

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 5 курса 511 группы

направления 40.03.01 «Юриспруденция» юридического факультета

Жиляковой Марии Витальевны

Научный руководитель
доцент кафедры
гражданского права и процесса
доцент, к.ю.н.

_____ И.М. Конобеевская

« ____ » _____ 2022г.

Заведующий кафедрой
гражданского права и процесса
доцент, к.ю.н.

_____ Е.Н. Тогузаева

« ____ » _____ 2022г.

Саратов 2022

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования заключается в том, что в современных условиях оформление договора купли-продажи жилого помещения приводит к необходимости разрешения ряда дискуссионных вопросов, связанных с реализацией положений ГК РФ, устанавливающих требования к условиям, форме, порядку заключения, изменения и расторжения настоящего договора на практике.

С каждым годом растет количество регистрационных действий, совершаемых нотариусами и органами Росреестра, и вносятся положения, требующие теоретического осмысления и анализа практики их применения. На особую значимость этого вопроса указывает тот факт, что в Конституции Российской Федерации закреплено право на жилище, которое обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма либо путем приобретения или строительства жилья за собственные средства граждан с возможностью льготного кредитования (ипотеки).

Сегодня рынок недвижимости в России стремительно развивается, и граждане являются его активными участниками. В результате при заключении договоров купли-продажи недвижимости граждане сталкиваются с множеством рисков: мошенничеством при покупке недвижимости, различными особенностями налогообложения, недобросовестной проверкой юридической чистоты сделки и т. д. Законодательство, регулирующее куплю-продажу жилых помещений, имеет множество пробелов, неточностей, и в целом является неструктурированным, порождает множество трудностей его правоприменения, что подтверждает актуальность исследования.

Целью исследования является правовой анализ особенностей договора купли-продажи жилого помещения. Достижение этой цели предопределило постановку следующих задач:

- 1) рассмотреть понятие жилого помещения как объекта гражданских прав;
- 2) раскрыть правовую природу договора купли-продажи жилого помещения и особенности его заключения;
- 3) проанализировать содержание договора купли-продажи жилого помещения;
- 4) раскрыть особенности купли-продажи доли в праве собственности на жилые помещения.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, складывающиеся в процессе заключения и исполнения договора купли-продажи жилого помещения.

Предметом исследования является совокупность норм, обеспечивающих регулирование отношений при заключении и исполнении договора купли-продажи жилого помещения.

Теоретической основой работы послужили труды ученых-правоведов в области гражданского права: Алексеева С.С., Иоффе О.С., Ивакина В.Н., Богдановой Е.Е., Долинской В.В., Шевченко О. М., Анисимова А.П., Рыженкова А.Я., Гонгало Б.М., Брагинского М.И., Белова В. А., Витрянского В.В и др.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные и специальные методы познания, анализа и синтеза.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена содержанием и состоит из введения, двух глав, включающих в себя семь параграфов, заключения, списка использованных источников.

Основное содержание работы

Глава 1 работы «Общая характеристика договора купли-продажи жилого помещения» включает в себя три параграфа и посвящена исследованию основных положений договора купли-продажи жилых помещений.

В параграфе 1.1. «Понятие жилого помещения как объекта гражданских прав» анализируется понятие жилого помещения, закрепленное в российском законодательстве, его отличительные черты от иных видов недвижимости.

В Гражданском Кодексе Российской Федерации отсутствует определение понятия жилого помещения, но содержится ряд признаков, которыми должны обладать жилые помещения для признания их таковыми в юридическом смысле.

В соответствии с п. 2 ст. 288 ГК РФ жилым является помещение, предназначенное для проживания граждан. При этом если жилое помещение является объектом договора найма, то таковым признаётся изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (п. 1 ст. 673 ГК РФ).

По смыслу ст. 15 ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признаётся изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, являющееся недвижимым имуществом и отвечающее иным требованиям законодательства. Правовой режим жилого помещения как объекта гражданских прав складывается из совокупности признаков, допускающих нахождение его в гражданском обороте.

В параграфе 1.2 «Правовая природа договора купли-продажи жилого помещения» автор дает краткий экскурс в историю развития договора купли-продажи, исследует его юридическую сущность. Договор купли-продажи является одним из самых древних институтов, в римском праве уже

существовал договор «emptio et venditio», при помощи которого одна сторона должна была предоставить товар другой, в то же время покупатель должен был произвести оплату.

