

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

Кафедра гражданского права и процесса

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА
КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 4 курса 432 группы направления подготовки
40.03.01 – «Юриспруденция» юридического факультета
СГУ им. Н.Г.Чернышевского

ЛАДЫГИНОЙ ИННЫ ВИТАЛЬЕВНЫ

Научный руководитель
канд. юрид. наук, доцент

И.М.Конобеевская

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

Е.Н. Тогузаева

Саратов 2016

Актуальность данной темы обусловлена тем, что право на жилище является одним из неотъемлемых прав человека. Оно закреплено во многих международных документах, а также Конституция РФ 1993г. в ст.40 фиксирует право на жилище и его неприкосновенность. Но, к сожалению, не всегда это право реализуется должным образом. В России активно развивается рынок недвижимости, увеличивается спрос на жилье, растет количество сделок с недвижимостью. При этом возникают ситуации, когда сделки оспариваются и признаются недействительными, а в результате права граждан на жилище нарушаются. Большинство из этих ситуаций связано с неправильным заключением договора купли-продажи жилых помещений либо с нарушениями условий этого договора. Многие граждане не осведомлены о принципах, порядке заключения и исполнения, условиях данного договора, чем зачастую пользуются и мошенники. Это вызывает необходимость серьезного анализа правоприменительной практики для определения основных путей совершенствования правового регулирования сделок с жилыми помещениями. Тем более, что современное законодательство претерпело в этой сфере значительные изменения.

Объектом исследования являются общественные отношения по поводу купли-продажи жилых помещений. **Предметом** исследования являются нормы законодательства, регулирующие договор купли-продажи жилых помещений.

Целью данной работы является исследование правовых проблем, связанных с особенностями правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений, а также проблем, возникающих при заключении и исполнении договора купли-продажи жилых помещений путём анализа судебной практики и позиций учёных, исследующих данную проблему

Задачами данной бакалаврской работы являются:

- дать определение жилому помещению и выделить его из всех других объектов недвижимого имущества;

- определить основные особенности договора купли-продажи жилого помещения;
- рассмотреть процедуру заключения и исполнения договора купли-продажи жилого помещения;
- выявить правовые риски, которые возникают при купле-продаже жилой недвижимости;
- проанализировать причины и условия признаний сделок недействительными;
- исследовать судебную практику по данному вопросу;

Методологической основой исследования послужили такие методы, как анализ, сравнительно-правовой и специально-юридический методы.

Теоретической основой исследований послужили научные статьи О.И. Коротковой, А.А. Киселёва, Ф.Е. Махмутова, А.А. Журавлевой. Эмпирической основой исследования стала судебная практика по спорам, связанным с заключением и исполнением договоров купли-продажи жилых помещений.

Настоящая бакалаврская работа состоит из двух глав, разделенных на параграфы.

Основное содержание работы

Глава первая посвящена определению понятия жилого помещения, его признаков, общей характеристикой договора купли-продажи жилого помещения, а также порядок заключения и исполнения договора. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, и иным требованиям законодательства). Исходя из определения нами выделяются следующие признаки жилого помещения:

1) **недвижимое имущество**. В соответствии с п.1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам 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

2) **изолированное помещение**. Изолированность жилого помещения означает его структурную обособленность от других жилых помещений, наличие самостоятельного выхода к помещениям общего пользования в доме или непосредственно на земельный участок. Ими являются жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир. При этом изолированное помещение может состоять из нескольких комнат. Не может быть изолированным помещением часть комнаты или смежная комната. То есть, помещение должно быть индивидуализировано и обособлено в пространстве, как жилой дом, квартира, комната, имеющие отдельный выход на улицу, на лестничную клетку или в общий коридор.

3) **пригодное для постоянного проживания граждан**. Пригодность для постоянного проживания, по мнению О. В. Кириченко, означает «наличие конструктивной и функциональной возможности всесезонного (в любое время года, независимо от погодных условий) проживания в нем граждан в течение длительного срока, а также безопасность жилого

помещения при его использовании по назначению»¹. Помещение должно быть юридически признано жилым уполномоченным органом только при условии его соответствия нормативным санитарным, техническим и иным требованиям, например, противопожарным, экологическим, архитектурно-градостроительным.

В параграфе 1.2 рассмотрена характеристика договора купли продажи жилого помещения. По договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, комнату, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить определенную сторонами денежную сумму.

Договор купли-продажи жилого помещения обладает всеми признаками договора купли-продажи: взаимность, возмездность, консенсуальность. Существенными условиями данного договора являются предмет, цена и перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, с указанием их прав.

В параграфе 1.3. рассмотрен порядок заключения и исполнения договора; большое внимание уделено государственной регистрации перехода прав на недвижимость.

