

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 358

Екатеринбург 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2018 г.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР:358

Исполнитель:

студент группы ПВД-415

(подпись)

А.А. Бурундасов

Руководитель:

канд.филос. наук, доцент

(подпись)

О.В. Шмурыгина

Нормоконтролер:

ст. преподаватель

(подпись)

К.А. Игишев

Екатеринбург 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ.....	6
1.1 Понятие и существенные условия договора купли- продажи жилья	6
1.2. Характеристика жилого помещения.....	12
2. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	17
2.1. Особенности заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи жилого помещения.....	17
2.2. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора	20
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР	23
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	54

ВВЕДЕНИЕ

Тема дипломной работы «Договор купли-продажи жилья» очень актуальна в наше время. Удовлетворение потребности в жилье на протяжении всей истории человечества остается для большинства людей одной из самых важных и трудно разрешимых проблем. Каждый человек ставит перед собой цель, приобрести собственное жилье, чтобы не зависеть от кого-либо и иметь личное и неприкосновенное имущество. Важно отметить что на современном этапе общества рынок жилья значительно отличается от рынка прошлых лет.

В последние годы наблюдается заметный интерес к вопросам правового регулирования оборота недвижимого имущества. Это обстоятельство объективного характера. Рынок недвижимости в России пережил период становления, и в настоящее время существует необходимость осмыслить все, к чему пришла экономическая и правовая мысль в области оборота недвижимого имущества.

В современных условиях актуальность работы заключается в необходимости изучения различных аспектов договора купли-продажи жилых помещений. Следовательно, для разрешения данной проблемы необходимо разрешить ряд вопросов, связанных с реализацией положений Гражданского кодекса РФ, устанавливающих требования к условиям, форме, порядку заключения, изменения и прекращения данного договора, на практике. С каждым годом растет количество регистрационных действий, совершаемых органами юстиции, и вырабатываются практические положения, которые требуют обобщения, теоретического осмысления и критического анализа, в частности, о государственной регистрации договоров, договоров купли-продажи доли в праве общей собственности на жилые помещения.

Важность изучения данной проблемы доказывает то, что эту проблему государство выделило в разряд важных и приоритетных, выражая в основном

законе Российской Федерации – Конституции гарантированность право человека на жилище.

Целью изучения дипломной работы является анализ особенностей договора купли-продажи жилья, характеристика отдельных видов договоров жилья и других его аспектов, правоприменительной практики и выработка предложений по совершенствованию действующего законодательства в данной сфере регулирования. Для достижения этой цели были поставлены следующие задачи:

1. Охарактеризовать договор купли-продажи жилья.
2. Рассмотреть понятие и виды договоров.
3. Изучить субъекты договора купли-продажи жилья.
4. Проанализировать права и обязанности сторон.

Объектом работы являются обязательственные отношения, связанные с реализацией договора купли-продажи жилых помещений.

Предметом работы являются нормы права, регулирующие особенности, связанные с заключением, изменением, реализацией и прекращением договора купли-продажи жилого помещения.

Теоретическая основа исследования представлена трудами: П.В. Крашенинникова, В.А. Белова, М.Т. Саблина, С.П. Гришаева, В.Н. Литовкина, П.И. Седугина.

В качестве методологической основы исследования были использованы общенаучные методы научного познания (анализ, включая системный анализ, синтез, индукция, дедукция и др.), а также частно–научные методы научного познания (сравнительно–правовой, формально–юридический, юридико–телеологический (целевой), юридико–лингвистический и др.). Метод анализа использовался в сочетании с другими методами исследования по всему тексту данного исследования.

Нормативная основа исследования составляют: положения Конституции Российской Федерации (принятой всенародным голосованием

12 декабря 1993г.)¹, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ², Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26. 01. 1996 №14-ФЗ³, Жилищный кодекс Российской Федерации от 22. 12. 2004 № 188-ФЗ⁴.

Структура работы включает введение, две главы, анализ правоприменительной практики, методическая разработка заключение и список использованных источников.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Собрание законодательства РФ.1994. № 32. Ст. 3301.

³ Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410

⁴ Собрание законодательства РФ..2005. №1 (часть 1). Ст. 14.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ

1.1 Понятие и существенные условия договора купли-продажи жилья

Традиционно наличие прав на земельный участок гарантировало человеку возможность труда, с помощью которого он мог производить продукты питания для себя и своей семьи. Обеспеченность пропитанием в полном объеме позволяла развиваться и вырабатывать человеку новые потребности, одной из которых является наличие постройки на земельном участке, которая могла бы служить домом для него и его семьи, где они могли бы укрываться от ненастья, хранить свои накопления, а также защищаться от диких животных и врагов. Аналогичным образом высказывается А.Х. Маслоу, который утверждает, что именно потребность в указанных двух составляющих - пище и жилище (жилье) - является первоочередной для человека¹. Так жилье делает жизнь человека более безопасным.

Понятие «жилище» не имеет однозначного определения, поэтому выяснить реальное содержание этого термина сложно. Но, обратившись к словарям, которые толкуют данное понятие, мы обнаружим, что все найденные определения дадут нам общее представление о жилище в его фактическом значении.

В современной юридической литературе можно встретить разные мнения и трактовку по поводу содержания понятия «жилище». Некоторые авторы под термином «жилище» понимают особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т.п.), а также различного рода

¹ Маслоу А.Х. Мотивация и личность. 3-е изд. / Пер. с англ. СПб.: Питер, 2014. С. 124 - 137.

другими объектами жилого дома (лифт и лифтовое хозяйство, другое инженерное оборудование).

Например, И. Л. Петрухин полагает, что «понятием «жилище» охватываются: жилые комнаты, места общего пользования (коридор, ванная, туалет, балкон, веранда), подвал, чердак, кухня, пристройки, надворные постройки хозяйственного назначения, комнаты в гостинице, санатории, доме отдыха, отдельная палата в больнице, палатка, охотничий или садовый домик. К жилищу в правовом отношении приравниваются: транспортные средства, находящиеся в частной собственности или только во владении и пользовании граждан; личные гаражи независимо от места их расположения; отдельное купе в поезде или отдельная каюта на корабле. Под понятие «жилище» подпадают служебные помещения, временно приспособленные для жилья»¹.

П.И. Седугин отмечает, что «термин жилище означает обычно особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната, другое жилое помещение, вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т.п.»².

В.Н. Литовкин, характеризуя жилище как место жительства гражданина, представляющее собой специальное сооружение, отвечающее этому назначению в той или иной мере, выделяет следующие его характеристики: 1) жилище как сооружение, представляет собой категорию целевого использования, которое заложено уже на стадии проектирования, то есть до начала строительства; 2) необходимость длительного проживания определяет потребительские свойства жилища: всепогодность сооружения,

¹ Конституция Российской Федерации: Комментарий / под общ. ред. Б.Н. Топорнина, Ю.М. Батурина, Р.Г. Орехова. М.: Юридическая литература, 1994. С. 161-162.

² Седугин П. И. Жилищное право. Учебник для вузов. М.: Издательская группа НОРМА- ИНФРА, 1998. С. 56.

его постоянство, недвижимость, а также обязательный стандарт санитарных и технических условий, применительно к условиям местности¹.

Проанализировав все три определения авторов, представляется правильным больше склоняться к определению П.И. Седугина и В.Н. Литовкина, так как И.Л. Петрухин относит к жилищу такие места, в которых невозможно удовлетворить все свои потребности. Например, такое сооружение как веранда скорее всего можно отнести к общественному месту, чем к жилищу, так как в ней нет таких условий для проживания, о которых говорит П.И. Седугин.

Немаловажным является рассмотреть понятие "жилище" на законодательном уровне, которое раскрывается в Уголовно-процессуальном кодексе РФ. Согласно указанному документу жилище трактуется следующим образом: индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и используемое для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но используемое для временного проживания (Статья 5 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации от 18 декабря 2001 г. N 174-ФЗ (в ред. от 30.12.2015))². Схожую терминологию понятия "жилище" можно найти в юридических словарях.

Следовательно, временное место проживания так же можно отнести к жилищу, если оно имеет такие характеристики как наличие отдельных зон для удовлетворения физиологических потребностей человека, любых других бытовых нужд и является гарантом безопасности, то есть укрытием от неблагоприятной погоды и других опасных явления, происходящих в обществе.

¹ Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. 2001. № 1. С. 33–35.

² Собрание законодательства РФ. 2001. № 52 (ч. I). Ст. 4921.

Но, с другой стороны, в литературе отмечается, что не являются жилищем помещения, предназначенные для временного (гостиница, больница) или недобровольного (тюрьма) пребывания человека¹. Но, если человек на протяжении долгого времени находится в тюрьме, где удовлетворяются все его потребности, то оно является его постоянным местом проживания, а, следовательно, и жилищем. Так же, говоря о местах временного проживания граждан, можно утверждать, что они относятся к понятию жилища в случае, если они способны обеспечить безопасное существование и удовлетворить потребность человека в проживании.

Полагаем, что правомерность квалификации объекта в качестве жилища зависит от способности удовлетворения таким объектом потребности в безопасности, а факт того, являются ли такие места пребывания добровольными или вынужденными, т.е. связанными с наступлением определенных жизненных ситуаций, не уменьшает возможности квалификации указанных мест в качестве жилища, поскольку объединяющим все указанные точки зрения является то, что основная цель указанного объекта раскрывается в его направленности - в удовлетворении потребностей индивида в безопасном и предсказуемом (стабильном) существовании в обществе.

