

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

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

Идентификационный код ДР: 609

Екатеринбург 2019

Министерство науки и высшего образования 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
«___» _____ 2019 г.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

Идентификационный код ДР: 609

Исполнитель: студентка группы ЗПВД-514	_____	Е.С. Курмачева
	(подпись)	
Руководитель: ст. преподаватель	_____	Ю.А. Юрина
	(подпись)	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К.А. Игишев
	(подпись)	

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	6
1.1. Понятие, правовая сущность и виды договора купли- продажи жилых помещений.....	6
1.2. Основные элементы договора купли-продажи жилых помещений.....	13
2. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	18
2.1. Порядок заключения, изменения и прекращения договора.....	18
2.2. Права и обязанности сторон по договору купли- продажи жилых помещений	25
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ	35
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	55

ВВЕДЕНИЕ

В российском законодательстве договор купли-продажи – важный институт гражданского права. В особенную группу соглашений выделен договор продажи недвижимости из-за специфичности объекта – недвижимого имущества. Важное значение, института продажи недвижимости, в современном праве, обусловлено большой гибкостью, широты сферы его использования. Следует отметить, что договор купли-продажи недвижимости – наиболее универсальная форма общественных правоотношений, которые возникают между организациями и гражданами при заключении, исполнении и расторжении ими договоров купли-продажи недвижимости жилых помещений, а именно квартир и жилых домов, находящихся на земельных участках.

Актуальность темы исследования, прежде всего, определяется значимостью и частотой купли-продажи недвижимости, а именно жилых помещений. Исходя из этого, можно считать, что договор купли-продажи один из самых популярных договоров в гражданском обороте. Также актуальность подтверждается и сложностью регулировки данных правоотношений, особым режимом перехода права собственности на объекты недвижимости.

Не станет преувеличением и утверждение о том, что грамотное заключение договора купли-продажи жилого помещения поможет избежать длительных судебных споров и больших финансовых потерь стороной покупателя. Во избежание проблем, которые могут последовать из-за недобросовестных выполнений условий договора купли-продажи жилых помещений, видится необходимым дальнейшее регулирование договорных отношений возникающих в процессе купли-продажи жилых помещений.

Исходя из этого, сложно недооценить значимость и востребованность договора купли-продажи жилых помещений, особенно, если обратить внимание на судебную практику по данному вопросу.

Все вышесказанное подтверждает актуальность и значимость темы исследования.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, возникающие в процессе договора купли-продажи жилых помещений.

Предметом исследования являются множество правовых норм, регулирующие рассматриваемые отношения, а также практика их применения.

Цель исследования – правовой анализ особенностей договора купли-продажи жилых помещений, выявление теоретических и практических проблем в сфере применения договора данного вида, а также разработка предложений по совершенствованию действующей нормативно-правовой базы гражданского законодательства.

Исходя из поставленной цели, были выделены следующие задачи, а именно:

- раскрыть понятие и виды договора купли-продажи жилых помещений;
- определить правовую природу и основные элементы договора купли-продажи жилых помещений;
- рассмотреть порядок заключения, исполнения и расторжения договора купли-продажи жилых помещений;
- проанализировать ответственность сторон по данному виду договоров;
- провести анализ правоприменительной практики по теме исследования;
- сформулировать предложения совершенствования регулирования отношений по договору купли-продажи жилых помещений

Теоретическая основа работы представлена трудами С.С. Алексеева, Б.М. Гонгалю, В.А. Устиновой, Е. П. Данилова, П. В. Крашенникова и многих других.

Методологической основой исследования являются общенаучные и специальные методы познания, анализ и синтез изученного материала; методы научного абстрагирования, теоретического моделирования. Особое значение для методологии исследования заявленной темы имели принципы, системности и всесторонности, составляющие главное содержание применяемых методов.

Нормативную основу работы составляют Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)¹ (далее – ГК РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)², Закон «О защите прав потребителей» от 30 июня 2003 г. № 87-ФЗ (в ред. от 20.07.2016)³.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использовать материалы в личной практике, а также при изучении договорного права.

Структура работы обусловлена заданной целью, включает введение, две главы, разделенные на параграфы, анализ правоприменительной практики по теме дипломной работы, методическую разработку, заключение и список использованных источников.

¹ Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

² Российская газета. 1994. 08 дек.

³ Российская газета. 1992. 07 апр.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1.1. Понятие, правовая сущность и виды договора купли-продажи жилых помещений

Еще римскому праву было известно деление вещей: на недвижимое имущество и движимое имущество. Недвижимость в римском праве это не только земельные участки (*praedia, fundi*) и богатства земли, но и постройки, сооружения на участке собственника, хоть и созданные трудом других людей. Все это признавалось естественной, или имущественной, частью поверхности земли (*ressoli*). По этой причине не допускалось отдельного права собственности на дом и соответственно на земельный участок. Как часть площади рассматривалось над участком и воздушное пространство.