Согласно ранее действовавшим нормам государственной регистрации подлежали:

- право собственности или иное вещное право (его возникновение, изменение и прекращение) на жилую недвижимость (ст. 131 ГК РФ);
- договор купли-продажи жилого помещения как сделка (ч. 2 ст. 558 ГК РФ)

На данный момент сам договор не подлежит государственной регистрации, а регистрируется лишь переход права собственности. В соответствии с Гражданским кодексом «договор заключается в письменной

¹ Кириченко О. В. Пригодность для постоянного проживания – существенный признак жилого помещения, предоставляемого по договорам коммерческого и социального найма // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 42.

форме путем составления одного документа, подписанного сторонами». Несоблюдение этой формы влечет недействительность договора. В соответствии с законом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Государственная регистрация осуществляется в несколько этапов. Первый этап - это подача всех необходимых для регистрации документов в регистрирующий орган. Второй этап – это правовая экспертиза, проверка законности сделки, установление отсутствия противоречия между заявляемыми правами и уже зарегистрированными и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации. Третий этап- составление передаточного акта и произведение расчета за недвижимость. Закон не регулирует последовательность данного процесса. Стороны могут по своему усмотрению установить порядок расчетов, но это может привести к нарушению прав одной из сторон – либо одна сторона после получения денежных средств может уклоняться от регистрации перехода права, либо другая сторона может уклоняться от оплаты стоимости жилого помещения после получения свидетельства о праве собственности. Во избежание этих ситуаций банки предлагают такие варианты расчетов, как счет эскроу и банковская ячейка.

Глава вторая посвящена конкретным практическим проблемам, возникающим при заключении и исполнении договора. Среди таких проблем важно выделить отсутствие титула на жилое помещение, риски обременения, риски связанные с правами третьих лиц. Однако стоит отметить, что в перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, по

смыслу пункта 1 статьи 558 Гражданского кодекса РФ входят только лица, которые после смены собственника сохраняют право пользования жилым помещением в силу закона. Между тем отсутствие регистрации указанных лиц по соответствующему адресу не свидетельствует о том, что таких лиц нет, поскольку право на проживание возникает в данном случае не в силу акта регистрации, а в силу заключенного договора, завещательного отказа или решения суда. Таким образом, может оказаться, что через некоторое время после регистрации перехода права появиться лицо, которое будет иметь право проживания в данном помещении, что будет ущемлять права нового собственника. Очень актуальным остается вопрос о продаже жилой недвижимости с зарегистрированными в нем несовершеннолетними. Конституционный суд признал неконституционным положение о том, что должны защищаться только интересы лиц, находящихся под опекой и попечительством, и уравнивал в правах с ними всех несовершеннолетних. То есть, для осуществления сделки, граждане должны предоставить заключение органов опеки и попечительства о том, что права детей не будут нарушены. В то же время наличие такого согласия еще не означает, что права несовершеннолетних действительно не нарушены. Так, Верховный Суд РФ неоднократно указывал на то, что только реальное соблюдение прав ребенка - критерий оценки действительности сделки. Решение данной проблемы может заключаться в применении адресного подхода, т. е. концентрации средств и усилий органов опеки и попечительства на выявлении, проведении углубленного мониторинга, анализе ситуации семей, в которых существует реальный риск ущемления прав несовершеннолетних при осуществлении сделок с жильем.

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

Правовое регулирование отношений, связанных с куплей-продажей жилой недвижимости на данный момент содержится в Гражданском кодексе РФ, ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

сделок с ним». Однако, регулирование не является достаточно полным и разработанным. Так, не урегулирован вопрос о порядке взаимных расчетов между сторонами договора, о правах лиц, которые временно не проживают в жилом помещении, а так же об ответственности лиц, содействующих реализации сделок с недвижимостью - риэлторов.

Наиболее частой проблемой, возникающей при осуществлении сделок с недвижимостью является их последующее признание недействительными. Это может быть связано со многими причинами, например, порок формы, порок субъекта, порок содержания договора. Между тем, недействительная сделка приводит к определенным юридическим последствиям, связанным с устранением последствий ее недействительности. Поскольку наше общество развивается по принципам правового государства, правильность оформления и совершения сделок между элементами правоотношений способствует развитию нормальных общественных отношений. Важным является вопрос о правовом просвещении граждан в этой сфере, а также углубление правовой экспертизы, проводимой органами государственной регистрации прав на недвижимость. Правовое регулирование должно быть направлено на информирование покупателя о правах третьих лиц, на жилой объект, а также на защиту прав самих этих лиц, заинтересованных в дальнейшем проживании. Защитить права покупателей будет возможным, если сведения о правах третьих лиц будут содержаться в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кроме того, учитывая высокую стоимость жилых помещений, следует усилить ответственность за мошеннические действия в сфере купли-продажи жилых помещений. Необходимо нормативное упорядочение услуг организаций в области недвижимости, в частности принятие федерального закона «О риэлтерской деятельности». Важным в этой связи, является вопрос о возмещении вреда от деятельности недобросовестных риэлторов, которые не выполняют свои обязательства по контролю за «чистотой» сделки, что приводит в дальнейшем к имущественному ущербу гражданам.