

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Сделки с жилыми помещениями»

Студент

Т.В. Мальцева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Кандидат юридических наук, доцент А.В. Сергеев

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

Аннотация

Тема выпускной квалификационной работы: «Сделки с жилыми помещениями».

Данная работа состоит из аннотации, содержания, введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы.

Актуальность данной темы обусловлена тем, что приобретение жилого помещения — это одна из важнейших материальных потребностей человека. Однако действующее законодательство, регулирующее порядок проведения сделок с недвижимостью, имеет существенные недостатки, которые влекут за собой потерю прав участников сделки.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в исследовании действующего законодательства относительно регулирования гражданско-правовых отношений по сделкам с жилыми помещениями.

Для достижения поставленной цели сформулированы следующие задачи: рассмотрение жилых помещений с точки зрения объекта гражданско-правовых сделок, рассмотрение особенностей правового регулирования отдельных видов сделок, исследование порядка заключения сделок по отчуждению жилых помещений согласно законодательству.

В первой главе рассмотрены основные понятия о жилых помещениях, как об объектах гражданско-правовых сделок, основные понятия о сделках с жилыми помещениями. Вторая глава посвящена отдельным видам сделок с жилыми помещениями по отчуждению и передаче отдельных прав на них. В третьей главе рассмотрены особенности отдельных сделок с жилыми помещениями, в частности особенности при составлении договоров купли-продажи и договоров ипотеки. В ходе исследования были выявлены недостатки действующего законодательства относительно регулирования сделок с жилыми помещениями и предложены варианты их устранения.

Содержание

Введение.....	4
1 Основные понятия о сделках с жилыми помещениями	6
1.1 Жилые помещения как объект гражданско-правовой сделки.....	6
1.2 Участники сделок с жилыми помещениями.....	13
2 Виды сделок с жилыми помещениями.....	16
2.1 Сделки по отчуждению жилых помещений.....	16
2.2 Сделки по передаче отдельных прав на жилые помещения.....	22
3 Особенности отдельных сделок с жилыми помещениями.....	26
3.1 Особенности договора купли-продажи жилого помещения	26
3.2 Особенности договора ипотеки жилого помещения	32
Заключение.....	37
Список используемой литературы и используемых источников.....	40

Введение

Сделка — это основная форма регулирования гражданско-правовых отношений. Именно поэтому данная тема на сегодняшний день актуальна.

Сделки с жилыми помещениями – это операции по передаче прав (в том числе отдельных прав), регламентированные Гражданским кодексом Российской Федерации.

Приобретение жилого помещения — это одна из важнейших материальных потребностей человека. Данный вопрос решается путем совершения сделок. Поскольку рыночные отношения в настоящее время развиваются все стремительнее — значимость правовых отношений в удовлетворении вышеуказанной потребности значительно возрастает.

В настоящее время существует серьезная проблема безопасности сделок. Граждане боятся вступать в рыночные отношения с жилыми помещениями, поскольку боятся быть обманутыми. Деятельность преступников в сфере сделок с жилыми помещениями очень распространена, на каждом этапе сделки продавца и покупателя ожидает опасность. С целью упорядочения рыночных отношений с жилой недвижимостью и защиты граждан от незаконного посягательства на их имущество за последние годы государством были приняты различные нормативно-правовые акты и законы. Однако, несмотря на принимаемые государством меры, количество незаконных сделок остается на высоком уровне. В первую очередь это связано с юридической неосведомленностью большинства граждан.

Объект исследования данной выпускной квалификационной работы — общественные отношения, которые возникают в ходе осуществления сделок с жилыми помещениями.

Предмет — правовое регулирование сделок с жилыми помещениями согласно законодательству Российской Федерации.

Цель дипломной работы — исследование действующего законодательства Российской Федерации относительно регулирования гражданско-правовых отношений по сделкам с жилой недвижимостью.

Задачи данной работы:

— рассмотрение жилых помещений с точки зрения объекта гражданско-правовых сделок;

— рассмотрение особенностей отдельных видов сделок, их правовое регулирование;

— исследование порядка заключения сделок по отчуждению жилых помещений согласно законодательству Российской Федерации.

Решение поставленных задач определило результаты исследования:

— раскрыть системы двойных стандартов при определении понятия жилого помещения;

— выявить несовершенства действующего законодательства, регулирующего порядок проведения сделок с жилыми помещениями.

Актуальность данной дипломной работы обусловлена тем, что действующее законодательство, регулирующее порядок проведения сделок с недвижимостью, имеет существенные недостатки, которые влекут за собой потерю прав участников сделки.

При написании дипломной работы использовались обработка статистических данных, метод системного анализа. А также метод комплексного анализа.

Практическая значимость данной дипломной работы заключается в попытке систематизации информации о сделках с жилыми помещениями, учитывая действующее законодательство, судебную практику и научные работы.

При подготовке дипломной работы использовалось действующее законодательство, представлена судебная практика и отражены теоретические взгляды по проблемам, относящимся к сделкам с жильем.

1 Основные понятия о сделках с жилыми помещениями

1.1 Жилые помещения как объект гражданско-правовой сделки

Недвижимость — это вид имущества, которое законодательством признано недвижимым, то есть не подлежит перемещению, передвижению.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимости относятся:

— земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

— воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, которые подлежат государственной регистрации;

— жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места) [20].

Вещи, которые не относятся к недвижимости, являются движимым имуществом. Право собственности на движимое имущество не предусматривает государственную регистрацию, если это не предусмотрено законом [11, с. 28].

Согласно статье 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности на недвижимое имущество, а именно ограничение этих прав, возникновение, переход, прекращение — подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Также регистрации подлежат: право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законами [6].

Порядок государственной регистрации, основания для отказа в регистрации изложены в Федеральном законе от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020).

Согласно статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, к жилым помещениям относятся: жилой дом (и его доля), жилая квартира (и ее доля), комната [6].

Жилой дом (и его доля) — это индивидуальное строение, состоящее из отдельных комнат, вспомогательных помещений.

Квартира (и ее доля) — это обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, которое может состоять из одной или более комнат, а также вспомогательных помещений.

Комната — это часть жилого дома или квартиры, которая предназначена непосредственно для проживания [4, с. 6].

В соответствии со статьей 288 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник жилого помещения вправе осуществлять свои права владения, распоряжения, пользования в соответствии с назначением жилого помещения [6].

Собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания или проживания членов своей семьи. Кроме того, собственник может сдавать жилое помещение в аренду.

Размещение организаций, предприятий в помещении собственником допускается только при переводе помещения в нежилое.

Согласно статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может совершать любые действия в отношении своего имущества, если это не противоречит закону, а именно: отчуждение в собственность другим лицам, передача права владения, распоряжения и пользования, оставаясь при этом собственником, передача имущества в залог и применение иных видов обременения, а также передача имущества в доверительное управление доверительному управляющему, который

обязуется осуществлять управление имуществом, не нарушая интересов собственника [6].

Вышеперечисленные действия являются сделками с недвижимостью.

Таким образом, сделка — это действие, совершаемое физическими и юридическими лицами с целью установления, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей [13, с. 3].

Согласно статье 153 Гражданского кодекса Российской Федерации, «сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей» [6].

Государственный орган, который наделен функцией правового регулирования сделок с недвижимостью — Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Руководство деятельностью Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет Правительство Российской Федерации.

«Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии — это орган исполнительной власти, который осуществляет организацию системы кадастрового учета недвижимости» [29, с. 88].

Сделки делятся на односторонние и многосторонние. Односторонние сделки характеризуются выражением воли одной стороны. Например, завещание. Для совершения многосторонней сделки необходимо воля двух и более сторон. Например, договор купли-продажи, договор дарения и т. д.

Объектами сделок являются жилые дома, квартиры, доли жилых домов и квартир, комнаты.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- помещения в данном доме, которые не являются квартирами, в том числе, лифтовая шахта, лестничные площадки, подвал, чердак и так далее;
- помещения в данном доме, которые предназначены для организации досуга собственников, занятий спортом;
- крыши, несущие конструкции дома;
- земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом [9].

«Отношения в области жилищного фонда регулируются жилищным законодательством, юридической базой которого является Конституция Российской Федерации» [34 с. 27].

Согласно статье 40 Конституции Российской Федерации, каждый гражданин имеет право на жилище. Никто не вправе лишить гражданина жилища без оснований [15].

Как следует из статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса Российской Федерации, иных федеральных законов, указов Президента Российской Федерации, правительства Российской Федерации, нормативных актов органов местного самоуправления и прочих нормативных актов [9].

Жилищное законодательство тесно связано с административным правом в области ответственности за нарушение жилищного законодательства. Также тесно связано и с финансовым правом в области налогообложения, начисления платежей за коммунальные услуги и так далее [28, с. 22].

Жилищные отношения возникают вследствие совершения определенных действий, с которыми связано возникновение правоотношений, а именно:

- сделки,
- решение суда,
- наследование и т. д.

Объекты жилищного права — жилые помещения. К отличительным признакам жилого помещения относятся [37, с. 84]:

— жилое помещение — это недвижимое имущество, поскольку обладает прочной связью с землей;

— жилое помещение — это объект жилищных прав;

— жилое помещение — это изолированное помещение, может состоять из одной или более комнат. Часть комнаты или смежная комната изолированной признана быть не может. Кроме того, если в жилом помещении проведена незаконная перепланировка, помещение, которое создано в результате такой перепланировки, изолированным быть признано не может;

— помещение должно соответствовать санитарным и техническим нормам.

Согласно статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации [9].

Таким образом, «жилое помещение — это недвижимое имущество, которое представляет собой изолированное помещение, предназначенное для проживания граждан, соответствует санитарным, техническим нормам» [3, с. 18].

Определяется пригодность жилого помещения исходя из физического износа здания, состояния несущих конструкций [18, с. 2].

К жилым помещениям можно отнести только те помещения, которые являются пригодными для постоянного проживания [1, с. 8].

Интерес представляет эволюция признака, отличающего жилое помещение от нежилого. В Жилищном кодексе РСФСР под жилым помещением понимали жилые дома и жилые помещения, которые предназначены для проживания граждан, а также используемые в качестве служебных помещений. Помещения, которые не предназначены для этих

целей, например, сборно-разборные вагончики, в состав жилищного фонда не входили.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации признала жилым щитовой сборно-разборный дом, в котором истец проживал на основании договора найма с 1989 года. После того, как дом был снесен – истцу предложили аналогичный щитовой сборно-разборный дом. Он также подписал договор найма, но после отказался и потребовал предоставить ему благоустроенное жилое помещение.

Районный суд данный иск оставил без удовлетворения. Однако, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации отменила решение районного суда и вынесла новое решение, обязав ответчика предоставить истцу квартиру. Свое решение судебная коллегия обусловила тем, что поскольку истцу было предоставлено жилое помещение и использовалось именно как жилое, в связи с его сносом ответчик обязан обеспечить его благоустроенной жилой площадью.

Ранее помещения делились на жилые и нежилые на основании заданной проектировщиками предназначенности помещения. Назначение помещения задается еще на стадии утверждения проектной документации.

Органы местного самоуправления должны вести специальный регистр жилых домов, строящихся на территории России, куда включаются объекты, на которые были выданы разрешения на строительство, и до момента завершения строительства, оформления документа приема в эксплуатацию и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

По окончании строительства помещения осуществляется процедура сдачи-приемки помещения (здания). Приемная комиссия среди всей представленной документации изучает техническую документацию, составленную Бюро технической инвентаризации. Результаты данной процедуры отображаются в акте, на основании которого Бюро технической инвентаризации выдает технический паспорт помещения, где указано его назначение, после чего следует государственная регистрация учета данного

помещения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Жилое помещение может стать непригодным для проживания. Само понятие «пригодность» определяет фактическую возможность использовать помещение для проживания. То есть, потеряв пригодность для проживания, помещение лишь исключается из жилищного фонда (согласно статье 8 Жилищного кодекса Российской Федерации), но не теряет статус жилого помещения [9].

Щитовой сборно-разборный дом относится к домам непостоянного типа, он предназначен для временного проживания. Таким образом, жилым помещением был признан объект, который вовсе не относится к недвижимости.

Настоящее законодательство не связывает режим жилого помещения с характером его использования. И Судебная коллегия, вынося такое решение, руководствовалась гуманными взглядами, нежели законодательством. Не исключено, что предоставленный истцу взамен снесенного щитовой дом был пригоден для проживания. Но, признание жилым всякого помещения, которое пригодно для проживания, может привести к ущемлению жилищных прав граждан.