Римское право в целом, как отмечал И.А. Покровский: «с единым понятием права собственности, заключающей в себе всю полноту свободы распоряжения. Различие между движимостями и недвижимостями имеет в римском праве самое минимальное значение (разные сроки приобретательной давности и некоторые другие); как содержание права собственности, так и формы вещного оборота определяются в нем для обеих категорий вещей совершенно одинаково: огромное имение может перейти из рук в руки так же бесформально, как и самая незначительная безделушка».¹

У римского права было лишь одно требование, как для движимого имущества, так и для недвижимого: лишь собственник мог распоряжаться имуществом. Добросовестный покупатель вещи право собственности не приобретал, а собственник по средствам виндикационного иска возвращал вещь и права на нее. И.А. Покровский указывал: «Последовательное проведение римского принципа создавало бы общую неуверенность оборота: покупатель никогда не мог быть уверен в том, что он стал собственником, что

¹ *Покровский И.А.* Основные проблемы гражданского права. М., Классика российской цивилистики. 2014.. С. 195.

завтра не явится некоторое другое лицо, которое докажет свое право собственности на вещь и отберет ее себе».

Особым объектом гражданских прав в законодательстве Российской Федерации выступал договор купли-продажи недвижимости, так как его обороту всегда необходим особый уровень регулирования.

В купле-продаже недвижимости особое значение законодателя состояло в том, что регулирование отношений происходило специальным образом, связанные с передачей приобретаемой недвижимости, которая рассматривалась в качестве особенного способа приобретения права собственности. По законодательству РФ передача недвижимого имущества требовала совершения специальных действий, которые охватывались понятием «ввод во владение».¹

Ввод во владение недвижимостью следующим образом Д.И. Мейер описывал: «Лицо, которое приобрело право на передачу известного имущества, должно было представить окружному суду по месту нахождения имущества акт укрепления и просить о вводе во владение. Суд, удостоверившись, что акт совершен по правилам, предписанным законом, и в том, что отсутствуют запрет на переход имущества к другому владельцу, а также спор о самом акте, «постановлял решение» о вводе приобретателя во владение; приобретатель мог ходатайствовать перед судом также о выдаче исполнительного листа. На основании этого исполнительного листа приобретатель имущества обращался к судебному приставу или к мировому судье, земскому начальнику, которые, прибыв на место нахождения имущества, совершали акт ввода во владение: в присутствии нового владельца и приглашенных смежных (соседних) владельцев, местного старосты и свидетелей, преимущественно из живущих в имении лиц, возвещали о новом владельце имения, прочитывали акт укрепления и составляли так называемый вводный лист, который подписывался всеми присутствовавшими. О совершенном вводе во владение лицо, его

¹ Покровский И.А. Указ. соч. С. 197.

производившее, учиняло отметку на акте укрепления и сообщало о том старшему нотариусу, который делал отметку об этом в реестре крепостных дел. День совершения старшим нотариусом указанной отметки и считался днем передачи и укрепления права на имущество».¹

Большая значимость, придаваемая законодательством РФ акту передачи недвижимости, породила в судебной практике и гражданско-правовых отношениях взгляд, согласно которому купля - продажа недвижимости относится не к договорам, а к способам приобретения прав на имущество. Например, как отмечал Г.Ф. Шершеневич, «Победоносцев, основываясь на словах Сперанского, считавшего купчую за *traditiosymbolica*, утверждал, что у нас купля - продажа - не договор, а действие, которым одна сторона передает другой вещь за определенную цену. Поводом к такому заключению служит то обстоятельство, что купля - продажа отнесена у нас не к договорам, а к способам приобретения прав на имущество».

На формирование представления о том, что договор купли-продажи недвижимости является односторонним обязательством покупателя, повлиял как способ перехода прав на имущество. Вот как об этом Г.Ф. Шершеневич писал: «...практика наша, отвергнув сомнения в договорном характере, признала куплю - продажу односторонним договором, по которому одно лицо обязывается уплатить другому известную сумму денег за вещь, приобретенную от него в собственность».

Противоположная точка зрения была высказана Д.И. Мейером: «Но купля - продажа недвижимого имущества представляет особенности только относительно совершения договора: установлены особые формальности для приобретения права на передачу недвижимого имущества, требуются при этом некоторые пожертвования в пользу казны, но само значение договора точно такое же, как и значение купли - продажи движимого имущества».

¹ Мейер Д.И. Русское гражданское право. 4-е издание, исправленное согласно определениям новейшего законодательства. СПб. 2014. С.415.

Такой же позиции придерживался и Г.Ф. Шершеневич. Он полагал: «купля - продажа должна быть признана по нашему законодательству двусторонним договором, как это обнаруживается уже из самого названия».¹

Анализ дореволюционного законодательства на основании трудов ученых - правоведов того времени показывает совершенно особый подход к договорам продажи недвижимости, в полной мере учитывая специфические особенности и значение объекта гражданских прав - недвижимое имущество.

Для характеристики последующего развития событий в области правового регулирования продажи недвижимого имущества в России поистине пророческий смысл имели слова И.А. Покровского: «Дойдет ли когда-нибудь право... до «национализации земли», т.е. до возведения мысли о недвижимости как о национальном достоянии в юридический принцип и до низведения права собственности на нее на степень зависимого пользования чужой (государственной) вещью, сказать, разумеется, нельзя. Но не подлежит сомнению, что все... ограничения права собственности носят в себе уже зерно этой мысли и что дальнейшее развитие общественного благоустройства будет требовать все новых и новых шагов в этом направлении».²

В советское время прошла национализация земли и других объектов недвижимости. В данный период договор купли - продажи недвижимости использовался только в отношении крайне ограниченного круга объектов: индивидуальных жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, кооперативных квартир да некоторых объектов так называемой колхозно - кооперативной собственности. Земля была исключительно в собственности государства. С позиции права исследование советского периода «развития» правового регулирования договора купли - продажи недвижимого имущества на сегодняшний период не представляет никакого интереса.