Поэтому главным условием, которое определяет понятие жилища, является комплексное соблюдение всех вышеперечисленных аспектов, а не какие-либо отдельные его составляющие. То есть, например, жилищем нельзя назвать кирпичное сооружение, с прочной металлической дверью, которое действительно обеспечивает безопасность человека, так как в нем невозможно удовлетворять такие потребности как пища, сон, вода и др.

Договор купли-продажи жилого помещения является одной из самых распространенных сделок, направленных на отчуждение жилья. Данный договор предусматривает то, что продавец обязуется передать в

¹ Большой юридический словарь. 3-е изд., доп. и перераб. / под ред. проф. А.Я. Сухарева. М.: ИНФРА-М, 2009. С. 223.

собственность покупателя квартиру или другое жилище, в свою очередь, покупатель должен принять жилое помещение при этом уплатив за него определенную денежную сумму, предварительно согласованную.

Выделяют следующие правовые природы договора купли-продажи:

- двусторонне обязывающим (каждая из сторон имеет права и несет обязанности),
- консенсуальным (считается заключенным с момента достижения соглашения),
- возмездным (продавец получает за исполнение своих обязанностей встречное предоставление (плату)).

Например, обязанности продавца - это передать жилье свободным от любых третьих лиц; в таком виде, который прописан в договоре, то есть соблюдение качества жилья по договору. В то время как обязанностью покупателя является своевременная оплата получившего во владения жилья. (Общие положения о продаже недвижимости содержатся в § 7 гл. 30 ГК РФ).

По договору продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Договор обязательно должен содержать характеристику продаваемого жилого помещения: полный адрес, количество комнат, общую площадь (на практике указывают и жилую площадь). Незаклученным считается договор, если отсутствуют какие-либо из перечисленных данных. Следовательно, при заключении договора купли-продажи на квартиру важно указать этаж жилья. Исключением, изложенного в части первой ГК РФ, предусматривается в отношении цены продаваемого жилья и другой недвижимости. Согласно ст. 555 Кодекса при отсутствии условия о цене договор купли-продажи жилого помещения считается незаключенным.

Вне зависимости от того юридическим или физическим лицом является покупатель, ГК РФ (ст. 556) в целях защиты прав покупателей содержит

правило, по которому передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. При этом, если иное не предусмотрено договором, обязательство передать жилище считается исполненным после вручения его покупателю и подписания соответствующего документа о передаче.

Следует отметить, что уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилья на условиях, предусмотренных договором, считается отказом продавца от исполнения обязанности передать жилое помещение, а покупателя - его принять. Само по себе принятие покупателем жилого помещения, не соответствующего условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Если жилое помещение при передаче не соответствует условиям договора, то покупатель вправе потребовать от продавца один из трех вариантов на выбор, а именно соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков жилого помещения в разумный срок или возмещение своих расходов на устранение недостатков жилища.

В тех случаях, когда обнаружены существенные нарушения требований к качеству жилища, обнаружены неустранимые недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов, либо выявляются неоднократно и проявляются вновь после их устранения, то покупатель также вправе по своему выбору отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за жилое помещение денежной суммы или потребовать замены жилья ненадлежащего качества помещением, соответствующим договору.

Договор купли-продажи имеет историю, начавшуюся практически наравне с появлением первых домов. И в наши дни, его значение очень велико. В современном мире усиливаются мирохозяйственные связи и обмен.

Интеграция и глобализация диктуют новые требования к использованию договора купли–продажи, а именно, он приобретает новые формы, например, формы дистанционной и электронной продажи.

На данном этапе развития общества российские граждане обладают рядом проблем, связанных с приобретением и продажей жилища. Поэтому договор купли–продажи имеет особое значение при продаже недвижимости, что объясняется острой необходимостью.

Таким образом, стоит отметить, что на современном этапе развития, значение купли–продажи жилья подчеркивается расширением отраслей экономики охватываемых договором купли–продажи.

1.2. Характеристика жилого помещения

Понятие жилого помещения закреплено в ст. 15 ЖК РФ, под которым понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). На основании приведенного определения необходимо выделить следующие основные признаки жилого помещения:

1. Объект недвижимости.

Как справедливо указывает С.П. Гришаев, принадлежность к недвижимости жилых помещений установлена в ЖК РФ (в ГК РФ о жилых помещениях как разновидности недвижимого имущества не упоминается)¹. Между тем, руководствуясь ст. 8.1, 130, 131 ГК РФ, указанный признак характеризуется посредством наличия следующих элементов:

- прочная связь с землей;

¹ *Гришаев С.П.* Эволюция законодательства об объектах гражданских прав URL: <https://infopedia.su/5x426a.html>

- отсутствие реальной возможность перемещения в пространстве без несоразмерного ущерба;

- регистрация в государственном кадастре недвижимости¹

2. Изолированность и обособленность.

Несмотря на то обстоятельство, что в настоящее время на законодательном уровне отсутствует определение понятия изолированности и обособленности, уполномоченные органы определяют их следующим образом: под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью - возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений². Схожая интерпретация усматривается у правоприменителей: условие об изолированности жилого помещения означает, что в данное помещение существует отдельный вход (и, соответственно, выход) из мест общего пользования в квартире (жилом доме), оно не используется гражданами, проживающими в других жилых помещениях (комнатах) (или этим же гражданином), для прохода в свои жилые помещения (комнаты) в квартире (жилом доме).³

3. Пригодность для постоянного проживания.

Указанный признак раскрывается посредством соответствия жилого помещения критериям благоустроенности. К примеру, благоустроенными в городе Москвы признаются жилые помещения, которые оснащены следующими видами инженерных систем: электрическая плита, ванна или душ, электроснабжение, канализация, водопровод, отопление, газовая или, горячее водоснабжение или газовая колонка"Об обеспечении права жителей

¹ *Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (в ред. от 30.12.2015) "О государственном кадастре недвижимости" (ы ред. от 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 30.07.2007. № 31. Ст. 4017.*

² *Письмо Росреестра от 9 января 2014 г. № 14-исх/00072-ГЕ/14 "О направлении писем по вопросу, связанному с изолированностью и обособленностью помещений в здании или квартире" // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс]*

³ *Письмо ФГБУ "ФКП Росреестра" от 5 августа 2013 г. N 08-2508-КЛ "О рассмотрении обращения" // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".*

города Москвы на жилые помещения" (вместе с "Перечнем стандартов, которым должны соответствовать благоустроенные жилые помещения в городе Москве", "Перечнем правовых актов, дающих гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, право на дополнительную площадь по состоянию здоровья")¹. В свою очередь, основания для признания жилого помещения непригодным для проживания закреплены в разделе III Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47, в частности, к ним относятся ("Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции")²:

- ухудшение жилого помещения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящим к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

4. Соответствие установленным санитарным, техническим и иным требованиям законодательства.

Требования, которым должно соответствовать жилое помещение, закреплены в разделе II Постановления Правительства РФ от 28 января 2006

¹ Закон г. Москвы от 14 июня 2006 г. N 29 (в ред. от 28.12.2016) // Ведомости Московской городской Думы. 2006. № 7. Ст. 170.

² Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (в ред. от 28.02.2018) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

г. № 47 ("Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции")¹. В частности, к указанным требованиям можно отнести следующие:

- отсутствие в основании и несущих конструкциях жилого дома разрушений и повреждений, приводящих к деформации или образованию трещин, снижающих способность и ухудшающих эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом;

- обеспеченность инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение);

- наличие теплоизоляции, обеспечивающей в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60%, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию;

- обеспеченность изоляции жилого дома от проникновения наружного холодного воздуха, а также пароизоляции от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающей отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях нецветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующей накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- наличие непосредственного естественного (природного) освещения в комнатах и на кухне и т.п.

Кроме того, к указанным требованиям необходимо отнести то, что жилое помещение должно соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания².

¹ *Постановление* Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (в ред. от 25.03.2015, с изм. от 28.02.2018) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

² *Статья 23* Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ (в ред. от 28.11.2015) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" // Собрание законодательства РФ. 1999. № 14. Ст. 1650.

Опираясь на раздел III указанного Постановления Правительства РФ, в котором прописаны основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Рассмотрим основания, указанные в данном Постановлении:

- наличие вредных факторов, которые выявляются в окружающей среде человека, не позволяющих обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан за счет ухудшения здания в целом или отдельными его частями характеристик, приводящих к снижению прочности здания до критического уровня, качества и устойчивости строительных конструкций. Изменения параметров окружающей среды жилья, не позволяющих обеспечить соблюдение значимых санитарно-эпидемиологических и гигиенических норм в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей является признаком который не позволяет обеспечить безопасность граждан;

- расположение в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории;

- расположение в многоквартирных домах, поврежденных в результате сложных геологических явлений, признающиеся непригодными для проживания, если ремонт технически невозможен или финансово нерационален, техническое состояние этих строительных конструкций несёт в себе опасность для людей и сохранности инженерного оборудования.

2. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Особенности заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи жилого помещения

Обязательственные отношения между продавцом и покупателем возникают с момента достижения ими соглашения по всем существенным условиям договора купли-продажи жилого помещения. Именно с данного момента указанный договор считается заключенным, а обязательственная связь возникшей. Между тем на протяжении длительного периода времени существовала иная позиция применительно к моменту возникновения обязательственной связи из договора купли-продажи жилого помещения: "...договор купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Таким образом, при купле-продаже жилого помещения регистрируется договор о данной сделке и переход права собственности по нему к покупателю..."¹. Однако, представляется, что такой подход является неправомерным, так как переносит функцию регистрации с правоподтверждающей в правоустановительную. Полагаем, что в настоящее время вопрос относительно момента возникновения обязательственных отношений из договора купли-продажи жилого помещения однозначно решен в пользу момента заключения договора, то есть достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям, поскольку с 1 марта 2013 г. правило государственной регистрации анализируемого вида договора

¹ Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 21 февраля 2013 г. № 05АП-223/2013 по делу № А51-21551/2012 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

упразднилось¹, что позволяет сделать вывод, о том, что в настоящее время регистрируется только переход права собственности на жилое помещение (ст. 8.1 ГК РФ).

Изменение договора купли-продажи жилого помещения представляет собой процесс пересмотра ранее согласованных условий между сторонами. Изменение согласованных условий между сторонами возможно на любой стадии, пока существует соответствующее обязательство. Важно обратить внимание на то, что нужно учитывать стадию исполнения, которая может совпадать со стадией прекращения в подавляющем большинстве случаев по договору купли-продажи, то есть происходит одномоментное исполнение императивных обязанностей субъектами договора купли-продажи, что влечет за собой прекращение существующей обязательственной связи, процесс изменения таким договорным конструкция является несвойственным.

Расторжение договора купли-продажи может происходить по различным основаниям, которые предусмотрены как законом, так и соглашением обеих сторон. Между тем преимущественное число оснований, выделяемых в законе, обусловлено неисполнением одной из сторон своих встречных императивных обязанностей, а именно: непередача жилого помещения покупателю, несвоевременная уплата цены договора и т.д. Удовлетворение требования продавца о расторжении договора купли-продажи и возврате ранее переданного жилого помещения в случае, если покупатель не исполняет свою обязанность по оплате, подтверждается следующим примером из судебной практики: «...как установлено судом, 28 декабря 2011 г. между истцом С.Р. и ответчиком Д. был заключен договор купли-продажи жилого помещения. Договор в установленном законом порядке зарегистрирован в Управлении Росреестра по Москве 19 января 2012 г., ответчику выдано свидетельство о праве собственности на квартиру. Д. не

¹ Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ (в ред. от 04.03.2013) "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.

исполнил договорные обязательства о приемке объекта недвижимого имущества и полной уплате покупной цены, доказательств обратного ни в суде первой инстанции, ни в суде апелляционной инстанции не представил... истец, обосновывая свои требования, утверждает, что денежных средств от ответчика в счет оплаты стоимости квартиры до настоящего времени не получил, имеются основания для расторжения заключенного между сторонами договора купли-продажи квартиры по правилам п. 1 ч. 2 ст. 450 ГК РФ, в силу которых по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной; существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Таким образом, неисполнение ответчиком в предусмотренный договором срок обязательства оплатить товар является основанием для удовлетворения заявленных истцом требований о расторжении договора купли-продажи»¹.

Между тем существует и исключение из приведенных оснований к расторжению договора купли-продажи жилого помещения в случае, если одна из сторон не выполняет надлежащим образом императивные обязанности. В частности, таким исключением является случай, когда покупатель приобретает жилое помещение в рассрочку и выплатил более 50% цены договора. Схожей позиции придерживается суд в следующем деле: «...как установлено судом и подтверждается материалами дела, 24 января 2011 г. между ООО "Содружество-Инвест" и Р. был заключен договор купли-продажи квартиры общей площадью 137,8 кв. м. Стоимость квартиры определена сторонами в размере 3 582 800 рублей. Оплата покупателем

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 20 августа 2015 г. по делу № 33-25164/2015 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

производится в рассрочку: 716 560 рублей не позднее 1 мая 2011 г., оставшаяся сумма перечисляется на счет продавца ежеквартально в размере 358 280 рублей не позднее 30-го числа каждого квартала, начиная с мая 2011 г. по апрель 2013 г. ...Отказывая в удовлетворении заявленных требований в части расторжения договора купли-продажи от 24 января 2011 г., суд пришел к выводу, что ответчик оплатил более половины стоимости квартиры, существенного нарушения условий договора им не допущено, в связи с чем отсутствуют основания для расторжения договора...»¹.

Таким образом, процессы заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи жилого помещения основаны на общих положениях, регламентирующих указанные процессы. Между тем, учитывая особую сущность анализируемого вида обязательства, среди общих выделяются и специальные правила осуществления указанных процессов.

2.2. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора

При неисполнении или ненадлежащем исполнении договора возникает ответственность сторон по договору купли-продажи недвижимости. Передача объекта недвижимости, определенного договором продажи, является одной из главных обязанностей продавца. Возникают случаи, в которых продавец отказывается передать покупателю недвижимость. Если такое происходит, то покупатель вправе отказаться от исполнения договора, так как предмет договора является индивидуально-определенной вещью, потребовав возмещение убытков, возникших в следствии неисполнения договора продажи недвижимого имущества. Еще одним преимуществом покупателя в данной ситуации является возможность потребовать в судебном

¹ Определение Приморского краевого суда от 30 апреля 2014 г. по делу № 33-3779 // URL: <http://realtist.ru/fas3/4169036065D1FAC444257DAD0011113B.html>

порядке принудительно передать ему объект недвижимости, оговоренный ранее сторонами договора.

Возможен и противоположный случай, когда покупатель отказывается от исполнения договора купли-продажи недвижимости на основании, регулируемого п. 4 ст. 486 ГК РФ, что влечет возникновение у продавца права по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора.

Далее рассмотрим иные случаи нарушений, связанных с ненадлежащей оплатой договора:

- при нарушении покупателем сроков оплаты продаваемой недвижимости влечет возникновение у продавца:

1. права потребовать ее оплаты (п. 3 ст. 486 ГК РФ),
2. уплаты процентов (ст. 395 ГК РФ);

- в случае задержки оплаты покупателем при покупке недвижимости в кредит продавец вправе потребовать оплаты переданной недвижимости или возврата неоплаченных товаров (п. 3 ст. 488 ГК РФ);

- в случае, когда при продаже в кредит речь идет об оплате переданной недвижимости, на просроченную сумму подлежат уплате проценты (ст. 395 ГК РФ) со дня, когда недвижимость должна была быть оплачена, до дня ее фактической оплаты.

Чаще всего нарушение продавцом сроков передачи недвижимости покупателю происходит при продаже недвижимости с условием о предварительной оплате. Так, в случае, если, несмотря на произведенную предоплату, продавец не исполняет своей обязанности по передаче недвижимости покупателю, на сумму произведенной предоплаты подлежат начислению проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ до дня передачи оплаченной недвижимости или до дня возврата продавцом покупателю суммы произведенной предоплаты.

Последствия передачи продавцом покупателю недвижимости ненадлежащего качества содержатся в ст. 557 ГК РФ. В соответствии со ст.

557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора о качестве, должны применяться правила ст. 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору в связи с тем, что недвижимость является определенно-родовой вещью. В ст. 475 ГК РФ содержатся положения относительно прав покупателя в случае передачи продавцом недвижимости ненадлежащего качества, то есть с недостатками, которые не были оговорены в договоре купли-продажи. Так, 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.

При неисполнении покупателем обязательства по оплате товара, предусмотренного договором, продавец вправе использовать общие средства защиты, которые законодательство предоставило кредитору. К таким средствам защиты можно отнести общие основания изменения и расторжения договора, когда происходит нарушение условий договора одной из его сторон, одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается, и т.д., а также использование механизма ответственности должника за нарушение обязательства.

Таким образом, за нарушение покупателем сроков оплаты продаваемой недвижимости продавец имеет право требовать оплаты недвижимости, а также уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР

Затрагивая проблемы договора купли-продажи жилья, стоит привести примеры судебной практики. Например, Баукина А.Ю. обратилась в суд с иском к Лапину С.К. о признании права собственности на жилой дом, обосновывая свои требования тем, что согласно договора купли-продажи от и передаточного акта от она приобрела в собственность у Лапина С.К. в д. вышеуказанный жилой дом все необходимые документы были сданы на государственную регистрацию в ФРС по Костромской области. Продавец Лапин С.К. получил за указанный выше дом от ее мужа ФИО2, действующего по ее поручению и в ее интересах, рублей, о чем составил расписку. Ответчик Лапин С.К. уклоняется от регистрации сделки купли-продажи в УФРС по неизвестным причинам она получила уведомление от Управления ФРС по Костромской области о приостановлении государственной регистрации, согласно которому Лапин С.К. подал заявление о прекращении государственной регистрации. Государственная регистрация приостановлена на 01 месяц по.

В ходе рассмотрения дела в связи с тем, что по договору купли-продажи от Лапин С.К. продал спорный дом Чистякову Д.С., за которым было зарегистрировано право собственности на этот дом, Баукина А.Ю. требования дополнила: просит также признать договор купли-продажи дома, расположенного по адресу: заключенный между Лапиным С.К. и Чистяковым Д.С. недействительным и обязать Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Костромской области погасить запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о регистрации права собственности Чистякова Д.С. на указанный жилой дом. В обоснование дополнительных требований указывает, что государственная регистрация этого договора и права

собственности Чисткова Д.С. на спорный дом была осуществлена в период нахождения дома под арестом.

Судом к участию в деле в качестве соответчика привлечен Чистяков Д.С., в качестве третьих лиц - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, а также ФИО2 и ФИО1¹.

