

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

На правах рукописи

ЗЮРЯЕВА МАРИНА ВЛАДИМИРОВНА

**СДЕЛКИ С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ (АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ
ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ПРАКТИКИ РЕАЛИЗАЦИИ)**

направления подготовки 40.03.01 –«Юриспруденция»
юридического факультета СГУ им. Н.Г.Чернышевского

Автореферат бакалаврской работы

Научный руководитель
канд. юрид. наук, доцент Е.Г. Потапенко

Зав.кафедрой гражданского права и процесса
канд. юрид. наук, доцент Е.Н. Тогузаева

Саратов 2016

Актуальность темы исследования определяется тем, что сделки с жилыми помещениями окружают человека в повседневной жизни, в качестве удовлетворения одной из основных потребностей – в жилье. Удовлетворение потребности человека в жилом помещении осуществляется различными способами. Их выбор в большинстве случаев зависит от того, идет ли речь об удовлетворении постоянной или временной потребности в жилье. Граждане имеют реальную возможность решить свою жилищную проблему путем совершения сделок. С развитием рыночных отношений и строительного сектора российской экономики, значение правоотношений в удовлетворении жилищной потребности человека и решении социальных задач в этой сфере возрастали многократно. Данная проблема требует всестороннего изучения практики применения новейшего законодательства о праве собственности на жилище, а также с учётом того, что многие аспекты сделок все еще не получили надлежащего законодательного урегулирования. Что же касается имеющихся правовых решений, то они в ряде случаев нуждаются в развитии и совершенствовании - в научном обосновании, в разработке концепций регламентации отношений собственности в жилищной сфере. На данный момент имеется существенный объём нормативных актов и правоприменительной практики, опубликованы многочисленные научные исследования, но, тем не менее, не достаточно ясно проработана и осмыслена теоретическая часть правового регулирования сделок с жилыми помещениями.

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся между участниками сделок с жилыми помещениями, а **предметом** - система правовых норм российского законодательства, регулирующая отношения по поводу сделок с жилыми помещениями, а также правоприменительная практика.

Цель выпускной работы - проанализировать теоретические и практические особенности сделок с жилыми помещениями.

Для достижения поставленной цели были поставлены следующие взаимообусловленные **задачи**:

- охарактеризовать понятие и структуру сделок с жилыми помещениями

раскрыть виды сделок с жилыми помещениями;

- проанализировать отличительные черты сделок по купле-продаже и аренде жилых помещений;

- исследовать особенности осуществления сделок по приватизации и деприватизации жилых помещений;

- рассмотреть особенности заключения сделок по договорам долевого участия в строительстве жилья;

Реализация намеченных целей и задач осуществлялась на основе изучения юридической литературы, посвященной заявленной теме. Повышенный интерес к проблеме юридических фактов в гражданском праве проявляли следующие специалисты-правоведы: Г.В. Бойцова, И.А. Емелькиной, М.Ю. Рогожина, П.И. Седугина, О.В. Батовой, А.А. Батяева, Жуйкова В.В, А.Я. Курбатова, А.В. Мыскина, Т.А. Семиной, М.В. Телюкиной, М.Ю. Чельшева и другие.

При написании выпускной квалификационной работы использовались такие подходы и методы как общенаучный диалектический метод познания социальных и правовых явлений, а также частно-научные методы: сравнительного правоведения, системно структурного анализа, синтеза, абстрагирования, обобщения, аналогии. В процессе исследования применяются также логический и исторический методы исследования.

Работа состоит из введения, глав основной части, последовательно раскрывающих сущность темы исследования, заключения и списка использованной литературы.

Основное содержание работы

Глава 1 выпускной работы посвящена исследованию понятия и структуры сделок с жилыми помещениями. Сделки с жилыми помещениями исследованы автором как юридическая категория, изучены виды сделок с жилыми помещениями. Сделками, в силу ст.153 ГК РФ¹, признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. К сделкам не относятся непосредственно действия, совершаемые в рамках исполнения сделки. Так, перечисление денежных средств в счет погашения задолженности по договору является не самостоятельной сделкой, а обязательством, возникшим из договора². В то же время сделки необходимо отличать от других юридических фактов, например, актов государственных органов и органов местного самоуправления. К ним не применяются положения о недействительности сделок. Не являются сделками и различные виды государственной регистрации, в частности регистрация субъектов (например, юридического лица, индивидуального предпринимателя), объектов (например, товарных знаков, изобретений, полезных моделей), прав (например, прав на недвижимое имущество) и сделок (например, предприятий).

К характерным признакам сделки можно отнести следующее –

Сделка, во-первых, совершается в результате проявления воли действующего лица - осознанного, имеющего определенные причины и мотивы, желания достижения поставленной цели. Именно поэтому, она является действием, а не событием, которое наступает вне зависимости от желания человека.