¹ Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула. 2013.. С.114.

² Покровский И.А. Указ. соч. С. 202.

В отдельном параграфе Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) выделены нормы о договоре купли-продажи недвижимого имущества. Они были объединены исходя из специфичности предмета, предопределяющей особенности договора купли-продажи недвижимости, которые дают возможность отметить его в отдельный вид договора купли - продажи: договор продажи недвижимости.

Прежде чем приступить к рассмотрению специфики гражданско-правовой характеристике необходимо отчетливо осознавать, что содержится в понятие недвижимость. Определение недвижимости дается в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, которое дает наиболее общее представление. Данное определение универсально, так как дает более полное и развернутое представление именно, что относится к недвижимости в целом.¹

Земельные участки, объекты которые нельзя переместить без ущерба, а также сооружения, здания, объекты незавершенного строительства – относятся к понятию недвижимость. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. И иное имущество может быть отнесено в категорию недвижимость. Также к недвижимым вещам относят нежилые и жилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (п.1 ст. 130 ГК РФ).

Отметим главные признаки недвижимости:

1. Недвижимость — это вещь (предмет) предназначенная для удовлетворения определенных потребностей, которая может находиться в собственности человека.

2. Все объекты, связанные с землей относят под понятие недвижимость

¹ *Марткович И.Б.* Жилищное право. Закон и практика. М., Юридическая литература. 2017. С.91.

3. Перемещение недвижимого имущественного объекта может причинить ущерб определенной степени тяжести в отношении недвижимого имущества.¹

Характерные особенности недвижимости: крепкая взаимосвязь с землей, особая значимость, непотребляемость в ходе применения – устанавливают необходимость определения специальных законов, регулирующих участие таких объектов в имущественном обороте.

Гражданский кодекс Российской Федерации выделяет два основных значимых вида недвижимых вещей: имущество, являющиеся недвижимыми по его природе, имущество, являющиеся фактически движимым, хотя в силу его высокой значимости приравненное к недвижимым вещам с точки зрения нормативно-правового регулирования.

Гражданско-правовая природа института недвижимости в современном российском праве подразумевает рассмотрение всевозможных правовых проблем и трудностей, связанных с обозначенным институтом.

Процедура регистрации недвижимости связана с институтом недвижимости. Следует сказать, что сама по себе процедура регистрации недвижимости в едином государственном реестре недвижимости для граждан РФ является обязательной сейчас. На основании п. 1 ст. 131 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами».²

¹ Батяев А.А. Жилищные вопросы. Справочник. М., Дашков и К°. 2015. С 71..

² Сурков Н.А. Проблемы жилищного права. М., ИнфоМ. С. 102.

Положительное значение, а совместно с ним и роль специализированных законов, которые регулируют договор продажи недвижимости, определены тем, что объекты недвижимости неотрывны от места их нахождения, а договоры их продажи могут совершаться и в любом другом месте. Участникам сделки при заключении договора нужно знать правовое положение приобретаемого конкретного объекта, а в частности: нет ли обременения на данном имуществе правами третьих лиц; является ли продавец объекта недвижимости собственником и другие моменты. Все это именно воздействует не только на стоимость и иные условия договора купли-продажи, но и на само решение вопроса о возможности приобретения имущества. Данная задача достигается посредством внедрения обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.¹

У множества практиков и теоретиков вопрос о необходимости обязательной регистрации недвижимого имущества считается основным. Вследствие этого необходимо обратить внимание на некоторые моменты. С одной стороны, любой владелец недвижимого имущества обязан осознавать полноту ответственности, которая появляется в случае приобретения прав на недвижимое имущество. Увеличение уровня ответственности подразумевает близость к достижению западных стереотипов в отношении гражданско-правового института недвижимого имущества.

Впрочем, нужно обозначить, что увеличение ответственности владельцев недвижимого имущества ведет к повышению уровня качества мер по выявлению и устранению действий, нарушающих установленные правовые нормы.

Классификация недвижимого имущества вызывает затруднение у некоторых юристов. Согласно Гражданского кодекса РФ, объекты, являющиеся недвижимыми по природным основаниям, делятся на две основные группы: а) земельные участки и объекты, составляющие единое

¹ Сурков Н.А. Указ. соч. С. 104.

целое с земельными участками, б) объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.¹

Подводя итоги, необходимо выделить несколько главных моментов. К недвижимому имуществу относят жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах, комнаты в домах секционного и коридорного типа), жилые дома, части жилых домов, земельные участки и все, что прочно связано с землей.

Из этого следует, что недвижимое имущество представляет собой конкретные объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

1.2. Основные элементы договора купли-продажи жилых помещений

На сегодняшний день договор купли-продажи – наиболее распространенный договор гражданских отношений. Особая роль этого института в современном праве обусловлена большой гибкостью, широтой сферы его применения, так как по существу купля-продажа наиболее универсальная форма товарно-денежного обмена.²

Важным является тот факт, что правовое выделение объектов недвижимого имущества из совместной совокупности вещей соединяется с введением для указанного феномена специального правового режима. Само по себе определение «недвижимое имущество» говорит не столько об определенной вещи или определенном объекте, сколько о непосредственно правилах, которые были сформулированы для ее гражданского оборота.