Приобретая жилье на вторичном рынке, необходимо проверять его на «юридическую чистоту. Необходимо проверить все документы на подлинность, проверить наличие прав собственности прав на квартиру и риска его оспаривания, проверить наличие лиц, прописанных и (или) имеющих права пользования квартирой, и оценка перспектив выселения.

Все эти действия занимают достаточно много времени, и не профессионалу будет сложно качественно справиться с этим делом, поэтому лучше предоставить это дело риелтору.

Однако, в наше время существует огромное количество агентств недвижимости среди которых встречаются мошенники. Например, Весной Дата 32, в неустановленные следствием дату и время, Смольнякова Т.И., заведомо зная, что Щ.В.Н. намеревается приобрести в собственность квартиру в гор. Магнитогорске и располагает для этого денежными средствами, с целью хищения указанных денежных средств в крупном размере, предложила Щ.В.Н. свои услуги по приобретению для него объекта недвижимости - квартиры, не имея при этом намерения исполнить перед ним свои обязательства, т.е. обманула Щ.В.Н....

Во исполнение своего преступного умысла, Дата 13 в дневное время в помещении кинотеатра «Адрес 19», расположенном в левобережной части Орджоникидзевского района гор. Магнитогорска, по Адрес 38, Смольнякова

¹ Решение Красносельского районного суда г. от 19.01.2011 по делу № 2-18/2011 // URL: <https://rospravosudie.com/court-kranoselskij-rajonnyj-sud-kostromskaya-oblast-s/act-101134384>

Т.И. убедила Щ.В.Н. передать ей <данные изъяты> рублей в виде задатка, якобы для оформления документов по приобретению квартиры в течение 1(одного) месяца, и Щ.В.Н., доверяя ей, передал указанную сумму. Смольнякова Т.И. свои обязательства исполнять не намеревалась, т.е. обманула Щ.В.Н. а полученные от него денежные средства в дальнейшем обратила в свою пользу. в дневное время Смольнякова Т.И., находясь в помещении своего офиса, расположенного по Адрес 31, в Ленинском районе гор. Магнитогорска, в продолжение единого преступного умысла, направленного на хищение денежных средств Щ.В.Н. в крупном размере, продолжая обманывать Щ.В.Н. относительно приобретения для него квартиры, предложила потерпевшему приобрести квартиру, расположенную по адресу: Адрес 30 в Ленинском районе гор. Магнитогорска, которую аналогичным образом в тот же период времени предлагала и другим лицам, оформляя при этом договоры задатка денежных средств. При этом, заверив Щ.В.Н., что данный вариант окончательный, в тот же день, в указанном месте, Смольнякова Т.И., для создания видимости проведения сделки купли-продажи, составила договор-поручение, в соответствии с которым получила от Щ.В.Н. еще <данные изъяты> рублей, а также убедила его передать дополнительно <данные изъяты> рублей якобы для оплаты стоимости квартиры, оформив получение данной суммы распиской. Кроме того, продолжая обманывать Щ.В.Н., злоупотребляя его доверием, Смольнякова Т.И. в течение весны-лета Дата 34, в не установленные даты и месте, под предлогом совершения поездок в места заключения, где содержались дети хозяйки квартиры по Адрес 30 - Р.Р.А.. - Р.Д.Т. и Р.Т.Р., для оформления там документов в интересахЩ.В.Н., получала от Щ.В.Н. деньги в общей сумме <данные изъяты> рублей. Однако свои обязательства перед Щ.В.Н. вновь не исполнила и стала скрываться от потерпевшего.

Таким образом, в период с Дата 13 по Дата 15 Смольнякова Т.И., реализовав свой единый преступный умысел, похитила у Щ.В.Н. деньги в сумме <данные изъяты> рублей, что является крупным размером, чем

причинила Щ.В.Н. значительный ущерб на указанную сумму. Вина подсудимой Смольняковой Т.И. в судебном заседании нашла свое подтверждение на основании исследованных в судебном заседании доказательств. На основании изложенного, руководствуясь ст.307-309 УПК РФ.

Признать Смольнякову Т.И. виновной в совершении трех преступлений, предусмотренных ч.3 ст.159 УК РФ (в редакции Федерального закона №26-ФЗ от Дата 5) по фактам хищения денежных средств с причинением значительного ущерба, в крупном размере у Щ.В.Н., В.Д.Т., Р. и назначить наказание в виде лишения свободы сроком два года без штрафа, за каждое преступление, предусмотренное ч.3 ст.159 УК РФ ;

Признать Смольнякову Т.И. виновной в совершении преступления, предусмотренного ч.2 ст.159 УК РФ (в редакции Федерального закона №26-ФЗ от Дата 5), по факту хищения автомобиля Р.Р.А.. и назначить наказание за совершение преступления, предусмотренного ч.2 ст.159 УК РФ в виде одного года лишения свободы.¹

В нашей стране уже более 10 лет существует такая форма государственной поддержки семей, как «материнский капитал» в котором полученную сумму денег можно потратить на приобретение жилья. И за время существования этой программы появились различные схемы вывода этих денег через приобретение жилья. Например, три года назад Татьяна хотела купить дом. Обратилась в некое агентство недвижимости. Там подыскали подходящий вариант. И поскольку у Татьяны не было денег, риелторы предложили взять кредит на сумму материнского капитала.

"Они сказали: через неделю можно оформить сделку. Мы оформили, прожили там два месяца. Потом хозяйка начала говорить, что ей деньги якобы не поступили, она стала беспокоиться, мы стали звонить к ним,

¹ Решение Правобережного районного суда г. Магнитогорск от 21.12.2011 по делу № 1-343/2011 // URL: <https://rospravosudie.com/court-pravoberezhnyj-rajonnyj-sud-g-magnitogorska-chelyabinskaya-oblast-s/act-104812138/>

узнавать. Они сказали, перечислят, но в итоге они не перечислили. У меня хозяйка, раз, сказала, денег нет, забрала у меня судом дом", - рассказывает Татьяна.

Агенты еще до всех расчетов по сделке уговаривали продавца и покупателя подписать договор купли-продажи. Деньги обещали продавцу через пару месяцев, когда из Пенсионного фонда на счет агентства перечислят нужную сумму в счет материнского капитала. Кредит покупателю, как выяснилось, тоже существовал только на бумаге.

"Выдавался заем на приобретение жилья владельцем сертификата, хотя фактически при подписании данных документов, заемные средства не выдавались. В этом и заключался обман указанных граждан", - отметила следователь по особо важным делам следственного управления УМВД РФ по Курганской области Юлия Сулягина.

Когда деньги из Пенсионного фонда поступали к махинаторам, они обналачивали их и тратили по своему усмотрению. По данным следователей, риелторы присвоили больше 20 миллионов рублей и обманули не меньше 70 человек. Вместе с Татьяной на удочку финансовых посредников попала и ее сестра Светлана. Сейчас она живет в чужом полуразвалившемся бараке вместе с тремя маленькими детьми. Из купленного на сертификат дома ей также пришлось съехать¹.

Также в судебной практике можно встретить случаи, когда стороны заключают предварительный договор, которые в последующем не доходят до заключения основного договора. Такой пример мы можем наблюдать в деле № 2-6541/15 от 8 июля 2015 года вынесенное Ленинским районным судом города Краснодара. ФИО1 обратился в суд с иском к ФИО2, ФИО3 о признании права собственности на «» долю жилого дома литер «А, а» общей площадью 34 кв.м., «» долю летней кухни литер «Г1, под/Г1, Г2», и на ? долю земельного участка общей площадью 352 кв.м. с кадастровым номером

¹ Из-за мошеннических схем с материнским капиталом десятки семей на Урале остались без денег и жилья // [Электронный ресурс]: <https://www.1tv.ru/news/2016>

23:43:0206021:42 находящихся по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, <адрес>.

В судебном заседании истец уточнил заявленные исковые требования и просил обязать ответчиков ФИО2, ФИО3 заключить договор купли-продажи «» доли жилого домовладения по указанному адресу, в остальной части просил оставить требования без рассмотрения.

В обоснование заявленных требований истец указал, что между ФИО1 и ответчиками ФИО3 и ФИО2 был заключен предварительный договор купли-продажи доли жилого дома, надворных строений и земельного участка по адресу: г. Краснодар, согласно которому ответчики намеревались продать, а истец купить указанное имущество по цене 2 000 000 рублей. При заключении предварительного договора и в последующем ФИО1 передал ФИО9 действующему по доверенности от ФИО2 и ФИО3 полную стоимость по договору в размере 2.000.000 руб. Ответчики уклоняются от заключения основного договора купли-продажи, его государственной регистрации в связи с чем истцом предъявлены исковые требования о понуждении к заключению договора купли-продажи недвижимости.

В соответствии с п. 1 ст. 429 ГК РФ предварительным договором является такое соглашение сторон, которым они устанавливают взаимное обязательство заключить в будущем основной договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг на условиях, предусмотренных предварительным договором. Заключение предварительного договора не может повлечь перехода права собственности, возникновения обязательства по передаче имущества или оказанию услуги, однако порождает у сторон право и обязанность заключить основной договор.

При изложенных обстоятельствах суд приходит к выводу о необоснованности заявленных исковых требований и недопустимости понуждения ответчиков к заключению договора купли-продажи

недвижимости ввиду прекращения обязательств в связи с истечением срока на заключение основного договора купли-продажи.

Также суду не представлено доказательств утверждений ФИО1 об исполнении обязанностей покупателя об оплате спорного недвижимого имущества в срок до.