Волеизъявление может быть выражено следующими способами:

- 1) прямое волеизъявление в устной или письменной форме. Оно осуществляется, когда субъект прямо сообщает о своих намерениях;
- 2) совершение конклюдентных действий, то есть действий, из содержания которых можно понять о намерениях субъекта.

¹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

² Определение ВАС РФ от 6 ноября 2012 г. № 10604/12 по делу № А39-3951/12-360/17 // СПС Консультант плюс. Дата обращения 02.11.2015.

3) «молчание признается выражением воли лица совершить сделку».³ Это допускается только в случаях, предусмотренных законом. Например, арендатор будет пользоваться арендованным имуществом после истечения срока договора, если отсутствуют возражения со стороны арендодателя.

Во-вторых, сделка является действием граждан и юридических лиц, которые являются основными участниками регулируемых гражданским правом отношений.

При этом должен учитываться принцип равенства участников. «Принцип равенства участников в гражданских правоотношениях подразумевает, прежде всего, их юридическое равенство».⁴ Также этот принцип находит свое выражение и в том, что они в равной степени имеют права и несут обязанности.

В-третьих, сделка всегда имеет целевую направленность, то есть воля в сделке специально направлена на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В-четвертых, «сделкой может считаться только правомерное действие, совершенное в соответствии с требованиями закона».⁵ Правомерность сделки означает, что она обладает качествами юридического факта, которое порождает те правовые последствия, наступления которых желают лица, вступающие в сделку, и при этом качества должны быть определены в законе.

Говоря о сделках с жилыми помещениями, автор указывает, что объектами жилищных прав являются жилые помещения. Конкретные виды жилых помещений исчерпывающим образом определены в ст. 16 ЖК РФ.

Жилое помещение является недвижимым имуществом. В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

³ Вавилин Е.В. Осуществление гражданских прав и исполнение обязанностей. Саратов, 2014. С.30.

⁴ Вавилин Е.В. Осуществление гражданских прав и исполнение обязанностей. Саратов, 2014. С.30.

⁵ Гражданское право: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., 2014. // СПС Консультант плюс. Дата обращения 02.11.2015

Правовая модель жилого помещения – «модель сложной вещи, состоящей из различных частей, соединенных в единое целое для использования по общему назначению.

Основными элементами механизма правового регулирования жилищных отношений являются нормы права, правосубъектность участников жилищных правоотношений, жилищные правоотношения и акты реализации жилищных прав и обязанностей, включая акты применения права, что ставит необходимость определения места системы норм, регулирующих жилищные отношения, в системе российского права.

В течение довольно длительного времени в праве господствовала идея, что правовое регулирование жилищных отношений должно осуществляться в рамках особых правовых конструкций, юридическая природа которых (гражданско-правовая или административная) зачастую оставалась неясной. В усложнившихся условиях развития общественных отношений реализация жилищной потребности стала возможна только с привлечением современных гражданско-правовых институтов.

В настоящее время большинство ученых приходит к мнению, что массив жилищного законодательства образован в основном нормами гражданско-правового характера, а жилищные отношения являются имущественными, составляющими предмет гражданского права.

Обобщая изученные автором литературные источники, наглядно видно, что основными видами сделок с жилыми помещениями является – договор купли-продажи; договор ренты; договор дарения; наследование по завещанию; договор обмена жилыми помещениями; договор аренды жилого помещения.

Таким образом, в данной главе рассмотрены аспекты понятия и структуры сделок с жилыми помещениями, а также основные виды сделок с жилыми помещениями. Сделки с жильем - это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение

гражданских прав и обязанностей в отношении жилых помещений. Наиболее распространенным видом сделок с жилыми помещениями является договор⁶.

Глава вторая выпускного исследования посвящена анализу актуальных проблем практики при заключении отдельных видов сделок с жилыми помещениями. Автор остановился на отличительных чертах сделок:

- по купле-продаже и аренде жилых помещений;
- по приватизации и деприватизации жилых помещений;
- по договорам долевого участия в строительстве жилья;

Автор отмечает, что в настоящее время приобретение жилого помещения в основном осуществляется по договору купли-продажи (ст. 558 ГК РФ), в котором предмет договора должен быть четко определен⁷. В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ переход права собственности на недвижимость императивно прикреплен к моменту регистрации права при отчуждении. Согласно положениям, закрепленным в п. 1 ст. 556 ГК РФ передача недвижимости от продавца к покупателю по правилам должна быть задокументирована передаточным актом. Следовательно, передаточный акт указывает на надлежащее исполнение продавцом основного обязательства (по передаче владения). Но договором могут быть предусмотрены условия, при которых, продаваемое жилое помещение остается в пользовании продавца на определенный срок, либо до полной выплаты денежных средств. Принципиальное значение при совершении договоров купли-продажи недвижимости имеет связь этой сделки с обретением права на земельный участок, на котором расположено жилое строение (часть его), или ее отсутствие.