Правовое регулирование договора стало более полным и детальным, в результате чего резко уменьшилась необходимость в многочисленных подзаконных актах. Помимо Гражданского Кодекса Российской Федерации отношения купли-продажи контролируются специальными законами и

¹ Максимов С.Н. Управление недвижимостью: Учебник. М., Дело. 2011. С.58.

² Степанов А.В. Покупка и продажа квартиры. М., Портал. 2015. С. 12.

нормативными правовыми актами: указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, акты отдельных федеральных органов исполнительной власти.

В главе 30 ГК РФ выделяются особые правила, посвященные продаже недвижимости. Первое, большая часть объектов недвижимости неразрывно связана с теми земельными участками, на которых они расположены. Второе, так как недвижимое имущество в сравнении с другими объектами обладает высокой ценностью, это ведет к особым мерам охраны интересов и продавцов и покупателей. Третье, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью многих объектов недвижимости законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте. Четвертое, недвижимость выступает индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что также несет известный отпечаток на правовое регулирование связанных с ней отношений.

Отдельным видом договора купли продажи является договор купли продажи недвижимости, особый объект которого – недвижимое имущество. Указанному договору присущи все основные признаки договора купли - продажи товаров, отличающие последний от иных типов самостоятельных гражданско-правовых договоров. Исходя из этого, договор продажи недвижимости может быть определен следующим образом, а именно понятие договора продажи недвижимости базируется на общем определении договора купли-продажи, данном в п. 1 ст. 454 ГК РФ, с учетом специальных норм о продаже недвижимости «По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)».¹

Как и любой договор купли - продажи, договор продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным, взаимным (синаллагматическим). Консенсуальным, так как считается заключенным с момента, когда стороны

¹ Михайленко Е.М. Гражданское право. Общая часть. М., Юрайт. 2014. С.98.

достигли соглашения по всем существенным условиям; возмездным, так как основанием исполнения обязательства по передаче товара является получение встречного удовлетворения в виде покупной цены, и наоборот. Договор купли-продажи взаимный, так как у обеих сторон имеются субъективные права и обязанности.¹

Интересна ситуация по реализации земельных участков. В последнее время правовыми актами и законами вводились в имущественный оборот отдельные категории земельных участков. Конституция Российской Федерации предусматривала: «Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории» (п. 2 ст. 9).

На основании Федерального закона от 25.10.2001г. № 136-ФЗ был принят Земельный кодекс РФ, где на законодательном уровне были закреплены правовые основы использования и охраны земель. Положения распространяются на земельные отношения, в случае если последние не урегулированы земельным законодательством. Земля может пребывать в собственности, аренде, бессрочном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) или безвозмездном срочном пользовании. Также может устанавливаться режим ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут). Определены основания появления, изменения, ограничения и прекращения обозначенных прав.

Право собственности на объекты недвижимости – строения, жилые помещения, жилые дома, подлежащее государственной регистрации, появляется с момента такой регистрации (ст. 219 ГК РФ).²

На основании нового Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в соответствии с ч. 1 ст. 40

¹Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А. Гражданское право России. Общая часть: учебник. М., Юрайт. 2015. С. 116.

²Братова М.А. Становление жилищного права в России. URL: <https://law-journal.hse.ru/data/2014/11/21/1316239616/Баратова.pdf>

определены особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства «Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок».¹

Объектами недвижимости, которые имеют строго целевое предназначение, признаются жилые здания, под которыми жилищное законодательство понимает не только жилые дома и коттеджи (дачи), предназначенные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (отдельные комнаты в квартирах), зарегистрированные в данном качестве в муниципальных органах, осуществляющих учет нежилых помещений, включая служебные, ведомственные здания, общежития.

Согласно ч. 2 ст. 15 ЖК РФ: «Жилым помещением признается изолированное здание, которое считается недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, другим требованиям законодательства)».

На основании ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся: жилой дом, доля жилого дома; квартира, доля квартиры; комната.²

¹ Российская газета. 2015. 15 июля.

² *Беспалов Ю.Ф.* Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. С путеводителем по судебной практике. М., Проспект. 2019. С.615.

Подводя итоги главы, можно выделить то, что на основании ст. 18 ЖК РФ право собственности и другие вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Кодексом и другими федеральными законами. На основании ч.1 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, что также закреплено в Конституционных положениях РФ, как право собственности. Следует отметить и то, что на основании ч. 1 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения должен поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества владельцев помещений в многоквартирном доме.

2. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1. Порядок заключения, изменения и прекращения договора

Договором считается соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (п.1 ст. 420 ГК РФ). Содержание любого договора состоит из определенных условий, которые в дальнейшем на основании общих правил формируют стороны данного договора. В гражданском праве условия любого договора делятся в основном на три группы:

1) существенные условия договора – это условия, при которых договор считается заключенным. В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто взаимное соглашение по всем существенным условиям договора. К таким условиям относят предмет договора, а еще условия, которые обозначены в законе или иных нормативных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Так, в соответствии с п. 1 ст. 555 ГК РФ при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор считается незаключенным;

2) обычные условия договора – это условия, которые, типичны для договора данного вида, предусмотрены законодательством и обязательны для участников договора. Обычные условия (условие о месте совершения договора) могут быть включены, а могут быть и не включены в договор, юридическая сила договора при этом не теряется;¹

¹ Краметов А.Г. Договорное и обязательственное право. Общая часть. Постатейный комментарий к статьям ГК РФ. М., Статут. 2017. С. 628.