Установленные судом обстоятельства дают основания считать заявленные исковые требования необоснованными и не подлежащими удовлетворению¹.

Подобное решение суда мы можем видеть в деле №: 33-19413, вынесенное судом города Санкт-Петербурга. Маляренко С.В. обратился в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «НСК-Девелопмент» (далее – ООО «НСК-Девелопмент»), уточнив исковые требования, просил признать заключенный между сторонами предварительный договор купли-продажи земельного участка и жилого <адрес> от <дата> договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате, обязать ответчика заключить основной договор купли-продажи, взыскать с ответчика неустойку в сумме <...> рублей, компенсацию морального вреда в сумме <...> рублей, штраф в размере <...>% от присужденной судом суммы.

В обоснование заявленных требований указал, что <дата> между ним и ответчиком заключен предварительный договор №... купли-продажи земельного участка с домом блокированной застройки, согласно условиям которого стороны обязались в будущем не позднее третьего квартала <дата> года, но не ранее исполнения Маляренко С.В. обязательств по оплате полной стоимости земельного участка и жилого дома в общей сумме <...> рублей, заключить основной договор купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: <>, ДНП «<...>», участок <...> и расположенного на нем жилого дома проектной площадью <...> кв.м.

¹ Решение Ленинского районного суда г. Краснодара (Краснодарский край) от 08.06.2015 г. по делу 2-6699/2015// URL: <https://rospravosudie.com/court-leninskij-rajonnyj-sud-g-krasnodara-krasnodarskij-kraj-s/act-499315329/>

Решение Выборгского районного суда Санкт-Петербурга от 28 апреля 2015 года в части отказа в удовлетворении требований о признании предварительного договора №... купли-продажи земельного участка с дачным домом блокированной постройки от <дата> договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате отменить.

Принять в указанной части новое решение.

Признать предварительный договор №... купли-продажи земельного участка с дачным домом блокированной постройки, заключенный <дата> между Маляренко С. В. и Обществом с ограниченной ответственностью «НСК-ДЕВЕЛОПМЕНТ» договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «НСК-ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу Маляренко С. В. компенсацию морального вреда в сумме <...> рублей и штраф в сумме <...> рублей, а всего <...> рублей.

Дополнительное решение от 31 августа 2015 года отменить.

В остальной части решение Выборгского районного суда Санкт-Петербурга от 28 апреля 2015 года оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения¹.

Иногда можно встретить ситуации, когда продавец нарушает сроки передачи жилья покупателю с условием о предварительной оплате. Например, Домрачева Н.Ю. обратилась в суд с иском к Жилищно-строительному кооперативу «Новоселово» (далее ЖСК «Новоселово») о взыскании пени за нарушение сроков передачи жилого помещения по договору № 6/08 от 01.06.2010 г. об оказании услуг в размере <данные изъяты> рублей, судебных расходов по уплате государственной пошлины в

¹ Апелляционное определение городского суда Санкт-Петербурга от 02.12.2015. по делу №: 33-19413 // URL: <https://rospravosudie.com/court-sankt-peterburgskij-gorodskoj-sud-gorod-sankt-peterburg-s/act-500940206/>

сумме <данные изъяты> рублей, взыскании суммы расходов на оплату услуг представителя в размере <данные изъяты> рублей.

В обоснование заявленных требований истец указала, что ДД.ММ.ГГГГ, между ней и ответчиком ЖСК «Новосёлово» был заключен Договор № о внесении паевых (членских) и вступительного взносов в ЖСК «Новосёлово» (далее по тексту - Договор). Согласно п. 2.1. Договора ею был уплачен вступительный взнос в размере <данные изъяты> рублей и паевой взнос в размере <данные изъяты> рублей, в срок указанный в договоре. Ответчик в свою очередь, согласно п. 1.1. и п. 1.3 Договора, обязался передать ей в собственность, в срок не позднее 1 квартала 2009 года, 2-комнатную <адрес>, общей площадью 55,07 кв.м., расположенную по строительному адресу: <адрес>. Указанная квартира была передана ей ДД.ММ.ГГГГ по Акту о передаче. Поскольку ответчик выполнил свои обязательства по передаче ей Квартиры на 12 месяцев позже срока, установленного Договором, мною при подписании Акта была письменно сделана оговорка о том, что обязательства ответчика по договору считаются выполненными надлежащим образом, за исключением срока выполнения договора. В соответствии с п. 6.3 Договора, в случае нарушения сроков передачи Квартиры более чем на 6 месяцев ответчик обязан выплатить пени в размере 0,05% от суммы внесенного мною целевого паевого взноса за каждый день просрочки. Просрочка составила 365 дней, таким образом,

Размер пеней: 365 дней X 0,05% = 18,25%

Сумма пеней <данные изъяты> рублей : 100 X 18,25% = <данные изъяты>.

ДД.ММ.ГГГГ ею была направлена ответчику претензия с требованием в течение 1 месяца выплатить мне, согласно Договору <данные изъяты>, за нарушение сроков передачи Квартиры. Заказное письмо с претензией было мне возвращено по причине отсутствия адресата по адресу, указанному им в Договоре - <адрес>. Поскольку ответчик уклоняется от добровольного удовлетворения требований истца, указанных в претензии, истец, был

вынужден понести расходы в размере <данные изъяты> рублей для представления своих интересов в суде по договору на оказание юридических услуг.

В судебном заседании представитель истца Еремеев И.В. настаивала на удовлетворении исковых требований в полном объеме.

В силу ст. 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в разумных пределах. Расходы истца по оплате услуг представителя в сумме <данные изъяты> подтверждаются договором на оказание юридических услуг № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 7-8), квитанцией об оплате услуг представителя (л.д. 6). При этом суд считает разумной в данном случае сумму в <данные изъяты> с учетом обстоятельств дела.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы от суммы удовлетворенных требований. При указанных обстоятельствах в пользу истца судом подлежит взысканию с ответчика сумма государственной пошлины от суммы удовлетворенных требований, которая составляет 1700 рублей

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд решил: Требования Домрачевой Натальи Юрьевны к Жилищно-строительному кооперативу «Новоселово» о взыскании пени за нарушение сроков передачи жилого помещения по договору № от ДД.ММ.ГГГГ об оказании услуг удовлетворить частично.

Взыскать с Жилищно-строительного кооператива «Новоселово» в пользу Домрачевой Натальи Юрьевны сумму пени за нарушение сроков передачи квартиры по договору № от ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты>, расходы по оплате услуг представителя в сумме <данные изъяты>, государственную пошлину в размере <данные изъяты>

В удовлетворении оставшихся требований Домрачевой Наталье Юрьевне отказать.¹

В судебной практике встречаются случаи, когда покупатель и продавец заключают передаточный акт, и покупатель передает часть денег, а после случаются непредвиденные случаи порчи имущества, в следствии чего покупатель просит вернуть часть вложенной суммы за покупку жилья. Например, Спирина Е.Н. в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Камышевой Е.Н. и Спирин А.В. в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Спирина И.А. обратились в суд с указанным иском к Максимчук И.В., требования мотивировали тем, что по договору купли-продажи от 26 мая 2010 года приобрели у Максимчук И.В. в общую долевую собственность (каждый по «» доли в праве) земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: <адрес> <адрес>. Стоимость земельного участка составила 120000 руб., жилого дома – 330000 руб.

Передача указанного имущества произведена после визуального осмотра по передаточному акту от 26 мая 2010 года. На момент заключения договора истцы передали ответчику 100000 руб., что подтверждается распиской, 20000 руб. обязались передать до 30 января 2011 года. Стоимость жилого дома в размере 330000 руб. ответчик должна была получить после 11 января 2011 года в безналичном порядке за счет перечисления материнского (семейного) капитала. 01 июня 2010 года произведена государственная регистрация общедолевого права собственности на спорные объекты недвижимости. 21 января 2011 года произошло возгорание, в результате которого повреждены стены, крыша дома, веранда, сгорели вещи, бытовая техника, компьютер. Причиной пожара явилось нарушение правил устройства печного отопления жилого дома, о которых на момент заключения договора истцам не было известно, то есть имелись скрытые

¹ Решение Ревдинского городского суда от 07.02.2010 по делу № 2-1224/2010 URL: <https://rospravosudie.com/court-revdinskij-gorodskoj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-101330165/>

дефекты. На предложение о расторжении договора купли-продажи ответчик не отреагировала. Просят суд расторгнуть вышеуказанный договор купли-продажи, взыскать с ответчика в пользу истцов стоимость спорного земельного участка в размере 100000 руб., а также государственную пошлину в размере 7700 руб. В судебном заседании истец Спирин А.В. заявленные исковые требования поддержал, в их обоснование привел вышеуказанные обстоятельства, дополнительно суду пояснил, что сама печь обтянута железом, он за ней ухаживал, перед отопительным сезоном штукатурил, замазывал щели, образовавшиеся на стене в комнате. Летом хотели ее переделать, поскольку в доме было холодно. При покупке дома специалиста по печному отоплению не приглашали, дом осматривали самостоятельно. Сам специалистом в указанной области не является. 21 января 2011 года супруга затопила печь, в 12 часов он закинул в печь еще ведро угля. Примерно в 15 часов 30 минут прикрыл поддувало печи, в которой находились тлеющие угли.