Подобная судебная практика имеет двойную систему стандартов при определении назначения помещения. Первый — это защита прав выселяемых граждан. В этом случае помещение признают жилым, поскольку только выселение из жилого помещения требует соблюдения гарантий прав и интересов выселяемых. И второй — для определения того, какое помещение должно быть предоставлено взамен. В этом случае помещения с такими же свойствами вдруг характеризуются как жилые.

При определении критериев признания помещений жилыми законодательство должно учитывать предназначенность.

1.2 Участники сделок с жилыми помещениями

Сторонами сделок с жилыми помещениями могут выступать как физические, так и юридические лица. Коммерческие организации, которые выступают стороной сделки, должны обладать правоспособностью, которая в соответствии со статьей 49 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникает с момента внесения сведений в единый государственный реестр юридических лиц [6]. Прекращается правоспособность организации с момента внесения сведений в реестр о прекращении деятельности.

Сделки с жилыми помещениями могут также совершаться городами, субъектами Российской Федерации, в лице соответствующих органов, например, при продаже муниципального жилья [35, с. 14].

Недееспособные в силу закона граждане не могут самостоятельно осуществлять сделки с жилыми помещениями. Их интересы на сделках представлены опекунами, которые назначаются с согласия органов опеки и попечительства. Однако, без разрешения органов опеки и попечительства опекун не вправе совершать сделки по отчуждению, дарению, обмену имущества недееспособного. В разрешении указываются условия, при которых органы опеки и попечительства разрешают сделку по отчуждению.

Сделки по отчуждению жилых помещений, собственниками которых являются недееспособные граждане в силу закона, требуют нотариального удостоверения [30, с. 121].

Сделки по приобретению недвижимости в собственность недееспособных граждан в силу закона заключаются в простой письменной форме [32, с. 79].

Несовершеннолетние собственники жилых помещений также не могут совершать сделки самостоятельно. Собственники, достигшие четырнадцатилетия, действуют с согласия своих законных представителей (матери, отца, опекунов). За собственников, не достигших

четырнадцатилетия, действуют законные представители. Такие сделки также проводятся с согласия органов опеки и попечительства.

Подобные сделки осуществляются лишь при условии неухудшения жилищных условий несовершеннолетних. То есть, если отчуждаемое жилое помещение несовершеннолетнего – единственное его жилье в его собственности, в этом случае органы опеки и попечительства дадут согласие на отчуждение только если несовершеннолетний взамен наделает жилым помещением, которое не уступает продаваемому по таким параметрам как площадь, расположение жилого помещения, год постройки и так далее. Поскольку четкого регламента по неухудшению жилищных условий не существует, органы опеки и попечительства некоторых регионов по-своему трактуют данного понятия и зачастую отказывают в отчуждении жилого помещения, тем самым ограничивая реализацию жилищного вопроса граждан.

Для решения данного вопроса необходимо четкое регулирование законодательством.

Важно понимать, что в исключительных случаях органы опеки и попечительства могут разрешить приобрести в собственность несовершеннолетнего жилое помещение, ухудшающее жилищные условия несовершеннолетнего, например приобретение недвижимости, находящейся далеко за пределами городской черты взамен жилому помещению в центральной части города. В данном случае необходимо документальное подтверждение необходимости проживания в данном районе.

Если сделка зарегистрирована без разрешения органов опеки и попечительства, любое заинтересованное лицо (например, органы опеки и попечительства) может подать иск признания сделки недействительной. В этом случае недействительной признается вся цепочка сделок, если в отношении данного жилого помещения уже неоднократно заключались сделки по отчуждению. Рискует в этом случае добросовестные покупатели, которые не знали о данном факте.

Чтобы избежать подобных ситуаций, в законодательство, на мой взгляд, следовало бы внести поправки о наличии факта нарушения права несовершеннолетнего. Ведь, если, жилищные условия несовершеннолетнего не были ухудшены, то есть, если взамен ему было предоставлено в собственность жилое помещение, не ухудшающее его жилищные условия, то нет необходимости признавать такую сделку недействительной.

Сделки по отчуждению жилых помещений, собственниками которых являются несовершеннолетние, требуют нотариального удостоверения [5, с. 48].

Сделки по приобретению недвижимости в собственность несовершеннолетних заключаются в простой письменной форме.

За лицо, являющееся стороной сделки, может выступать поверенное лицо по доверенности, которая в обязательном порядке должна быть заверена нотариально. Поскольку в настоящее время существует риск подвергнуться мошенничеству, перед сделкой необходимо убедиться, что действие доверенности не было отменено. В доверенности должно быть подробно указано, на каких условиях поверенному разрешено совершать сделку, какими полномочиями доверитель наделяет поверенное лицо.

2 Виды сделок с жилыми помещениями

2.1 Сделки по отчуждению жилых помещений

Виды сделок по отчуждению жилых помещений:

- купля-продажа,
- рента,
- пожизненное содержание с иждивением,
- приватизация,
- дарение,
- мена.

Купля-продажа — это двухсторонняя сделка, в которой одна сторона (продавец, собственник) продает, а вторая сторона (покупатель) покупает в собственность жилое помещение, оплатив за него определенную сумму (денежную сумму) [17, с. 5].

Договор купли-продажи составляется в простой письменной или нотариальной письменной форме, в зависимости от того, кто выступает собственником [8, с. 44]. Нотариальному удостоверению подлежит сделка, в которой собственник — недееспособное и/или несовершеннолетнее лицо [10, с. 22].

Расчеты за жилое помещение по договору могут быть безопасные и небезопасные.

К небезопасным расчетам относят наличный/безналичный расчет между Сторонами до регистрации сделки, то есть покупатель передает продавцу всю сумму, указанную в договоре купли-продажи до государственной регистрации перехода права собственности, то есть при подписании договора и сдачи его на регистрацию.

При такой форме расчетов рискует покупатель, поскольку не исключена приостановка в регистрации перехода права собственности по тем

или иным причинам, и покупатель еще не став собственником объекта недвижимости — лишается денежных средств.

Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимый объект по договору за наличный расчет занимает 10 (десять) рабочих дней.

К безопасным расчетам относят использование банковской ячейки / аккредитива. Данный вид расчета происходит следующим образом: покупатель до подписания договора купли-продажи закладывает на аккредитив/банковскую ячейку стоимость объекта, указанную в договоре. Эти деньги лежат на «независимом» счете, который не принадлежит ни покупателю, ни продавцу.