3) случайные условия договора – это условия, которые, согласуются сторонами, принимаются в дополнение к обычным условиям и отражают особенности взаимоотношения сторон и специфические требования к предмету договора, порядку его исполнения, ответственности за неисполнение (условие о введении неустойки на случай нарушения договора).

На практике присутствует устоявшаяся «структура» договора купли-продажи, применять которую нужно, исходя из особенностей составления конкретного вида договора купли-продажи. Специалистами рекомендована следующая примерная структура договора: реквизиты договора; название договора; место его заключения; дата заключения договора; преамбула (включает название сторон и указание на то, что они заключили настоящий договор); предмет договора (в том числе указать объект договора); срок договора, порядок досрочного расторжения договора; права и обязанности сторон; расчеты сторон; ответственность сторон; разрешение споров (арбитражная оговорка); заключительные положения; юридические адреса и банковские реквизиты сторон; подписи сторон.¹

В гл. 30 ГК РФ «Купля-продажа» выделяют несколько видов специально регулируемых договоров купли-продажи, среди которых особое место занимает договор продажи недвижимости (ст. 549-558 ГК РФ). Законодатель посчитал необходимым установить особые правила для регулирования оборота недвижимости. Обосновано это рядом факторов: во-первых, недвижимость имеет имущественную и социальную ценность, требующую учета этих обстоятельств; во-вторых, недвижимость неразрывно связана с земельными участками; в-третьих, поземельная недвижимость в принципе является непереключаемым имуществом, что не может игнорироваться при создании юридических условий оборота этого имущества; в-четвертых, недвижимость является индивидуально-определенными вещами, что существенным образом влияет на порядок и

¹ Краматов А.Г. Указ. соч. С.630.

способы определения ее стоимости, а также условий оборота; в-пятых: недвижимость является непотребляемой вещью, которая не может быть утрачена в процессе нормального хозяйственного использования¹.

На основании п.1 ст. 549 ГК 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, а покупатель обязан принять. На основании ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434). Если форма договора не соблюдена, то договор считается недействительным.

Форма договора определяется соглашением сторон. Если стороны договорились о нотариальной форме договора, этот договор будет считаться заключенным, лишь после совершения на тексте договора удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие. По общим правилам письменная форма сделки предусматривает ее совершение путем составления документа, который выражает содержание сделки и подписание его лицами, совершающими сделку, или уполномоченными ими лицами (п. 1 ст. 160 ГК РФ)².

Когда стороны достигли взаимного согласия по всем существенным условиям договора, с этого момента считается договор заключенным. Стороны договора уже связаны, даже если не было государственной регистрации права собственности. На практике это значит, что стороны могут приступить к исполнению договорных обязательств: передать недвижимое имущество, произвести предусмотренные договором платежи. Важное обязательство, которое связывает стороны, заключается в необходимости совершения действий, направленных на государственную

¹ Вылегжанин В. Н. Указ. соч. 2016. С. 176

² Вронская М.В. Гражданское право 2015. С. 106

регистрацию перехода права собственности. Государственная регистрация перехода права собственности происходит на основании заявления обеих сторон, участвующих в договоре купли-продажи недвижимости, или уполномоченного ими на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

По требованию одной из сторон, суд может, на основании п. 3 ст. 551 ГК РФ принять решение о государственной регистрации, тогда, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость. При уклонении одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности, она обязана возместить второй стороне убытки, которые вызвала задержка регистрации. Нотариальное заверение договоров продажи недвижимости не требуется. Но есть исключения, которые предусмотрены Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹.

На основании ч.1 ст. 42 ФЗ закреплены особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения, неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества. Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению.

На основании ч. 1 ст. 54 ФЗ сделки, которые связаны с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению

¹ Российская газета.2015. 17 июля.

недвижимого имущества, которое принадлежит несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению. На основании ст. 17 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате «При определении размера, причиненного действиями (бездействием) нотариуса вреда, связанного с применением последствий недействительности сделки, предмет которой подлежал оценке, общий размер ответственности нотариуса в связи с признанием сделки недействительной не может превышать итоговую величину стоимости предмета оценки, данную ему ее участниками (сторонами)».¹

Принцип частной инициативы лежит на основе государственной регистрации права собственности. Это значит, что только участники сделки с недвижимостью вправе выступать инициаторами процедуры государственной регистрации. Никакие другие субъекты не вправе выступать в качестве инициаторов государственной регистрации возникновения, изменения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

В договоре продажи недвижимого имущества должны быть указаны данные, которые позволяют определенно установить объект недвижимости, подлежащий передаче покупателю по договору, в том числе сведения, определяющие расположение указанного объекта недвижимости на соответствующем участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии таких данных в договоре, то он считается незаключенным.²

Недвижимость – это, прежде всего, земельные участки и то, что неразрывно связано с землей. ГК РФ содержит четкие правила, которые регулируют такие изменения (п. 1 ст. 552 ГК РФ).