Проанализировав исследованные судом доказательства в их совокупности, суд находит исковые требования о расторжении договора купли-продажи жилого дома и земельного участка не подлежащими удовлетворению. На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд решил:

В удовлетворении исковых требований Спириной <данные изъяты>, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Камышевой <данные изъяты>, и Спирина <данные изъяты>, действующего в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Спирина <данные изъяты>, к Максимчук <данные изъяты> о расторжении договора купли-продажи жилого дома и земельного участка отказать.

Если покупатель выявляет существенные недостатки в жилье, то покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и

потребовать возврата уплаченной за недвижимость ненадлежащего качества суммы.¹

В судебной практике мы можем наблюдать случаи, когда суд признает договор купли-продажи квартиры недействительными (ничтожными). Например, Иразиев Р.И. обратился в суд с иском к Сурхаевой Ш.Х., Идармачевой А.М. и Идармачевой М.М. о признании утратившим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, а также выселении из жилого помещения, расположенного по адресу РД <адрес>, м/р «Дружба», <адрес> на том основании, что ему принадлежит на праве собственности трехкомнатная <адрес> микрорайона «Дружба» <адрес>. Право собственности на данное жилое помещение он приобрел на основании договора купли-продажи дома от 16.06.2014г. В последующем на основании указанного договора купли-продажи жилого дома им было получено свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 05-АА №878329. Он не проживал в данном жилом помещении и не зарегистрирован, а проживает с матерью по соседству в <адрес> микрорайона «Дружба» <адрес>. Он не может распоряжаться в приобретенном жилом помещении, ввиду того, что в его квартире в настоящее время проживают ответчики, т.е. бывшие собственники указанной квартиры. Соглашение о праве пользования жилым помещением между ним и ответчиками не было установлено. Неоднократно обращался к ответчикам с просьбой освободить принадлежащее ему жилое помещение, сняться с регистрационного учета, устанавливал сроки для освобождения, обращался с устным заявлением к участковому уполномоченному полиции. Несмотря на это, ответчики отказываются освободить жилье добровольно. Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

¹ Решение Бейского районного суда (Республика Хакасия) от 04.08.2011 по делу № 2-102/2011// URL: <https://rospravosudie.com/court-bejskij-rajonnyj-sud-respublika-hakasiya-s/act-101654512/>

Проживание ответчиков без каких-либо оснований в принадлежащем ему на праве собственности домовладении нарушают его права собственника, в связи с чем они подлежат выселению.

В судебном заседании Иразиев Р.И. поддержал свои требования по основаниям, изложенным в иске и просил их удовлетворить. В суде Иразиев Р.И. пояснил, что он является собственником оспариваемой квартиры, на основании представленных в суд документов. В иске указаны конкретные ссылки на закон и в связи с тем, что законное право на проживание у ответчиков завершено, они право на данное жилье не имеют. В судебном заседании Сурхаева Ш.Х., также представляющие интересы по доверенности Идармачевой А.М., а также Идармачева М.М. иски Иразиева Р.И. не признали и просили в иске Иразиеву Р.И. отказать и удовлетворить встречный иск в полном объеме.

В своих пояснениях Сурхаева Ш.Х. в качестве дополнения к встречному иску просила применить ч.1 и 2 ст.31 ЖК РФ. Оценив в соответствии со ст.67 ГПК РФ исследованные судом доказательства в их совокупности, суд находит установленным и приходит к выводу, что ответчики Сурхаева Ш.Х., Идармачиева А.М., Идармачиева М.М. и ФИО10 препятствуют Иразиеву Р.И. пользоваться правом владения, пользования и распоряжения жилым помещением, расположенной по адресу <адрес>. Поэтому, требования Иразиева Р.И. подлежат удовлетворению на основании ст.304 ГК РФ, в соответствии с которыми собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд, решил иск удовлетворить Признать Сурхаева Ш.Х., Идармачиева А.М., Идармачиева М.М. и ФИО10 утратившими право пользования жилым помещением, расположенным в <адрес>.

Выселить Сурхаева Ш.Х., Идармачиева А.М., Идармачиева М.М. и ФИО10 из жилого помещения, общей площадью 61,56 кв.м., жилой

площадью 43,89 кв.м., расположенного в микрорайоне «Дружба» <адрес> без предоставления другого жилого помещения¹.

Рассмотрим еще один пример, когда суд удовлетворяет иск и принимает решение о выселении. Акционерный банк «<адрес>» (ОАО) обратился в суд с иском к Гадаев З.В., Гадаева Л.С., Гадаева Р.З., Гадаев Г.З. о признании их прекратившими право пользования жилым помещением и выселении из данного жилого помещения - <адрес> в <адрес> края.

В ходе судебного разбирательства представитель истца представил уточненное исковое заявление, в котором просил прекратить право пользования спорным жилым помещением Гадаев З.В., Гадаева Л.С., Гадаев Г.З. и выселить их из жилого помещения - квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, а также взыскать с ответчиков в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины в сумме № рублей, в равных долях, по № рублей с каждого.

Ответчики по делу Гадаев З.В., Гадаева Л.С. и Гадаев Г.З. предъявили встречный иск к Акционерному банку «<адрес>» (ОАО), ООО «<адрес> ОРС», Управлению Федеральной службы судебных приставов по <адрес>, в котором просили:

- признать уважительной причину пропуска срока исковой давности признания торгов недействительными и восстановить пропущенный срок;
- признать недействительными вторичные торги, по реализации заложенного имущества - квартиры, расположенной по адресу:

Суд считает, уважительных причин пропуска срока истцы не представили, годичный срок исковой давности по заявленному требованию истцов на момент подачи заявления в суд ДД.ММ.ГГГГ. истек.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

¹ Решение Буйнакского городского суда от 25.02.2015 по делу 2-525/2014 ~ М-499/2014. // URL: <https://rospravosudie.com/court-bujnaksij-gorodskoj-sud-respublika-dagestan-s/act-458811130/>

Применение судом срока исковой давности исключает саму необходимость исследования доказательств по делу.

При установленных обстоятельствах суд отказывает в удовлетворении встречного иска за истечением срока исковой давности по заявленным требованиям.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 30,31 ЖК РФ , ст. 209, 288, 304, 199 ГК РФ, ст. 194-199 ГПК РФ, суд решил:

Исковые требования Акционерного банка <адрес>» (ОАО) к Гадаев З.В., Гадаева Л.С., Гадаев Г.З. о прекращении права пользования жилым помещением и выселении удовлетворить.

Признать Гадаев З.В., Гадаева Л.С., Гадаев Г.З. прекратившими право пользования жилым помещением - квартирой № по <адрес> края.

Выселить Гадаев З.В., Гадаева Л.С., Гадаев Г.З. из жилого помещения - <адрес> края.

Взыскать с Гадаев З.В., Гадаева Л.С., Гадаев Г.З. в пользу Акционерного банка <адрес>-<адрес>» (ОАО) государственную пошлину в размере № рублей в равных долях, по № рублей с каждого¹.

¹ Решение Изобильненского районного суда от 22.10.2015 г. по делу 2-1463/2015 ~ м-1551/2015// URL: <http://sudact.ru/regular/doc/zUPjGxBUJkmR/>

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: «Разновидности договора купли-продажи»

Занятие разработано для студентов среднего профессионального образования.

Программа: Гражданское право

Раздел программы: Продажа недвижимости

Форма занятия: урок.

Тип урока: урок открытия новых знаний.

Методы: информационный, частично репродуктивный.

Средства обучения: "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ, также Федеральным законом от 9 января 1996 г. № 2-ФЗ «О защите прав потребителей», Постановление Правительства РФ от 19 января 1998 г. № 55 «Об утверждении Правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня непродовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации», Постановление Правительства РФ от

13 мая 1997г. № 575. «Об утверждении перечня технически сложных товаров, в отношении которых требования потребителя об их замене подлежат удовлетворению в случае обнаружения в товарах существенных недостатков»

Актуальная цель: формирование представлений у студентов о разновидностях договора купли-продажи.

Перспективная цель: формирование представлений у студентов о продаже недвижимости.

Задачи:

Обучающая: дать представления студентам о разновидностях договора купли-продажи; проверить знания студентов по изученному разделу гражданского права; добиться прочного усвоения знаний по дисциплине; научить элементарным умениям правильного поведения в гражданских правоотношениях.

Развивающая: развитие логического мышления и речи студентов посредством решения задач по гражданскому праву.

Воспитательная: воспитание уважения к праву; создать условия для осуществления нравственного и трудового воспитания.

Оборудование: компьютер, мультимедийный проектор, презентация Power Point, тесты (Приложение 1), задачи по теме (Приложение 2).

Основные понятия: гражданское право, гражданско-правовая ответственность, договор, сделка, договор розничной купли-продажи, поставки, поставки товаров для государственных нужд, контрактации, энергоснабжения, продажи недвижимости, предприятия.

Организационные формы обучения: фронтальный опрос.

План урока (45 мин.).

1. Организационная часть (5 мин.)

- 1.1. Цель занятия и актуальность темы (2 мин.)
- 1.2. Проверка дом. задания (если нужно) (3 мин.)

2. Основное содержание занятия (25 мин.)

- 2.1. Рассказ учителя (6 мин.)
- 2.2. Работа в группах (10 мин.)
- 2.3. Выступления групп (10 мин.)

3. Подведение итогов (10 мин.)

- 3.1. Рефлексия (4 мин.)
- 3.2. Вопросы для закрепления материала (7 мин.)
- 3.3. Общий вывод (3 мин.)

Ход урока

1. Организационная часть.

2. Проверка домашнего задания. Договор купли-продажи.