После регистрации государственным органом перехода права собственности на отчуждаемый объект недвижимости к покупателю, продавец предъявляет в банк подтверждающие данный факт документы, а банк производит списание денежных средств со счета аккредитива на счет продавца объекта недвижимости (в случае с банковской ячейкой — продавец открывает ячейку и забирает денежные средства).

Аккредитив является безотзывным, то есть покупатель не сможет забрать денежные средства, которые заложены им на аккредитив, кроме случая, если Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии предоставит официальный отказ в совершении регистрационных действий относительно данного объекта недвижимости .

Плюсы аккредитива в отношении банковской ячейки заключаются в том, что продавцу нет необходимости проверять каждую денежную купюру, которую закладывает продавец, на подлинность, а также пересчитывать количество купюр. Кроме того, нет необходимости возить с собой крупную денежную сумму наличными, так как при аккредитиве происходит безналичный расчет. Что касается стоимости данной услуги — в настоящее время существуют банки, которые не взимают плату за использование

аккредитивного счета. За использование же банковской ячейки в любом случае придется заплатить.

Рента — вид сделки, при которой одна сторона (получатель ренты, собственник) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность жилое помещение, а плательщик ренты взамен обязуется регулярно выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму [19, с. 19].

Договоры ренты делятся на подтипы:

- договор постоянной ренты,
- договор пожизненной ренты,
- договор пожизненного содержания с иждивением (разновидность пожизненной ренты).

Плательщиком ренты по договору постоянной ренты может выступать физическое лицо или некоммерческая организация. Что касается пожизненной ренты — плательщиком ренты может быть только гражданин.

Согласно ст. 586 Гражданского кодекса Российской Федерации: рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества [7].

Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты.

Как следует из п. 1 ст. 587 Гражданского кодекса Российской Федерации, при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество [7].

Существенный признак постоянной ренты — это вечность, то есть плательщик ренты получает имущество (кредит) и вносит за него регулярную плату до момента полного погашения. Смерть сторон договора не прекращает его действие, так как их место занимают наследники. При

ликвидации некоммерческой организации – получателя ренты, имущество, принадлежащее организации, передается в собственность учредителю, следовательно, получателем ренты становится он (в случае, если учредителей несколько – то жилое помещение передается им в долевую собственность пропорционально долям в уставном капитале). Коммерческие организации получателями ренты быть не могут.

Согласно п. 2 ст. 590 Гражданского кодекса Российской Федерации, размер выплачиваемой постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора постоянной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации [7].

Основные отличия постоянной и пожизненной ренты:

— постоянную ренту может получать только собственник, в то время как пожизненную ренту может получать любой указанный собственником гражданин (или несколько граждан);

— постоянная рента, как правило, выплачивается один раз в квартал. А пожизненная — в периоды, которые указаны в договоре;

— права пожизненной ренты в случае смерти получателя ренты прекращаются.

Пожизненная рента - это договор, в соответствии с которым получатель ренты передает принадлежащее ему имущество в собственность плательщика ренты, а тот в свою очередь обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты определённую денежную сумму, при этом срок обязательства по выплате этой суммы

определяется сроком жизни получателя ренты или указанного им третьего лица [33, с. 39].

Как следует из ст. 597 Гражданского кодекса Российской Федерации, размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации [7].

Пожизненное содержание с иждивением — сделка, при которой, получатель ренты (собственник) передает в собственность плательщику ренты недвижимость в обмен на пожизненные регулярные денежные выплаты (содержание с иждивением гражданина), размер которых установлен договором.

В соответствии с п. 2 ст. 602 Гражданского кодекса Российской Федерации, в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением [7]. При этом стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в

соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

«Приватизация — это вид сделки, при которой недвижимость из собственности государства / муниципалитета переходит в собственность граждан» [27, с. 34].

Приватизацией гражданин Российской Федерации может воспользоваться один раз в жизни. Исключения составляют несовершеннолетние лица, которые имеют право воспользоваться приватизацией повторно по достижении ими совершеннолетия.

Однако на практике встречаются случаи расторжения договора приватизации по взаимному соглашению сторон (деприватизация). Утрачивается ли право на повторную приватизацию в этом случае? Данный вопрос спорный, поскольку реализация права на повторную бесплатную приватизацию происходит при признании договора недействительным по решению суда. Право на приватизацию утрачивается не по воле субъекта приватизации.

Таким образом, целесообразно, что право на бесплатную приватизацию должно быть связано с периодом действия договора.

Приватизация возможна только при наличии согласия всех лиц, зарегистрированных в данном жилом помещении.

В случае если, один из зарегистрированных лиц изъявил желание воспользоваться данным правом позже — в отношении другого объекта недвижимости, он обязан предоставить нотариально удостоверенный отказ от приватизации. В таком случае процесс приватизации возможен, однако за лицом, изъявившим отказ, сохраняется пожизненное право проживания в данном объекте недвижимости.

Дарение — сделка, при которой одна сторона (даритель, собственник) безвозмездно передает в собственность недвижимость другой стороне (одариваемому).

В случае если даритель и одаряемый не являются близкими родственниками — одаряемый обязуется оплатить налог в размере 13% от стоимости подаренного имущества.

Мена — сделка, при которой стороны передают в собственность друг другу жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности.

В настоящее время договор мены практически не используется. Особенностью данного договора является то, что сторона сделки является одновременно и продавцом, и покупателем.

Согласно статистике такие договоры расторгаются чаще всего, поскольку сделка не денежная и оценка объектов недвижимости является субъективной.

В случае расторжения договора мены участникам сделки возвращается статус, то есть каждый участник получает свой прежний объект недвижимости.

2.2 Сделки по передаче отдельных прав на жилые помещения

К сделкам, направленным на передачу жилых помещений в пользование относят:

- аренда,
- найм,
- безвозмездное пользование.

Аренда — это сделка, в которой одна сторона (арендодатель, физическое или юридическое лицо) передает другой стороне (арендатору, как физическому, так и юридическому лицу) жилое помещение во временное владение или пользование (без перехода права собственности) за определенную плату (денежную сумму).

Важно, что одной из сторон договора аренды в обязательном порядке должно выступать юридическое лицо.

Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания.