Одновременно при приобретении жилого дома (части жилого дома) покупатель с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права и на часть земли, на которой находятся эти объекты. В этом

¹ Российская газета. 1993. 13 марта.

² Сулова С.И. Жилищные права. Понятие и система. М., Юриспруденция. 2017. С. 72.

случае передаваемое покупателю право на земельный участок определяется договором (право собственности, право аренды и т.п.). При отсутствии в договоре условия о передаваемом покупателю праве на земельный участок, он становится собственником той части земельного участка, которая занята проданной ему недвижимостью и необходима для ее использования.¹

В случаях, когда продавец выступает собственником земли, на которой находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на землю, занятую такой недвижимостью, если другое не предусмотрено законом (п. 2 ст. 552 ГК РФ) Отсюда следует, что условие договора продажи недвижимости, продавец по которому одновременно является собственником земельного участка, о передаваемых покупателю правах на соответствующий земельный участок относится к существенным условиям такого договора. Если в договоре отсутствует такой пункт, то договор все равно считается заключенным, так как необходимое существенное условие содержится в том виде, как оно определено диспозитивной нормой (п. 2 ст. 552 ГК РФ). На основании п. 2 ст. 552 ГК РФ: «В случаях, если продавец недвижимости не является собственником земельного участка, условие о правах на земельный участок не относится к существенным условиям договора, более того правило о правах на земельный участок, которые переходят к покупателю недвижимости, регламентируется императивной нормой и находится за рамками договора продажи недвижимости. Во время заключения договора продавец должен предоставить всю информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования покупателю (п. 1 ст. 37 ЗК РФ).²

Согласно п. 2 ст. 295 ГК РФ: «При заключении договора продажи недвижимости важное значение для его действительности имеет «фигура» продавца. В тех случаях, когда в качестве продавца по договору выступает не собственник недвижимого имущества, а обладатель иного, ограниченного

¹ Сулова С.И. Указ. соч. С.73.

² Алексеев С.С., Гонгало Б.М., Мурзин Д.В. Указ. соч. С. 138

вещного права на недвижимость (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение), значительно повышается риск возможного признания такого договора недействительной сделкой. Здесь необходимо учитывать ограниченный характер правомочий указанных субъектов на распоряжение недвижимым имуществом.

На основании ст. 558 ГК РФ: «Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации»

Правило о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащееся в ст. 558, не подлежит применению к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 года на основании Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». На основании ст. 131 ГК РФ: «Переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации».¹

Регистрация перехода права собственности (ст. 551 ГК РФ) не означает регистрации самого договора купли - продажи. Договор купли-продажи жилого помещения следует считать заключенным с момента его подписания согласно п. 1 ст. 433 ГК РФ, а не с момента государственной регистрации. На основании ст. 551 ГК РФ государственной регистрации подлежит не сам договор продажи недвижимости, а переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю. После регистрации права собственности покупатель становится владельцем недвижимости. В договоре купли-продажи недвижимости жилых

¹ Российская газета. 2013. 13 марта.

помещений, заключаемый после 1 марта 2013 договор считается заключенным и вступает в силу с момента регистрации перехода права собственности к покупателю.¹

Подытоживая вышесказанное, можно сделать вывод о том, что приобретение недвижимости не обходится без заключения договора купли-продажи. Этот документ играет большую роль в оформлении сделки. Он необходим, чтобы установить порядок купли-продажи имущества и основные обязанности сторон по совершению сделки. Чтобы продать или купить недвижимость без осложнений и возникших споров, следует тщательно изучить правила заключения договора купли-продажи недвижимости.

2.2. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилых помещений

По договорам купли-продажи недвижимого имущества на основании российского законодательства покупателями и продавцами могут быть субъекты гражданских прав: граждане (физические лица), а также юридические лица (правоспособность юридического лица). ГК РФ регулирует способность граждан самостоятельно вступать в правоотношения по купле-продаже недвижимости в установленном законом порядке. Способность своими действиями приобретать, также осуществлять гражданские права, для себя создавать гражданские обязанности и их добросовестно исполнять регламентируется правилами о дееспособности (гражданская дееспособность), которая возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, по достижении восемнадцатилетнего возраста (ст. 21 ГК РФ).²

В договоре купли-продажи недвижимости содержатся права и обязанности сторон договора, продавца и покупателя. Обязанность продавца

¹ *Алексеев С.С., Гонгало Б.М., Мурзин Д.В.* Указ. соч. С. 140

² *Резепова В.Е.* Договорное право: учебное. Саратов, Ай Пи Эр Медиа., 2010. С. 43.

состоит в том, что по договору купли-продажи недвижимости происходит передача недвижимого имущества от продавца к покупателю. В договоре купли-продажи прописывается формулировка следующего содержания «В день подписания настоящего договора продавец обязуется передать недвижимое имущество (квартира, жилой дом) с подписанием передаточного акта о передаче недвижимого имущества, согласно ст. 556 ГК РФ». ¹

Такая обязанность является общей для всех договоров купли-продажи. Правила следующие, при купле – продаже с момента передачи вещи продавцом покупателю, только у покупателя, возникает право собственности на определенную переданную вещь.

