исключить проблему поиска долевигов для отправки им уведомления.

Предлагаемые решения будут способствовать повышению качества совершаемых сделок, значительному снижению фактору стресса при совершении данных сделок, а также снизить риски для участников.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как показал проведенный в работе анализ, существуют специальные правила продажи жилых помещений, которые определяются спецификой объекта недвижимости, являющегося в каждом конкретном случае предметом договора. Понятие жилого помещения включает в себя термин «помещение» и указанием трех признаков, которых, с законодательной точки зрения, достаточно в целях рассмотрения его как жилого: недвижимый характер, изолированность, пригодность для постоянного проживания людей.

Жилые помещения предназначены для проживания людей и могут находиться в собственности государства (ст. 214 ГК), муниципальных образований (ст. 215 ГК), граждан и юридических лиц (ст. 213 ГК), как отмечено в ч. 2 ст. 19 ЖК РФ.

Среди оснований возникновения жилищных прав и обязанностей по правилам п. 4 ст. 10 ЖК РФ выделяется приобретение в собственность жилых помещений, главным образом, по договору купли-продажи, что составляет одну из наиболее сложных сделок гражданско-правового типа в отечественном праве, приводит к множеству споров и конфликтов

Исходя из п.1 ст. 3 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», правовой основой сделок с недвижимым имуществом является Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, настоящий Федеральный закон, а также другие федеральные законы, издаваемые согласно им иные нормативные правовые акты РФ

По договору продажи жилого помещения одна из сторон (продавец) берет на себя обязательства передачи жилого дома, квартиры, комнаты, части жилого дома или квартиры, в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять данное имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Право собственности на жилую недвижимость подлежит государственной регистрации. С 01 марта 2013 г. в ходе совершения сделки купли-продажи жилого помещения происходит регистрация только перехода права собственности на жилье, но регистрации собственно сделки не происходит.

Договор купли-продажи жилого помещения должен заключаться в письменном виде посредством составления одного документа, который подписывают стороны. Стороны согласно договору купли-продажи жилого помещения – покупатель и продавец, ими могут являться и юридические, и физические лица. Продавцом, как правило, является владелец недвижимого имущества, однако также им может являться лицо, которое уполномочено собственником в силу договора или закона.

Существенными условиями договора купли-продажи жилых помещений являются предмет договора, цена и перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.

Основная обязанность продавца, общая для всех договоров купли-продажи, состоит в передаче жилого помещения покупателю. Право собственности у покупателя возникает с момента, когда передается вещь (п. 1 ст. 223 Гражданского Кодекса РФ).

Как показало исследование основных изменений в законодательство, регулирующее сделки купли-продажи жилых помещений и доли в общей собственности, в последние годы законодатель продолжает решать актуальные проблемы защиты прав и законных интересов граждан в совершении сделок купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение. В частности, впервые за последние 20 лет введена обязательная нотариальная форма в отдельные сегменты сделок с недвижимостью. Однако все еще остается часть неразрешенных вопросов, которые становятся поводом для судебных разбирательств.

Согласно проведенному исследованию судебной практики и информации в СМИ, наиболее актуальными проблемными вопросами в области сделок с жилыми помещениями сегодня являются следующие:

1) Необходимость предоставления отказов в письменном виде от всех остальных собственников – вопрос заключается в процедуре извещения участников долевой собственности. Проблема содержится в установлении места, по которому необходимо осуществлять извещение участников долевой собственности насчет предстоящей продажи доли, а также способах подтверждения осуществления извещения в случае, если получатели извещения отказываются или не могут получить данное извещение.

2) Также существуют проблемные вопросы, связанные с продажей жилых помещений при участии несовершеннолетних. Причина заключается в том, что законодательство не имеет четкой линии и в следующем вопросе: в каких случаях орган опеки имеет право выдачи согласия на продажу жилья ребенка, а в каких — не имеет. ввиду того, что на сегодня отсутствует четкая законодательная регламентация указанных процедур, возникают различные злоупотребления и нарушения.