Найм — это вид аренды, при которой собственник (наймодатель) передает во временное пользование, владение жилое помещение физическому лицу (нанимателю) для проживания в нем за определенную денежную плату [26, с. 11].

Основные отличия аренды от найма:

— разновидность объекта. Объектом для аренды может вступать как жилое, так и не жилое помещение, например, офис. По договору найма объектом может быть только жилое помещение;

— стороной договора аренды должно быть юридическое лицо. Договор найма заключается между физическими лицами;

— договор аренды заключается на неопределенный срок. Договор коммерческого найма — на срок не более 5 лет.

Заключение договора аренды/найма очень важно, поскольку является гарантом арендодателя/наймодателя того, что:

— арендатор/наймодатель своевременно будет оплачивать проживание;

— арендатор/наймодатель не испортит имущество, находящееся в жилом помещении;

— в жилом помещении будут проживать только те лица, которые указаны в договоре.

В свою очередь, арендатор/наниматель путем заключения договора защищает себя от следующих проблем:

— его не выселят из жилого помещения раньше оговоренного срока, или хотя бы без предупреждения в виде заблаговременного извещения;

— не повысится стоимость аренды/найма в период действия договора;

— арендодатель/наймодатель не будет назначать визит к арендатору чаще согласованных раз в месяц.

Если договор аренды заключен сроком от 1 (одного) года, то арендодатель обязан уплачивать налог в размере 13% с прибыли, получаемой

по договору, а также договор необходимо зарегистрировать в государственном органе. То же самое касается и договора найма.

В свою очередь, арендатор/наниматель путем заключения договора защищает себя от следующих проблем:

- его не выселят из жилого помещения без предупреждения;
- арендодатель/наймодатель неожиданно не повысит арендную плату в период действия договора.

Найм подразделяется на социальный и коммерческий найм.

Если наниматель относится к определенной льготной категории, то он получает жилье безвозмездно от государства. В этом случае между государственным органом и нанимателем заключается договор социального найма.

Если же никаких льготных привилегий нет, то между гражданами заключается договор коммерческого найма [12, с. 47].

Основные отличия социального и коммерческого найма:

- социальный найм регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации, а коммерческий — Гражданским кодексом Российской Федерации;
- при социальном найме жилье находится в собственности государства (муниципалитета), при коммерческом найме — это частная собственность;
- договор найма не имеет ограничений по сроку. Договор коммерческого найма, согласно статье 683 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключается максимум на пять лет [7].

При заключении договора коммерческого найма полезно указывать страховой депозит, который, как правило, равен сумме платы за наем. Он защищает наймодателя от возможного ущерба имуществу.

Страховой депозит представляет собой денежную сумму, которую наниматель оплачивает наймодателю. Страховой депозит характеризуется тем, что в случае наступления каких-либо непредвиденных обстоятельств, понесших за собой ущерб имущества, данный депозит остается у

наймодателя в качестве возмещения нанесенного ущерба. По окончании срока договора коммерческого найма, если отсутствуют повреждения имущества — страховой депозит возвращается нанимателю.

Помимо платы за наем, стороны должны указать в договоре, кто несет расходы за коммунальные платежи, капитальный ремонт и прочие расходы, причитающиеся с собственника жилого помещения.

В договоре стороны могут согласовать порядок изменения и расторжения договора найма. Если порядок не указан, то он соответствует статье 687 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, стороны могут внести изменения в договор, подписав дополнительное соглашение к договору, или расторгнуть его по взаимному согласию.

Согласно сложившейся судебной практике, если договор аренды/найма был зарегистрирован государственным органом, то и соглашение о расторжении договора также должно быть зарегистрировано.

Безвозмездное пользование — сделка, при которой сторона (собственник) передает другой стороне жилое помещение в безвозмездное пользование.

Данный вид договора приравнивается к договору ссуды, в котором ссудодателем выступает собственник, а ссудополучателем — пользователь жилым помещением.

Договор безвозмездного пользования жилым помещением имеет значительное сходство с договором аренды/найма. Главное существенное отличие — это отсутствие арендной платы/платы за найм. Жилье предоставляется безвозмездно.

К основаниям для одностороннего расторжения вышеуказанных договоров аренды/найма/безвозмездного пользования жилым помещением можно отнести: нарушение сроков оплаты арендной платы/платы за найм; проживание в жилом помещении лиц, которые не указаны в договоре; использование жилого помещения не по назначению; осуществление действий, которые приводят к ухудшению жилого помещения так далее.

3 Особенности отдельных сделок с жилыми помещениями

3.1 Особенности договора купли-продажи жилого помещения

Купля-продажа – это самый распространенный вид сделок с жилыми помещениями. В настоящее время преступлений в данной сфере стало значительно меньше. Но они будут оставаться, пока не совершенствуется законодательство, регулирующее сделки с жилыми помещениями.

Существенным условием договора купли-продажи является, прежде всего, предмет договора. В договоре купли-продажи обязательно должны быть указаны кадастровый номер, адрес жилого помещения, а также дополнительные характеристики: площадь, этажность, количество комнат и так далее.

Также существенным условием является цена договора. В договоре купли-продажи обязательно должна быть прописана цена жилого помещения, а также порядок расчетов (наличными и/или кредитными денежными средствами; расчет будет произведен до или после сдачи договора купли-продажи на государственную регистрацию) [16, с. 56]. Согласно пункту 1 статьи 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в договоре купли-продажи жилого помещения не указана цена жилого помещения – он считается незаключенным [7].

Помимо вышеуказанных, существенным условием договора является условие о лицах, которые сохраняют право проживания в данном жилом помещении даже после смены собственника данного помещения [2, с. 12].

К ним относятся:

— арендаторы (согласно статье 617 Гражданского кодекса Российской Федерации);

— наниматели (согласно статье 675 Гражданского кодекса Российской Федерации) [7];

— лица, давшие согласия на приватизацию объекта без их участия (в силу статьи 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») [21]. Однако как следует из Определения № 49-КГ15-7 от 04.08.2015г. Верховного Суда Российской Федерации, если вышеуказанные лица меняют свое место жительства, право проживания в приватизированном без их участия объекте может быть прекращено [24];

— получатель ренты по договору ренты с пожизненным содержанием;

— лица, которые вправе пользоваться жилым помещением вследствие завещательного отказа.

Правом проживания в жилом помещении также обладают и члены семьи собственника, однако согласно статье 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, при переходе права собственности на жилое помещение к иному лицу, члены семьи прежнего собственника теряют право проживания в данном жилом помещении [6].