У приобретателя недвижимости по договору продажи право собственности на вещь возникает с момента регистрации перехода права собственности в Росреестре, который может и не совпадать с фактической передачей недвижимости. Вещь можно передать по акту приёма-передачи и вещь станет собственностью с момента передачи. Право собственности на недвижимость возникнет, когда будет зарегистрирован переход права собственности на недвижимость, тем не менее, недвижимость будет передана по акту приёма-передачи продавцом покупателю. Здесь ситуация следующая, надо различать передачу права собственности и фактическую передачу недвижимого имущества по акту приёма-передачи, т.е. фактическую передачу вещи от продавца к покупателю.

Исполнение договора продажи недвижимости заключается в передаче проданного объекта недвижимости продавцом и принятие объекта недвижимости покупателем оформляются актом приёма-передачи (передаточным актом) или другим документом, который должен быть подписанным обеими сторонами (ст. 556 ГК РФ). В самом договоре купли-продажи можно отразить передачу недвижимого имущества, что будет считаться актом передачи недвижимого имущества. До фактической

¹ *Марткович И.Б.* Жилищное право. Закон и практика. М., Юридическая литература. 2017. С.73.

передачи недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами акта приёма-передачи или иного соответствующего документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным. Если одна из сторон уклоняется от передачи имущества и не подписывает акт приема-передачи недвижимости, данное положение будет рассматриваться сторонами как отказ от исполнения договора продажи недвижимости.

Очень важно в договоре купли-продажи недвижимого имущества, например, жилого дома и земельного участка указать следующее «Недвижимое имущество осмотрено покупателем лично. Дефектов, недостатков при осмотре не обнаружено, жилой дом находится в состоянии, отвечающем его функциональному назначению: пригоден для постоянного проживания. Претензий по переданному земельному участку у покупателя к продавцу не имеется, пригоден для постоянного использования».¹

Если продавец не исполняет своих обязательств по передаче покупателю проданного им же недвижимого имущества, это может повлечь именно для продавца различные неблагоприятные последствия, которые включают обязанность продавца возместить покупателю причиненные убытки. В ст. 398 ГК РФ, где указано, что в случае неисполнения определенного обязательства передать индивидуальную вещь кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и незамедлительно передать эту индивидуальную вещь кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Кредитор вправе потребовать возмещения убытков².

Титульное владение недвижимой вещью дает покупателю ряд основополагающих прав. В первую очередь это касается уникальной возможности использовать вещно-правовые способы защиты своих прав на недвижимое имущество. С моментом передачи недвижимого имущества по договору купли-продажи будет связано и бремя содержания этого

¹ Резепова В.Е. Указ. соч. С. 45.

² Брунгильд А.Г. Указ. соч. С. 380

недвижимого имущества. Момент этот важен, чтобы определить момент перехода риска случайной гибели имущества, поэтому стороны вправе установить в договоре иной момент перехода риска случайной гибели недвижимого имущества. Стороны могут включить в договор условие, согласно которому обязательство продавца по передаче имущества будет считаться исполненным, когда например продавец: подпишет передаточный акт; фактически передаст недвижимое имущество покупателю; оплатит расходы по государственной регистрации перехода права собственности к покупателю. Расходы по оплате перехода права собственности оплачивает покупатель, так как покупатель становится собственником недвижимого имущества, эта практика на сегодняшний день набирает обороты и становится приемлемой для обеих сторон¹.

Обязанности продавца в силу взаимности договора купли-продажи недвижимости противопоставлены (корреспондируют) обязанностям покупателя, которому необходимо оплатить покупаемое недвижимое имущество. Если происходит неисполнение покупателем обязательства по принятию от продавца, проданного покупателю объекта недвижимости, для покупателя также возникают определенные существенные последствия (помимо обязанности возместить продавцу причиненные убытки).

В силу отсутствия какого-либо специального правила в подобной рассматриваемой ситуации в необходимых случаях, когда покупатель в нарушение закона, федеральных правовых актов или договора купли - продажи недвижимости не принимает недвижимость или отказывается принять недвижимость, даже в силу от независящих от покупателя обстоятельствах по принятию недвижимости, продавец вправе потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора (п. 3 ст. 484 ГК РФ).²

¹ Брунгильд А.Г. Указ. соч. С. 338

² Михайленко Е.М. Указ. соч. С. 116.

Если покупатель вдруг своевременно не оплачивает переданный ему в соответствии с договором от продавца объект недвижимости, продавец получает преимущественное право требовать оплаты недвижимого имущества и требовать уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ. Невыполнение покупателем обязательств по договору купли-продажи по оплате недвижимости, предусмотренных договором продажи недвижимого имущества, может также служить основанием к расторжению этого договора и возврату переданного недвижимого имущества продавцу.¹

Что касается прав сторон договора продажи недвижимого имущества, продавца и покупателя, то необходимые права корреспондируют с обязанностями сторон. Покупатель имеет преимущественное право требовать передачи недвижимого имущества. Продавец имеет преимущественное право требовать оплаты переданного имущества. Обе стороны договора купли-продажи вправе требовать друг от друга государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, хотя регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество по общему принципу важна только для покупателя, так как покупатель становится собственником недвижимого имущества и в будущем может этим имуществом распорядиться по своему усмотрению.