3) Большое количество судебных дел относится к вопросам понуждения к заключению основного договора купли-продажи недвижимости на базе заключенного ранее предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества или касающимся возврата задатка в случае, если одна сторона уклоняется от заключения основного договора, на условиях, оговоренных в предварительном договоре. В настоящее время указанные вопросы относительно предварительного договора и задатка при заключении договора купли-продажи жилых помещений решаются на основании судебной практики и решений ВС. Однако, в законах данные вопросы закрепления пока не нашли.

4) Значимой проблемой является то, что процедура совершения сделки купли-продажи жилой недвижимости на сегодняшний день не

закреплена каким-либо единым законодательным актом, что создает определенные трудности, как для продавцов, так и для покупателей при совершении данных сделок. Также, по мнению опытных риэлторов, существующее большое количество законов, регулирующих вопрос осуществления указанных сделок, создает дополнительные риски в их деятельности и риски клиентов. С 1 января 2017 года в РФ существует целых три основных закона, регулирующих правоотношения с недвижимостью.

Таким образом, была выявлена необходимость разработки предложений по совершенствованию законодательства в исследуемой сфере в целях повышения прозрачности совершаемых сделок и снижения потенциальных рисков для всех сторон

Предложенными решениями в данной работе стали следующие:

1) Перенимание опыта Германии в плане создания единого законодательного акта, включающего все аспекты совершения сделок с недвижимым имуществом. Данное решение приведет к повышению юридической грамотности участников совершения сделок, а также устраним многие возможности для мошенничества, вызванного неспособностью, как участников сделки, так и даже опытных риэлторов изучить все законодательные нормы, обеспечивающие выполнение данных сделок.

2) Внедрение на законодательном уровне процедуры предварительной заявки на регистрацию сделки купли-продажи жилой недвижимости через нотариуса, что позволит исключить заключение предварительного договора и передачу задатка от покупателя продавцу. Введение ответственности за отказ от заключения договора купли-продажи недвижимого имущества одной из сторон после подачи предварительной заявки у нотариуса обеспечит более высокий уровень сознательности участников сделки и исключит споры о незаконном обогащении через получение задатка.

3) Сделки купли-продажи жилой недвижимости и долей в общей собственности с участием несовершеннолетних предлагается осуществлять в соответствии с базой конкретных примеров по возможности и невозможности осуществления данных сделок, учитывая интересы несовершеннолетних. Таким образом, предлагается создать базу конкретных условий, аналогично базе судебных прецедентов в Германии, чтобы исключить влияние человеческого фактора сотрудника органа опеки на принятие данных решений.

4) В целях исключения затягивания сделки купли-продажи долей в общей собственности, предлагается законодательно закрепить способы получения подтверждения об уведомлении всех участников долевой собственности. В частности, нужно привести в законе способы, признаваемые в качестве подтверждения уведомления. В первую очередь, это почтовое отправление «Почтой России» и получение либо уведомления в получении, либо отказ от получения адресатом. Также необходимо обеспечить нотариусам и продавцам-сособственникам доступ к фактическим адресам проживания участников долевой собственности, чтобы исключить проблему поиска долевого для отправки им уведомления.

Как ожидается, предлагаемые решения будут способствовать развитию института совершения сделок купли-продажи жилой недвижимости и долей в общей собственности, обеспечивать повышение качества совершаемых сделок, снижение фактора стресса при совершении данных сделок и снижение рисков для участников данных сделок.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Российская газета. - 1993. - № 237.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16,
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ. №5., 1996
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. № 32., 1994
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14,
6. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004) (утратил силу)
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147,
8. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // "Собрание законодательства РФ", N 31, 03.08.1998, ст. 3824.

9. Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // "Собрание законодательства РФ", 01.01.1996, N 1, ст. 16,
10. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Российская газета", N 49, 13.03.1993
11. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ (действующая редакция, 2016) // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.
12. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости) // Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, N 29, ст. 3400
13. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594
14. Федеральный закон от 21.12.2013 N 379-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 23.12.2013, N 51, ст. 6699.
15. Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"// "Собрание законодательства РФ", 27.06.2016, N 26 (Часть I), ст. 3890
16. Федеральный закон от 24.04.2008 N 48-ФЗ (ред. от 28.11.2015) "Об опеке и попечительстве" // "Собрание законодательства РФ", 28.04.2008, N 17, ст. 1755
17. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 30.07.2007, N 31, ст. 4017

18. Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об акционерных обществах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // "Собрание законодательства РФ", 01.01.1996, N 1, ст. 1.

19. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // "Собрание законодательства РФ", 03.08.1998, N 31, ст. 3813,

20. Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ (ред. от 28.11.2015) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" // "Собрание законодательства РФ", 05.04.1999, N 14, ст. 1650

21. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 40

22. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015)// "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 40,

23. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 31.12.2012, N 53 (ч. 1), ст. 7627,

24. Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации"// "Собрание законодательства РФ", 04.07.2016, N 27 (часть II), ст. 4294

25. Письмо ФНП от 12.07.2016 N 2493/03-16-3 «О применении положений Федеральных законов от 02.06.2016 N 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", от 03.07.2016 N 332-ФЗ "О внесении изменений в статьи 188 и 189 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате", от 03.07.2016 N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» //Консультант Плюс

26. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 года № 7-П // "Собрание законодательства РФ", 05.05.2008, N 18, ст. 2089

27. 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»// "Вестник ВАС РФ", N 9, сентябрь, 2011,

28. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Консультант Плюс

29. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 25.03.2015) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"// "Российская газета", N 28, 10.02.2006

30. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 25.03.2015) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // "Российская газета", N 28, 10.02.2006

31. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 N 765 (ред. от 26.03.2015) "Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме" (Зарегистрировано в Минюсте России 10.07.2014 N 33054) // "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", N 46, 17.11.2014.

32. Решение Верховного Суда РФ от 03.02.2016 N АКПИ15-1365 «О признании недействующим пункта 30 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47» // Консультант Плюс

33. Решение Никулинского районного суда города Москвы по делу N 2-230/14. Электронный ресурс. Режим доступа: nikulinsky.msk.sudrf.ru Дата обращения 05.06.16

34. Решение по делу 33-7788/2016. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-verhovnyj-sud-respubliki-tatarstan-respublika-tatarstan-s/act-524240913/> Дата обращения 05.06.16

35. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 20 июля 2010 г. № 5-В10-42 Предварительный договор, по которому стороны

обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, не подлежит государственной регистрации // Гарант.ру

36. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 8 сентября 2015 г. N 38-КГ15-7 Суд отменил апелляционное определение о взыскании денежных средств, переданных по предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества, поскольку суд апелляционной инстанции, указав на необходимость исключения из мотивировочной части решения суда первой инстанции выводов о том, что переданная по предварительному договору сумма является авансом, в нарушение приведенных выше законоположений в резолютивной части определения соответствующих выводов не указал // Гарант.ру

Литературные источники

37. Алексей П.В. Жилищное право. Учебник / Алексей П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А., Кузбагаров А.Н., Беспалов Ю.Ф., Кубарь И.И., Ахвледиани Ю.Т., Щербачева Л.В., Джибуа И.В., Агибалова В.О., Миронов А.Л., Коробко В.И., Коршунов П.Н. – М.: Юнити-Дана, 2012

38. Альбов А.П. А56 Жилищное право : учебное пособие / А.П. Альбов, С.В. Николукин. — М. : Юстиция, 2016, С. 58

39. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография. - М.: Инфра-М, 2013

40. Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А. Гражданское право России. Особенная часть. Учебник для бакалавров. – М: Юрайт, 2014

41. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. - 2012.- N 1.