На практике случаются ситуации, когда после государственной регистрации права собственности покупатель не может вселиться в купленное жилое помещение. Зачастую это случается по причине того, что продавец скрыл от покупателя информацию о лицах, которые имеют право проживания в данном жилом помещении.

Помимо вышеуказанного, в договоре купли-продажи важно указать такие условия, как:

— срок снятия с регистрационного учета всех лиц, зарегистрированных в жилом помещении. На практике бывают случаи, когда покупатели, вселившись в приобретенное жилое помещение, узнают о зарегистрированных в нем лицах. В этом случае покупатели нередко испытывают трудности с целью снятия с регистрации зарегистрированных в нем лиц, поскольку в пп. 5 (е) п. 31 Постановления Правительства Российской Федерации от 17.07.1995 № 713 указано, что выписать человека без его согласия можно только в судебном порядке [25];

— срок физического освобождения жилого помещения и передачи ключей покупателям. На практике продавец придерживается позиции передачи ключей после государственной регистрации перехода права собственности, поскольку боится за сохранность жилого помещения. Покупатель же, наоборот, настаивает на передаче ключей в день подписания договора;

— применение / неприменение статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая гласит о том, имущество будет находиться в залоге у продавца до момента окончательного расчета между сторонами сделки, если расчет по договору происходит после государственной регистрации перехода права собственности [7];

— предоставление справок об отсутствии задолженностей по коммунальным платежам, капитальному ремонту и прочим расходам, причитающимся с собственника жилого помещения.

Согласно статье 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственник обязан своевременно оплачивать коммунальные платежи [9]. Как следует из статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственником гражданин становится с момента передачи вещи (жилого помещения) [6]. Отсюда следует вывод, что покупка жилого помещения с долгами не обязывает нового владельца оплачивать эти задолженности. Однако на практике решение данного вопроса вызывает сложность.

Но с оплатой взносов за капитальный ремонт ситуация иная. Согласно статье 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт [9].

Ввиду юридической неосведомленности граждан по данному вопросу, многие покупатели, приобретая жилое помещение, берут на себя обязательство и по оплате задолженности предыдущего собственника.

Решением данного вопроса может быть изменение законодательства в части оплаты собственником жилого помещения взносов за капитальный ремонт, аналогично оплате коммунальных платежей, за период, не ранее регистрации права собственности.

Важно также учесть основание возникновения права собственности у продавца. Например, если это приватизация – необходимо запросить дополнительный документ – архивную справку из Бюро технической инвентаризации о зарегистрированных лицах на момент приватизации. Поскольку, лицо, зарегистрированное на момент приватизации в жилом помещении, в случае отказа от приватизации сохраняет пожизненное право проживания в данном жилом помещении.

Или, например, если основанием возникновения права собственности является наследство, необходимо тщательно изучить документы на факт наличия иных наследников и указать в договоре, что при обнаружении неизвестных наследников продавец обязуется рассчитаться с ними самостоятельно и за свой счет.

Принимая во внимание вышеуказанное, существует много нюансов, которые нужно учесть при составлении договора купли-продажи квартиры.

Все сделки с жилыми помещениями должны быть заключены в письменной форме. Кроме того, до 31 января 1998 года все сделки подлежали обязательному нотариальному удостоверению [31, с. 24]. Однако, в настоящее время, сделка может быть удостоверена по желанию участников сделки, кроме случаев, если продавцом в сделке выступают несовершеннолетние и/или недееспособные лица, а также в случае отчуждения доли объекта недвижимости. В этом случае сделка обязательно подлежит нотариальному удостоверению.

На мой взгляд, нотариальное удостоверение сделок с жилыми помещениями необходимо оставить в обязательном порядке, поскольку нотариус не только проверяет дееспособность участников сделки, но и разъясняет правовые последствия для участников сделки. Пожалуй, единственное, что останавливает сторон сделки, в частности покупателей, которые рискуют больше всего – это стоимость услуг нотариуса. В настоящее время стоимость удостоверения сделки составляет пять десятых процента от цены договора. Причем, если кадастровая стоимость жилого помещения выше, чем по договору – расчет стоимости удостоверения будет происходить от кадастровой стоимости.

Как правило, оплачивает услуги нотариуса сторона, по чьей «вине» сделка призвана нотариальному удостоверению. Однако, участники сделки могут договориться об оплате, например, в равных долях.

Договор купли-продажи не имеет конкретной утвержденной формы. Главное – чтобы в договоре были указаны вышеперечисленные условия. Но, помимо этого, в договор желательно вписать и прочие нюансы, чтобы в дальнейшем между участниками сделки не возникло спорных ситуаций.

Текст договора может составить как кто-то из участников сделки, так и третьи лица, например, нотариус или компания, оказывающая юридические услуги.

«Договор купли-продажи является возмездным, взаимным, консенсуальным» [36, с. 28].

Для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости необходимо предоставить следующие документы:

- документы, удостоверяющие личность заявителя;
- заявление на государственную регистрацию;

— документ, подтверждающий оплату государственной пошлины. В настоящее время стоимость госпошлины составляет две тысячи рублей. Если сделка будет зарегистрирована электронным способом – то действует скидка в размере тридцати процентов, и тогда госпошлина будет составлять одну

тысячу четыреста рублей. Как правило, госпошлину оплачивает покупатель, поскольку является выгодоприобретателем. Но стороны могут договориться об ином порядке;

- свидетельство о государственной регистрации права собственности / выписка из Единого государственного реестра недвижимости;

- документ – основание возникновения права собственности (договор купли-продажи, договор приватизации, свидетельство о праве на наследство по завещанию, договор долевого участия в строительстве и прочие);

- при необходимости разрешение органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения (если собственником жилого помещения является несовершеннолетний или недееспособный гражданин);

- при необходимости предоставляется нотариально удостоверенное согласие супруга продавца жилого помещения на его отчуждение, если жилое помещение было оформлено в собственность одного из супругов;

- нотариальное удостоверение согласия супруга покупателя на покупку объекта недвижимости также может потребоваться, если сделка подлежит нотариальному удостоверению, а по договору купли-продажи будущим собственником выступает один из супругов;

- непосредственно сам договор купли-продажи в нескольких экземплярах: по одному для каждой стороны и один для регистрирующего органа.