1. Тестирование. (Приложение 1)

2. Опрос по пройденной теме: «Договор купли-продажи».

- Понятие договора купли-продажи
- Обязанности покупателя и продавца
- Количество товара
- Ассортимент товаров
- Качество товара
- Срок годности товара
- Комплектность товара
- Цена товара

3. Решение задач по пройденному материалу (Приложение 2).

3. Изучение темы урока: «Разновидности договора купли-продажи»

- ✓ договор розничной купли-продажи;
- ✓ договор продажи недвижимости;
- ✓ договор продажи предприятия.

Виды договоров купли-продажи

Гражданский кодекс РФ регулирует следующие виды договоров купли-продажи: договор розничной купли-продажи, поставки, поставки товаров для государственных нужд, контрактации, энергоснабжения, продажи недвижимости, предприятия. (Приложение №3).

Договор розничной купли-продажи

В соответствии со ст. 492 Гражданского кодекса РФ по договору розничной купли-продажи продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного,

семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

Договор розничной купли-продажи регулируется не только Гражданским кодексом РФ, но также Федеральным законом от 9 января 1996 г. № 2-ФЗ «О защите прав потребителей», Постановлением Правительства РФ от 19 января 1998 г. № 55 «Об утверждении Правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня непродовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации», Постановлением Правительства РФ от 13 мая 1997 г. № 575. «Об утверждении перечня технически сложных товаров, в отношении которых требования потребителя об их замене подлежат удовлетворению в случае обнаружения в товарах существенных недостатков» и другие.

Особенности договора розничной купли-продажи:

- продавцом является лицо, которое осуществляет предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу;
- предметом договора является товар, который предназначен для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью, договор розничной купли-продажи является публичным договором, к отношениям по договору розничной купли-продажи с участием покупателя-гражданина применяется законодательство о защите прав потребителей, договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека или иного документа, подтверждающего оплату товара. Отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий, б)

дополнительные права покупателя, предусмотренные Гражданским кодексом РФ и законодательством о защите прав потребителей, в частности, право на информацию (ст. 495 Гражданского кодекса РФ), право на обмен товара надлежащего качества в течение четырнадцати дней со дня покупки (ст. 502 Гражданского кодекса РФ) и другие.

Виды договора розничной купли-продажи:

- продажа товара с условием о его принятии покупателем в определенный срок (ст. 496 Гражданского кодекса РФ),
- продажа товаров по образцам (ст. 497 Гражданского кодекса РФ),
- продажа товаров с использованием автоматов (ст. 498 Гражданского кодекса РФ),
- продажа товара с условием о его доставке покупателю (ст. 499 Гражданского кодекса РФ),
- договор найма-продажи (ст. 501 Гражданского кодекса РФ).

Продажа недвижимости

Согласно ст. 549 Гражданского кодекса РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Особенности договора продажи недвижимости:

1) Предметом договора продажи недвижимости выступает недвижимое имущество, предусмотренное ст. 130 Гражданского кодекса РФ: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

2) Существенными условиями договора продажи недвижимости являются предмет (в том числе объекты незавершенного строительства) и

цена. Существенным условием договора продажи жилого дома является перечень лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. При отсутствии таких условий, договор считается незаключенным.

3) Форма договора продажи недвижимости должна быть письменной в виде одного документа, подписанного сторонами. Договор купли-продажи недвижимости, за исключением жилых помещений, считается заключенным с момента подписания сторонами единого документа, в котором сформулированы все существенные условия. В противном случае договор считается ничтожным. При этом переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации, после регистрации покупатель становится собственником имущества. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная регистрация осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4) Передача объекта недвижимости должна быть отражена в передаточном акте или ином документе, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи договор считается неисполненным.

Продажа предприятия

В соответствии со ст. 559 Гражданского кодекса РФ по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Особенности продажи предприятия:

Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность.

Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

К договору продажи предприятия должны быть приложены следующие документы:

- акт инвентаризации,
- бухгалтерский баланс,
- заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия,
- перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований (ст. 561 Гражданского кодекса РФ).

Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами. С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия. Право собственности на предприятие переходит с момента государственной регистрации, в связи с чем момент перехода риска случайной гибели и права собственности не совпадают

4. Закрепление нового материала

4.1. Решение задач (Приложение 2).

4.2. Тестирование учащихся по пройденной теме (Приложение 1).

5. Обобщение результатов и подведение итогов урока

6. Задание на дом: Л.1. гл. 30 ст. 454-464. Повторить

Литература:

1. Л. 1 - Гражданский Кодекс Российской Федерации 2018 год.
2. Л. 2 - Гамола А.И. Гражданское право М., «АКДЕМИЯ» 2008 год.
3. Л. 3 - А.П. Сергеев учебник часть 1-2 М., ПРОСПЕКТ 2009 год.
4. Л. 4 - Гришаев С.П.,; учебное пособие М., Юрист 2010 год.
5. Л. 5 - Егоров Н.Д. Сергеев А.П. Практикум- М., ПБОЮЛ, 2007 год.

(Приложение № 1)

Тестирование по теме «Договор купли – продажи».

1. Выберите лишний вариант ответа

Гражданский кодекс РФ регулирует следующие виды договоров купли-продажи.

- а) договор розничной купли-продажи
- б) поставки
- в) страхования
- г) продажи недвижимости

2. Дополните.

В соответствии со ст. 492 Гражданского кодекса РФ по договору розничной купли-продажи продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, _____ передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

3. Определите правовую природу договора купли-продажи

- а) возмездный, односторонний, консенсуальный;
- б) двусторонний, возмездный, консенсуальный;
- в) односторонний, возмездный, реальный;
- г) реальный, возмездный, двусторонний;

4. По договору купли-продажи продавец обязуется передать покупателю имущество:

- а) во временное владение и пользование;
- б) в пользование;
- в) во временное владение;
- г); в собственность;

5) Дополните.

Существенными условиями договора продажи недвижимости являются _____ и _____.

6. Какой из перечисленных видов договора считается заключенным с момента достижения соглашения:

- а) двусторонне обязывающим;
- б) консенсуальным;
- в) возмездным;
- г) ничего из вышеперечисленного ;

7 .По договору продажи предприятия, как правило, не подлежат передаче покупателю:

- а) права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующим видом деятельности;
- б) право на фирменное наименование;
- в) право на товарный знак, знак обслуживания;
- г) долги предприятия;

8. Договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента:

- а) государственной регистрации перехода права собственности;
- б) передачи покупателю имущества, предусмотренного договором;
- в) оплаты стоимости передаваемого имущества;
- г) нотариального удостоверения договора;

9. Для отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника такого помещения, требуется:

- а) согласие самих несовершеннолетних членов семьи;
- б) согласие нотариуса;
- в) согласие органов, регистрирующих переход права собственности;
- г) согласие органа опеки и попечительства;

10. Дополните.

Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания
_____ акта обеими сторонами

**1-в, 2-обязуется, 3-б, 4-г, 5-предмет,цена, 6-б, 7-а, 8-а, 9-г, 10-
предаточного**

(Приложение № 2)

Задачи.

1. Быкова приобрела в торговом центре у индивидуального предпринимателя брендовые туфли и похвасталась ими мужу. Муж сказал то, что через дорогу на рынке продаются такие же туфли, но за более низкую стоимость. Быкова вернулась в торговый центр, обратилась к предпринимателю, у которого совершила покупку и потребовала вернуть ей часть стоимости туфель или принять их обратно, возвратив ей полную стоимость покупки. Предприниматель отказался, и Быкова обратилась с жалобой в юридический отдел администрации торгового центра.

Что ответит Быковой администрация торгового центра? Каким будет решение администрации, если Быкова, придя домой, обнаружит немного отклеенную подошву, а предприниматель откажется принять туфли обратно, объяснив тем, что качество подошвы является обычным для данных вещей китайского производства?

2. Брылина встретилась со своим знакомым другом, который посоветовал ей знакомого адвокатом. Далее, придя к нему в офис, она рассказала, что является гражданкой Германии, но приехала в Москву на похороны дедушки, так как считается его единственной родственницей и, следовательно, наследницей. Неожиданно Брылиной необходимо было вернуться в Германию по семейным обстоятельствам, поэтому она хотела выяснить, имеет ли она возможность сейчас, не получив свидетельства о праве на наследство, совершить в Москве сделки купли-продажи перешедшего к ней по наследству имущества, так как покупатели у нее уже есть. Брылина также поинтересовалась, как ей следует оформить предстоящие сделки, и сообщила, что она хотела бы продать:

- 1) золотые часы, коллекцию старинных монет;
- 2) место на парковке в элитном доме; автомобиль Mitsubishi Lancer;
- 3) дом в г. Соликамск с возложением на покупателя обязанности погасить задолженность по платежам строительной компании и передачей

покупателю права получения заказанного и оплаченного санитарно-технического оборудования для коттеджа.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного дипломного исследования нами были рассмотрены существенные условия договора купли-продажи жилья и особенности договора купли-продажи жилого помещения, а также рассмотрена ответственность сторон за неисполнение договора.

Среди сделок с жильем договор купли-продажи жилых помещений наиболее распространенный.

Итак, общие положения о договоре купли-продажи регулируются гл.30 ГК РФ с учетом норм ЖК РФ. Главным условием, определяющим понятие жилища, является обеспечение безопасного существования человека и удовлетворение его потребностей в проживании. По договору продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Действующее законодательство предусматривает следующие условия: предмет договора, цена, а также перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением. Жилое помещение как предмет договора должно быть четко идентифицировано. Так же важно отметить, что договор купли-продажи жилого помещения приобрел дистанционную и электронную форму продажи.