Договор купли - продажи жилого помещения является подвидом договора продажи недвижимости и, соответственно, подвидом общего договора купли – продажи. Согласно п. 5 ст. 454 ГК РФ к порядку его заключения, а также к правам и обязанностям сторон применяются правила параграфа 7 гл. 30 ГК РФ, а в части, не урегулированной этим параграфом, применяются общие положения о купле-продаже. Примечательно, что ни в ГК РФ, ни в ЖК РФ не раскрыто понятие договора купли-продажи жилого помещения. Договор купли-продажи является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента согласования всех существенных условий, возмездным, т.к. продавец получает оплату, кроме того обладает синаллагматическим характером, поскольку стороны несут взаимные обязательства друг перед другом. Спорным является вопрос о предмете указанного договора, автором рассматриваются различные мнения ученых по указанному вопросу.

В параграфе 1.3 Форма и особенности заключения договора купли-продажи жилого помещения рассмотрены необходимые требования для заключения договора купли-продажи жилых помещений. Договор купли-продажи жилого помещения в обязательном порядке оформляется в письменной форме при помощи составления одного документа с наличием подписей сторон, что предусмотрено п. 2 ст. 434 ГК РФ. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами, при этом право собственности на жилое помещение возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости. Сам договор купли-продажи жилого помещения регистрации не подлежит. Важно отметить, что несоблюдение письменной формы договора купли-продажи жилого объекта недвижимости, влечет его недействительность.

Глава 2. Содержание и исполнение договора купли-продажи жилого помещения включает в себя четыре параграфа и раскрывает права и обязанности сторон, а также ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

В параграфе 2.1. Существенные и иные условия договора купли-продажи жилого помещения рассмотрены условия договора купли-продажи жилого помещения, в отсутствии которых договор будет считаться незаключенным.

К таким условиям относится предмет договора - жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Если в тексте договора отсутствуют данные, позволяющие идентифицировать жилое помещение, подлежащее передаче, условия о предмете договора считаются также несогласованными сторонами, а соответствующий договор - не заключенным. Автором отмечается, что не могут быть самостоятельным предметом договора часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения. Цена также является существенным условием договора купли - продажи жилого помещения. Особенностью продажи жилых помещений является включение в существенные условия договора перечня лиц, сохраняющих право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем. При несоблюдении этого требования договор считается незаключенным. Также в случае отчуждения жилого помещения, где проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы продажа такого жилья допускается только с согласия органа опеки и попечительства.

В параграфе 2.2. Права и обязанности сторон договора купли-продажи жилого помещения автор указывает, что важнейшей обязанностью продавца

является передача объекта договора покупателю. Такая передача, как правило, осуществляется по передаточному акту, который подписывается обеими сторонами либо в самом договоре указывается, что передача жилого помещения была произведена до подписания договора. Покупатель обязан принять указанное жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму. Неисполнение обязанности покупателем по приемке жилого помещения путем подписания акта приема-передачи дает право продавцу потребовать от покупателя принять указанное имущество или отказать от исполнения договора в целом. Кроме того, продавец и покупатель обязаны совершить действия необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, другая сторона вправе обратиться в суд и в случае положительного решения государственная регистрация перехода права собственности будет осуществлена на основании решения суда, а необоснованно уклоняющаяся сторона обязана будет возместить убытки, вызванные задержкой регистрации.

Параграф 2.3. Ответственность за нарушение продавцом и покупателем договора купли-продажи жилого помещения устанавливает правовые последствия в случае нарушения условий сделки. Так, в соответствии со ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора о качестве, покупатель может по своему выбору потребовать: соразмерного уменьшения покупной цены переданного недвижимого имущества; безвозмездного устранения недостатков недвижимости в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков проданной недвижимости. В случае выявления существенных недостатков недвижимости покупатель на основании п. 2 ст. 475 ГК РФ также вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за недвижимость ненадлежащего качества

суммы. Нарушение покупателем сроков оплаты продаваемой недвижимости влечет возникновение у продавца на основании п. 3 ст. 486 ГК РФ права потребовать ее оплаты, а также уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

В параграфе 2.4 Особенности купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения рассматриваются установленные законодательством отдельные требования к оформлению сделок по отчуждению доли жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности. Так, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности подлежат нотариальному удостоверению, за исключением случаев, когда отчуждение недвижимости происходит одновременно всеми участниками долевой собственности своих долей по одному договору.

В заключении подведены итоги исследования, сделаны обобщающие выводы, представлены некоторые предложения по изменению действующего законодательства Российской Федерации.