Сам договор купли-продажи объекта недвижимости не подлежит государственной регистрации. Однако регистрации подлежит переход права собственности.

Регистрация перехода права собственности занимает десять рабочих дней, если расчет по договору производится денежными средствами без использования заемных.

После регистрации, стороны могут забрать свои экземпляры договоров с печатью регистрирующего органа, где указаны номер, дата государственной регистрации права.

В отдельных случаях регистрирующий орган может отказать в регистрации перехода прав собственности. Согласно статье 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», отказ может быть в случае, если не устранены причины, препятствующие регистрации в срок приостановления [22].

К ним относятся:

— правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

— имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

— не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя и так далее.

3.2 Особенности договора ипотеки жилого помещения

Ипотека — это сделка, при которой одна сторона (залогодатель, собственник) передает в залог другой стороне (залогодержателю, который является кредитором) жилое помещение как обеспечение исполнения своих требований перед кредитором.

Смена собственника при этом не происходит, но пока недвижимость находится в ипотеке — собственник вправе совершать любые действия с жилым помещением только с согласия залогодержателя [14, с. 38]. По договору об ипотеке предметом залога могут быть: жилое помещение, объект незавершенного строительства, земельный участок, гараж, машино-место и так далее.

В соответствии с п.1 ст.77 Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «объект недвижимости считается находящимся в

залоге у банка с момента государственной регистрации ипотеки недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [20]. Право залога недвижимости подлежит регистрации.

Согласно статье 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», залогодержатель, который является кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя [20].

Обременение жилого помещения не означает, что залогодержатель будет его собственником. Собственником предметом залога будет залогодатель, однако, в период действия обременения он не сможет без разрешения залогодержателя распоряжаться данным жилым помещением, то есть запрещено отчуждение предмета залога, регистрация в нем третьих лиц и так далее.

Говоря о сделке купли-продажи жилого помещения с ипотекой в пользу кредитной организации, которая выдала залогодателю (покупателю) денежный заем, следует отметить, что согласно статье 31 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», договор страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке должен быть заключен в пользу залогодержателя [20]. То есть в период действия кредитного договора предмет залога в обязательном порядке должен быть застрахован. Тем самым, залогодержатель обеспечивает свою безопасность.

Важно понимать, что не каждое жилое помещение кредитная организация возьмет в залог. Если жилое помещение является ветхим, находится в аварийном состоянии или если имеет деревянные перекрытия – не каждая страховая компания, которая имеет аккредитацию в кредитной

организации, возьмет на себя обязательство относительно страхования данного объекта недвижимости.

Важной особенностью является также и то, что большинство кредитных организаций не берут в залог доли несовершеннолетних собственников. То есть, в редких случаях собственниками жилого помещения, приобретаемого в ипотеку, могут быть несовершеннолетние.

Часть кредитных организаций принимают доли несовершеннолетних в залог при условии обязательного предоставления на это разрешения органов опеки и попечительства.

Государственной регистрации подлежит ипотека, а также переход права собственности. Регистрация проходит в течение пяти рабочих дней.

Для государственной регистрации ипотеки потребуются следующие документы:

- заявление залогодателя или залогодержателя;
- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- договор ипотеки; закладная (при наличии);
- документ, подтверждающий оплату государственной пошлины.

Закладная представляет собой ценную бумагу, которая удостоверяет право ее законного владельца на получение исполнения по денежному обязательству, которое обеспечено ипотекой, а также право залога на имущество, которое обременено ипотекой.

Как правило, закладная составляется кредитной организацией и подписывается залогодателем, поэтому важно проверять условия данной закладной на их соответствие кредитному договору. Даже незначительная опечатка может привести к приостановке государственной регистрации права собственности.

В соответствии со ст. 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ (ред. От 02.07.2021) «О потребительском кредите (займе)» на сегодняшний день существует программа, согласно которой заемщику предоставляется возможность обратиться к кредитору с требованием

изменить условия заключенного между ними договора займа (кредитного договора), что характеризуется либо уменьшением ежемесячного платежа заемщика, либо приостановление выплат — «льготный период» на срок, определенный заемщиком, если соблюдены все условия из нижеуказанных:

- размер займа не должен превышать максимально допустимый, установленный в каждом регионе Правительством Российской Федерации;

- заключенный кредитный договор не должен быть связан с осуществлением предпринимательской деятельности заемщика;

- ранее условия данного кредитного договора не изменялись по требованию заемщика;

- непосредственно предметом ипотеки является жилое помещение, которое является у заемщика единственным в собственности (или единственным является право требования заемщика - участника долевого строительства относительно жилого помещения, которое будет у заемщика единственным);

- на момент подачи заявления заемщик находится в сложной жизненной ситуации (если заемщик зарегистрирован в качестве безработного гражданина, не имеет заработка, если заемщик признан инвалидом I или II группы, если заемщик временно нетрудоспособен сроком более двух месяцев подряд, если у заемщика снизился среднемесячный доход в соответствии с пп. 4 п. 2 вышеуказанной статьи 6.1.-1. ФЗ от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О потребительском кредите (займе)»;

- у заемщика увеличилось количество лиц, которые находятся у него на иждивении [23].

Основания погашения регистрационной записи об ипотеке указаны в Федеральном законе от 16.07.1998 года № 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Как следует из ст. 25 вышеуказанного Федерального закона, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с того момента, как:

— при наличии закладной: в орган регистрации прав поступило совместное заявление от владельца закладной и залогодателя (либо заявление только владельца закладной) с предоставлением документарной закладной либо с предоставлением выписки по счету депо, если закладная имеет электронную форму; либо поступило заявление от залогодателя с документарной закладной, в которой стоит отметка владельца закладной об исполнении в полном объеме залогодателем обязательства, которое было обеспечено ипотекой;

— при условии невыдачи закладной: в орган регистрации прав поступило заявление залогодержателя, либо совместное заявление залогодержателя и залогодателя [20].

Кроме того, регистрационная запись об ипотеке может быть погашена по решению суда.

Заключение

В ходе исследования мной проанализировано действующее законодательство, которое регулирует жилищные правоотношения, а также был проведен анализ различных особенностей, связанных непосредственно с заключением сделок с жилыми помещениями.

Мной были выявлены следующие несовершенства в действующем законодательстве:

— система двойных стандартов при определении понятия «жилое помещение».