В последствии чего образуется два основных вида указанных сделок:

- договоры купли-продажи, которые в последствии не влекут делегирование покупателю каких-либо прав на земельный участок, на котором расположено жилое строение;

⁶ Грудцына Л.Ю. Как правильно распорядиться своим имуществом (наследование, дарение, рента) // СПС Консультант плюс. Дата обращения 02.11.2015.

⁷ Слыщенко В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. М.: Статут, 2011.

- договоры купли-продажи, по которым покупатель недвижимого имущества обладает правом.

Автор отмечает, что во избежание фактов мошенничества, покупателю следует запросить у продавца выписку из домовой книги обо всех зарегистрированных в квартире лицах, справку о составе семьи по форме № 6, т. е. о всех, зарегистрированных в данном жилом помещении, а в договоре купли-продажи указать, что их право пользования прекращается и они должны быть сняты с регистрационного учета.

Обобщая данные литературы, автор делает вывод, что понятия «наем» и «аренда», в принципе, синонимичны, и что действующий ГК РФ исходит из этих же позиций (ст. 606 ГК РФ). В ГК РФ устанавливает, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, при условии, конечно же, что он составлен в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 651 ГК РФ). Если срок сторонами не определен, то договор считается заключенным на неопределенный срок, как гласят общие правила об аренде (п. 2 ст. 610 ГК РФ). При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца, если иной порядок не установлен законом. В соответствии с п. 1 ст. 682 ГК РФ размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения.

Приватизация российского государственного имущества, как отмечает автор, находится в завершающей стадии. С 01.03.2016 бесплатная приватизация жилых помещений прекращается (пп. 1 п. 2 ст. 2 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ в ред. Закона 28.02.2015 N 19-ФЗ)⁸. До этого момента граждане, занимающие жилые помещения (квартиры) в домах государственного или муниципального жилищного фонда, вправе бесплатно получить их в собственность (ст. ст. 1, 2 Закона от 04.07.1991 N 1541-1).

⁸ Закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 (в ред. от 16.10.2012 г.) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Бюллетень нормативных актов. 1992. № 1; СЗ РФ. 2013. № 44. Ст. 5630.

Положительными аспектами приватизации указывается – приобретение прав, которыми наделены собственники. То есть, владелец приватизированного жилого помещения обретает широкие права по его распоряжению (посредством купли-продажи, обмена, дарения, ренты, залога, передачи по наследству, а также предоставления жилого помещения внаем).

Резюмируя правовую практику деприватизации, автор отмечает, что владелец деприватизированного жилого помещения не наделен обязанностями, которые присущи владельцу приватизированного жилого помещения.

Выделяется ряд условий для проведения деприватизации:

1) деприватизировать может любой гражданин, при условии, что он участвовал в приватизации данного жилого помещения.

2) для осуществления деприватизации жилого помещения, следует иметь ввиду, что данное жилое помещение должно быть единственным жилым помещением у собственника;

Законодательное регулирование в долевом строительстве, как указывает автор, - вопрос не совсем однозначный, поскольку регламентируется тремя различными законодательными актами, а именно: Федеральный закон от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» и общими правилами, изложенными в главе 26 ГК РФ.

Реализация прав граждан, участвующих в долевом строительстве, осуществляется посредством заключения договора участия в долевом строительстве. При этом договор является основным условием реализации прав дольщиков и основанием возникновения взаимных прав и обязанностей. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусматривает, что одна из сторон (застройщик) обязуется в определенный срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом или иной объект недвижимости и после

получения соответствующего разрешения на ввод в эксплуатацию данного дома передать его участнику долевого строительства (заказчику), который в свою очередь обязуется оплатить заранее обусловленную договором сумму и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости. В случае же с долевым участием в строительстве данная гражданско-правовая конструкция первоначально была выработана на практике и лишь потом была закреплена законодательно, но без тщательного анализа и юридической квалификации.

Исходя из того, что участник долевого строительства (дольщик), несомненно, является еще и потребителем, то предполагается, что отдельные нормы Закона о защите прав потребителей также оказывают свое действие на течение договорных отношений между дольщиком и застройщиком. В связи с описанным выше у дольщиков вполне закономерно появляется ряд проблем, которые застройщик зачастую не спешит разрешать⁹.

Всесторонне проанализированные автором квалифицирующие признаки договора участия в долевом строительстве (а именно предмет договора, его стороны, цели заключения, содержание и форма) позволяют сделать вывод о его самостоятельной гражданско-правовой природе и дать ему следующее определение: «договор участия в долевом строительстве - это договор, по которому одна сторона (застройщик) обязуется приобрести в собственность либо в аренду земельный участок для строительства (создания) на этом земельном участке в соответствии с проектной декларацией объекта долевого строительства и после получения в соответствии с действующим законодательством разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости передать его участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и в установленный договором срок принять объект долевого строительства».

⁹ См.: Титов Ф.Ю. Правовая характеристика договора участия в долевом строительстве как гражданско-правового договора // Аграрное и земельное право. 2011. № 10.

Заключение работы отражает основные выводы автора, сделанные в ходе всего выпускного исследования.