В качестве основных признаков жилого помещения можно выделить: объект недвижимости, изолированность и обособленность, пригодность для постоянного проживания, соответствие установленным санитарным, техническим и иным требованиям законодательства.

Таким образом значимость рассмотренных вопросов заключается в их дискуссионности, необходимости изучения и анализа новых положений, регулирующие отношения по купле-продаже, которые так же используются для регулирования отношений по другим договорам.

В ходе выполненной работы полностью решены все поставленные задачи, а именно, рассмотрены характеристики договор купли-продажи жилья, понятие и виды договоров, изучены субъекты договора купли-продажи жилья и проанализированы права и обязанности сторон.

Для решения проблем, выявленных в процессе исследования данной темы, предлагаем внести определенные изменения.

Во-первых, в связи с тем, что для покупки жилья необходимо большое количество денежных средств, следует дополнить Уголовный кодекс РФ статьей, которая устанавливает ответственность за мошенничество в сфере купли-продажи недвижимости, которое будет предусматривать ответственность риелторов в качестве особого субъекта.

Во-вторых, так как глава 30 ГК РФ не содержит нормы, предоставляющие продавцу право на расторжение договора в случае нарушения покупателем обязанности по оплате переданного товара, то предлагаем дополнить главу статьёй о возможности обращения продавца в суд с требованием о расторжении договора, ссылаясь на положения ст. 450 ГК РФ.

Данное изменение позволит продавцу автоматически расторгать договор при выявлении нарушений со стороны покупателя обязанности по оплате переданной недвижимости.

В-третьих, предлагается дополнить ст. 558 ГК РФ пунктом, определяющим, что предметом договора купли-продажи жилых помещений являются жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры. Часть жилого дома или квартиры могут выступать предметом договора купли-продажи жилого помещения при условии, что соответствующие жилой дом или квартира не находятся в общей долевой собственности.

Таким образом, правовое регулирование договора купли-продажи жилых помещений нуждается в дальнейшем развитии.

Собственное жилье – одна из главных ценностей, которая является элементом достойного уровня жизни, обеспечивая важнейшие потребности

граждан. Почти каждый гражданин пытается приобрести собственное жилье. Те, кто имеют собственное жилье улучшают свои жилищные условия, продавая имеющееся жилье и приобретая более удобное.

Теоретическая и практическая значимость исследования обуславливается тем, что данное исследование может являться основой для более углубленных разработок по проблеме купли–продажи жилого помещения. Исследование представляет интерес не только для простых граждан, но и для риэлторов, сотрудников регистрационной службы.

Особенно интересным в научно–практическом плане данное исследование будет для определения специфики конкретных видов купли–продажи, в рамках существующих нарушений, дабы их избежать в будущем.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (ред. от 21. 07. 2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации ч.1. от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23. 05. 2018) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26. 01. 1996 № 14-ФЗ (ред. от 23 .05. 2018) // Собрание законодательства РФ. 1994 . № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс (часть третья) от 26. 11. 2001. № 146- ФЗ (ред. от 28. 03. 2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006. №47 (ред. от 28.02.2018)."Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

Судебная практика

Апелляционное определение городского суда Санкт-Петербурга по делу 33-19413 от 02.12.2015 // URL: <https://rospravosudie.com/court-sankt-peterburgskij-gorodskoj-sud-gorod-sankt-peterburg-s/act-500940206> // (Дата обращения 10.05.2018).

Из-за мошеннических схем с материнским капиталом десятки семей на Урале остались без денег и жилья // [Электронный ресурс]: <https://www.1tv.ru/news/2016> // (Дата обращения 10.05.2018).

Решение Бейского районного суда (Республика Хакасия) от 04.08.2011 по делу № 2-102/2011 // URL: <https://rospravosudie.com/court-bejskij-rajonnyj-sud-respublika-hakasiya-s/act-101654512/> (Дата обращения: 11.05.2018).

Решение Буйнакского городского суда от 25.02.2015 по делу 2-525/2014 ~ М-499/2014 // URL: <https://rospravosudie.com/court-bujnaskij-gorodskoj-sud-respublika-dagestan-s/act-458811130/> // (Дата обращения 12.05.2018).

Решение Изобильненского районного суда от 22.10.2015 г. по делу 2-1463/2015 ~ м-1551/2015 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/zUPjGxBUJkmR/> // (Дата обращения: 10.05.2018).

Решение Красносельского районного суда от 19.01.2011 по делу № 2-18/2011 // URL: <https://rospravosudie.com/court-kranoselskij-rajonnyj-sud-kostromskaya-oblast-s/act-101134384> // (Дата обращения: 12.05.2018).

Решение Ленинского районного суда г. Краснодара (Краснодарский край) от 08.06.2015 г. по делу 2-6699/2015 // URL: <https://rospravosudie.com/court-leninskij-rajonnyj-sud-g-krasnodara-krasnodarskij-kraj-s/act-499315329> // (Дата обращения: 10.05.2018).

Решение Правобережного районного суда г. Магнитогорск от 21.12.2011 по делу № 1-343/2011 // URL: <https://rospravosudie.com/court-pravoberezhnyj-rajonnyj-sud-g-magnitogorska-chelyabinskaya-oblast-s/act-104812138/> (Дата обращения: 10.05.2018).

Решение Ревдинского городского суда от 07.02.2010 по делу № 2-1224/2010 // URL: <https://rospravosudie.com/court-revdinskij-gorodskoj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-101330165/> (Дата обращения: 11.05.2018).

Литература

Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2009. 224 с.

Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2016. № 6. С. 5 - 29.

Болгерт Д. Споры о признании договоров купли-продажи недвижимости недействительными // Жилищное право. 2016. № 1. С. 7 - 18.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества: книга 2. М.: Статут, 2012. 780 с.

Бумажникова О.В. Жилое помещение как предмет обременения по договору социального найма // Российская юстиция. 2014. № 5. С. 13-15.

Герасимов А. Споры о правах на жилые помещения // Жилищное право. 2015. № 8. С. 67 - 76.

Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Миронов И. Б. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: Постатейный комментарий статей 549-558 Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. *Крашенинникова П. В.* М.: Статут, 2015. 159 с.

Гришаев С.П. Эволюция законодательства об объектах гражданских прав // URL: <https://infopedia.su/5x426a.html>

Доркина А.В. Новеллы гражданского законодательства в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Судебная практика в Западной Сибири. 2014. № 1. С. 114-121.

Епифанцев А. В. Правовой режим недвижимого имущества в жилищной сфере: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2007

Журавлева А. Некоторые проблемы задатка при заключении договора купли-продажи жилого помещения // Жилищное право. 2016. № 9. С. 23

Иванников С. Б. Жилое помещение как объект гражданских правоотношений // Российский судья. 2016. № 12. С.17.

Илюшина М.Н. Предварительный договор в новеллах ГК РФ: новое содержание и новые регулятивные возможности для договоров купли-продажи жилых помещений // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 36-40.

Ковалёва О.А. Приобретение жилого помещения с использованием ипотечного кредитования и средств материнского капитала: актуальные проблемы правоприменения // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. 2015. № 1. С. 248-251.

Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. 2001. № 1. 33–35 с.

Магомедов М.А., Фезлиева Х.З. Соблюдение прав несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных членов семьи при заключении договора купли–продажи жилого помещения // Юридический вестник ДГУ. 2015. № 2. С. 78–82.

Маслоу А.Х. Мотивация и личность. 3-е изд. / Пер. с англ. СПб.: Питер, 2014. 124 – 137 с.

Мкртчян М.К. Особенности правового режима жилых объектов недвижимости как предмета договора купли-продажи // Евразийский юридический журнал. 2015. № 6. С. 211-213.

Петухова А.В. Основные изменения порядка регистрации прав на объекты недвижимости // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2014. № 3-2. С. 175-177.

Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. *Потапенко С.В.* М.: Проспект, 2016. 248 с.

Проглядова А.А. Правовая природа договора купли–продажи недвижимости // Актуальные проблемы современной науки. 2014. № 6. С. 83–85.

Савельева Н.М. Особенности содержания предварительного договора купли–продажи жилого помещения: некоторые теоретические и практические вопросы // Юридический вестник Самарского государственного университета. 2015. Т. 1. № 3. С. 79–83.

Седугин П. И. Жилищное право: учебник для вузов. М.: Издательская группа НОРМА-ИНФРА, 1998. 16-81 с.

Сорокина Ю. Признание договора купли–продажи жилого помещения незаключенным как способ защиты гражданских прав // Жилищное право. 2013. № 8. С. 4.

Сухарев А. Я., Волосов М. Е., Додонов В. Н. Большой юридический словарь / Под ред. А. Я. Сухарева. 3-е изд., доп. и перераб. М.: ИНФРА-М, 2010. 858 с.

Трошина С. Регистрация права собственности на земельный участок и способы судебной защиты // Жилищное право. 2015. № 8. С. 31 - 50.

Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 14-28.

Шульдайс А.В. Понятие и существенные условия договора продажи жилого помещения // Современные научные исследования и разработки. 2016. № 3. С. 417-418.

Юрова К.И. Характеристика особенностей отдельных видов договоров купли–продажи // Отечественная юриспруденция. 2015. № 2. С. 4–7.