Первый – это защита прав выселяемых граждан. В этом случае помещение признают жилым, поскольку только выселение из жилого помещения требует соблюдения гарантий прав и интересов выселяемых. И второй – для определения того, какое помещение должно быть предоставлено взамен. В этом случае помещения с такими же свойствами вдруг характеризуются как жилые.

Выход из данной ситуации – единообразное понимание критерия определения помещения жилым. Законодательство должно руководствоваться целевой предназначенностью помещений;

— вопрос получения разрешения органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения несовершеннолетнего.

В некоторых регионах органы опеки и попечительства по-разному трактуют требования, тем самым запрещая благополучным семьям реализовать свое жилищное право.

Для решения данного вопроса необходимо четкое регулирование законодательством. Кроме того, при признании сделки с жилым помещением недействительной (в случае отсутствия разрешения органов опеки и попечительства) необходимо учитывать, нарушены ли права несовершеннолетнего. И если факт нарушения не установлен – то сделка должна быть признана действительной;

— отсутствие обязательного нотариального удостоверения сделок с жилыми помещениями.

В настоящее время удостоверение договора нотариусом – это право участников сделки, а не обязанность. Поскольку нотариус проверяет не только дееспособность участников сделки, но и разъясняет им возможные правовые последствия сделки – на мой взгляд, нотариальное удостоверение нужно ввести обязательным, как это было до 31 января 1998 года.

Кроме того, нотариус осуществляет контроль за тем, чтобы заключаемый договор не противоречил закону. Поскольку большинство граждан не осведомлены в юридических аспектах – это еще один плюс в обязательном удостоверении сделок с жилыми помещениями у нотариуса;

— вопрос о переходе задолженности за капитальный ремонт последующему собственнику жилого помещения.

Согласно статье 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Ввиду юридической неосведомленности граждан по данному вопросу, многие покупатели, приобретая жилое помещение, берут на себя обязательство и по оплате задолженности предыдущего собственника.

Решением данного вопроса может быть изменение действующего законодательства в части оплаты собственником жилого помещения взносов за капитальный ремонт, аналогично оплате коммунальных платежей, за период, не ранее регистрации права собственности;

— вопрос о повторной бесплатной приватизации жилого помещения.

Приватизацией гражданин Российской Федерации может воспользоваться один раз в жизни (за исключением лиц, которые будучи несовершеннолетними участвовали в приватизации, поскольку они имеют

право воспользоваться правом приватизации повторно при достижении совершеннолетия).

Однако на практике довольно часто встречаются случаи расторжения договора приватизации по взаимному соглашению сторон (деприватизация).

Поскольку реализация права на повторную бесплатную приватизацию происходит при признании договора недействительным по решению суда и право на приватизацию утрачивается не по воле субъекта приватизации — целесообразно, что право на бесплатную приватизацию должно быть связано с периодом действия договора.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Агапов М.С. Сделки с недвижимостью. М. : ПРИОР, 2014. 380 с.
2. Бандо М.В. О квалификации перечня лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, в качестве существенного условия договора купли-продажи жилого помещения. М. : Закон, 2017. 117 с.
3. Беспалов Ю.Ф. Жилищные споры. Путеводитель по законодательству и судебной практике. М. : Проспект, 2020. 368 с.
4. Борисенко А. Жилая недвижимость как объект купли-продажи. М. : Законность, 2004. 267 с.
5. Гладышев Ю.А.. Правовые аспекты перехода прав на недвижимое имущество. М. : ИНФРА, 2012. 420 с.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. От 13.07.2015) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.
8. Жариков Ю.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. М. : Бек, 2013. 329 с.
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
10. Зембатова Б.В. Гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Тверь : Триада, 2016. 136 с.
11. Киндеева Е. А. Недвижимость: права и сделки. М. : Космо, 2018. 510 с.
12. Кириченко О.В. Жилое помещение - предмет договора коммерческого найма. М. : АСТ, 2012. 212 с.

13. Кириченко О.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах : учебное пособие. М. : Юстицинформ, 2019. 201 с.

14. Ковалёва О.А. Приобретение жилого помещения с использованием ипотечного кредитования и средств материнского капитала: актуальные проблемы правоприменения. М. : Спутник, 2015. 297 с.

15. 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) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

16. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. М. : Статут, 2009. 592 с.

17. Ленковская Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости. Правовые вопросы недвижимости. М. : Лидер, 2015. 221 с.

18. Макеев П.В. О видах жилых помещений. Гражданин и право. М. : Фортуна, 2013. 159 с.

19. Малюткина-Алексеева И. А. Жилая недвижимость как объект гражданского права России. Уфа : Мир печати, 2010. 208 с.

20. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

21. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

22. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

23. О потребительском кредите (займе) : Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

24. Определение № 49-КГ15-7 от 04.08.2015г. Верховного Суда Российской Федерации // Консультант плюс: справочно-правовая система.

25. Постановление Правительства Российской Федерации от 17.07.1995 № 713 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

26. Потяркин, Д. Е. Договор найма жилого помещения. М. : Российская юстиция, 2002. 36 с.

27. Романов Е.Н. Подводные камни сделок с жильем. Спб. : Мир книг, 2013. 156 с.

28. Сайдаманов А.А. О переходе права собственности недвижимого имущества по договору купли-продажи. М. : Юстиция, 2016. 143 с.

29. Семенов М.И. Письменная форма сделок. М. : Право и экономика, 2002. 129 с.

30. Синельникова В.Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота РФ. М. : Право и государство, 2015. 257 с.

31. Ситдикова Л.Б. Особенности отчуждения жилого помещения с участием несовершеннолетнего по законодательству Российской Федерации. Семейное и жилищное право. М. : Юрист, 2013. 227 с.

32. Слыщенко В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно-правовое исследование. М. : Статут, 2011, 238 с.

33. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М. : Статус, 2004. 114 с.

34. Сулова С.И. Функции жилого помещения как объекта жилищных отношений. М. : Печать, 2013. 197 с.

35. Сулова С.И. Жилищные права. Понятие и система. М. : Юриспруденция, 2011. 224 с.

36. Тихомирова Л.В. Купля-продажа жилых помещений: комментарии, судебная практика, официальные разъяснения, образцы документов. М. : Стиль, 2016. 227 с.

37. Фокина М.М. Купля-продажа жилой недвижимости: современные правовые проблемы. Урбанистика и рынок недвижимости. М. : Право, 2014. 332 с.