42. Безбах В.В., Артеменков С.В., Агафонова Н.Н. Гражданское право. В 3 томах. Том 1. Учебник - 2 изд. – М.: Проспект, 2014

43. Белов В.А. Гражданское право. Т.3. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. Учебник для бакалавров. - М.: Юрайт, 2013
44. Белов В.А. Гражданское право. Т.4. Особенная часть. Относительные гражданско-правовые формы. Учебник для бакалавриата и магистратуры. - М.: Юрайт, 2014
45. Белов Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие/ под ред. Кадников Н.Г. – М.: Юриспруденция, 2014
46. Беспалов Ю.Ф. Договорное право / Беспалов Ю.Ф., Егорова О.А., Якушев П.А. – М.:Юнити-Дана, 2012
47. Беспалов, Ю. Ф. Судебная защита прав на недвижимое имущество: процессуально- и материально-правовые аспекты / Ю. Ф. Беспалов, О. А. Егорова, А. С. Егорова. - М.: Юнити-дана, 2012.
48. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 2-е изд., стер. – М.: Статут, 2011
49. Гражданское право в 2-х частях. Ч.2. / под ред. Камышанского В.П. , Коршунова Н.М., Иванова В.И. – М.: Юнити-Дана, 2012
50. Гражданское право: учебник. В 3 ч. Ч. 1 / под ред. Камышанского В.П. , Коршунова Н.М., Иванова В.И.- М.: Эксмо, 2010.
51. Договорное право. Учебник. / Под ред. Курбанова Р.А., Эрделевского А.М. – М.: Проспект, 2015
52. Жилищное право. Учебник. / Под ред. Курбанова Р.А., Богданова Е.В.- М.: Проспект, 2015
53. Зенин И.А. Гражданское право. Учебник для вузов - 16 изд. – М.: Юрайт, 2014.
54. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть 2 / под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2011

55. Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. - М.: Статут, 2012
56. Латынова Е.В. Практика применения Жилищного кодекса Российской Федерации. Судебные споры о правах собственности на недвижимое имущество. - "Издательство Юрайт"; "ИД Юрайт", 2011
57. Макеев П.В. К вопросу о видах жилых помещений / Жилищное право. – 2011. – № 4.
58. Мардалиев Р.Т. Гражданское право. Учебное пособие. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2014.
59. Меркулов А.А. Последствия неисполнения обязательства по предварительному договору купли-продажи жилого помещения // Вектор науки ТГУ. Серия: Юридические науки. - 2012. - №4(11). – С.30-32
60. Рустамова Н. В. Существенное условие договора купли-продажи жилых помещений: права третьих лиц / Н. В. Рустамова // Молодой ученый. - 2014. - №18. - С. 708-711.
61. Сергеев А.П. Гражданское право. В 3 томах. Том 3. – М.: РГ Пресс, 2012.
62. Симонова Е.В., Николаенко К.В. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости // Науч. зап. ОрелГИЭТ. - 2011. - № 2. - С. 203а-208
63. Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. - М.: Проспект, 2016
64. Титов, А. А Жилищное право Российской Федерации : учебник для магистров. - 4-е изд., перераб. и доп. — М. : Юрайт, 2014
65. Тихомиров М.Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения. Практическое пособие. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. - 109 с.

66. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Переустройство и перепланировка жилых помещений: практическое пособие / под ред. М.Ю. Тихомирова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2015
67. Толстой Ю.К. Жилищное право. Учебник. 2-е издание. – М.: Проспект, 2014
68. Устинова А.В. Гражданское право. Учебник. – М.: Проспект, 2015
69. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. - 2006. - № 8. - С. 110.
70. Чикобава Е.М. Некоторые особенности купли-продажи жилых помещений // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия: Право. – 2012. - №2. – С.126-130
71. Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. - М.: Инфотропик Медиа, 2012
72. Шлотгауэр М.А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2012. – 30 с.
73. Якушева Н.В. Новые юридические факты и их составы в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. – 2012. - №4. – С.83-85
74. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf> Дата обращения 30.11.2016
75. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz). Электронный ресурс. Режим доступа: <https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf> Дата обращения 30.11.2016