Предмет договора купли состоит в продаже недвижимого имущества, регулируется гражданским законодательством и включает в себя два рода значимых объектов: продаваемое недвижимое имущество; действия продавца и покупателя по передаче недвижимости, ее принятию и оплате. Когда продается объект недвижимости (жилой дом, часть жилого дома), который определяется по признакам неразрывной связи с земельным участком и невозможно переместить этот объект недвижимости без несоразмерного ущерба его назначению, и продавец является собственником земельного

¹ Михайленко Е.М. Указ. соч. С. 117.

участка, предмет договора включает в себя и объект третьего рода, это право собственности на земельный участок.¹

При решении вопросов, которые связаны с правовым последствием договора купли-продажи недвижимости, главное чтобы было указано место его заключения. Для некоторых ситуаций ст. 316 ГК РФ устанавливает место исполнения обязательства в зависимости от места заключения договора (или, что-то же самое, места возникновения обязательства).

По вопросу передачи и принятию недвижимости продавцом ее покупателю, производится по заключенному сторонами акту о передаче или другому документу о передаче. Можно по соглашению сторон в договоре купли-продажи недвижимости указать следующую формулировку: «Продавец произвел передачу недвижимого имущества по договору купли-продажи покупателю по соглашению сторон, без составления передаточного акта».

По вопросу передачи денежных средств, гражданское законодательство предусматривает два варианта передачи денежных средств «до подписания купли-продажи недвижимости» и «после подписания договора купли-продажи недвижимости». Главный момент при покупке квартиры, жилого дома – подписание договора. Но есть один нюанс, который нужно учитывать заранее. Факт передачи денег не фиксируется нотариусом. Только продавец и покупатель могут прийти к договоренности, в какой валюте будет осуществляться продажа и наличный или безналичный будет расчет. Этот момент является очень ответственным и имеет свои риски. Для передачи денег многие люди привлекают свидетелей или посредников. Сделка, которая законом предусмотрена нотариально, регистрируется у нотариуса после расчета денежных средств. Передача наличных средств осуществляется из рук в руки одной стороны другой.²

¹ Сулова С.И. Указ. соч. С.38.

² Тихомиров М. Ю. Защита прав на жилые помещения. М., Издание Тихомирова М. Ю. 2017. С.42.

Другие преимущества оплаты наличными: возможность оплаты в иностранной валюте; возможность скрыть реальную стоимость квартиры; не нужно предоставлять декларацию о доходах в налоговые органы. Эти пункты могут быть как плюсами, так и минусами при незнании всей сути купли-продажи недвижимости. Поэтому последние два пункта могут вызвать ряд проблем. Расчет наличными средствами не имеет никаких гарантий. Главные риски, с которыми могут столкнуться стороны: покупатель внесет неполную сумму после заключения договора; покупатель не внесет сумму в оговоренный срок; продавец заберет деньги после расторжения договора; продавец потребует большую сумму, чем заявлено изначально.

Передача таких крупных сумм обычно производится не при посторонних людях. Это помогает избежать краж. Но у продавца в таком случае нет возможности проверить оригинальность купюр, чтоб они оказались не фальшивыми. Передача наличных денег производится в любом безопасном оговоренном месте, в агентстве недвижимости, в помещении банка для взаиморасчетов. Что обязательно при приеме крупной денежной суммы: проверка количества купюр; проверка на фальшивость; наличие 2-х свидетелей; письменное доказательство от продавца, что деньги получены и претензий к сделке не имеет.¹

Чтобы расторгнуть договор купли-продажи недвижимости должны быть существенные основания для расторжения договора, первое это соглашение сторон; второе существенное нарушение договора; третье односторонний отказ от договора. ГК РФ в соответствии с п. 1 ст. 450 дает понятие, что расторжение договора возможно только по соглашению сторон, если конечно иное не предусмотрено ГК РФ, федеральными законами или договором.

Исключительно по точному утверждению В.П. Мозолина «наиболее приемлемый и безболезненный способ расторжения договора купли-продажи

¹ Тихомиров М. Ю. Указ. соч. С.44.

недвижимости между сторонами, который менее всего требует правового регулирования вследствие своей бесконфликтности».¹

«В идеале - как справедливо заметил С.А. Соменков, – договор купли-продажи недвижимости всегда следует расторгать только по соглашению сторон, так как договор начинается как соглашение двух или нескольких лиц об установлении, прекращении, изменении гражданских прав и обязанностей».²

Уникальная возможность определения судьбы уже заключённого договора купли-продажи недвижимости непосредственно его участниками по взаимному согласию – это естественное (имманентное) воплощение принципа свободы гражданско-правового договора, пронизывающего все институты договорного права действующего законодательства РФ.

А.В. Устинова заключает, что «наделение сторон договора купли-продажи недвижимости столь широкой возможностью составляет одно из прямых выражений договорной свободы: те, кто обладают правом по собственной воле заключать договор, должны быть в принципе столь же свободны в вопросах о его расторжении отдельных договорных условий»³.

В ст. 421 ГК РФ, которая посвящена свободе договора, о праве сторон расторгнуть ранее заключённый договор не упоминается. Граждане и юридические лица свободны в заключение договора, согласно правилам ГК РФ. Понуждение к заключению договора не допускается и запрещено законом, а также может повлечь недействительность сделки. Поэтому большинство учёных небезосновательно относят данную возможность к содержанию принципа свободы договора, а значит, мыслят её в качестве составляющей указанного основного начала.

¹ Мозолин В.П. Гражданское право: учебник в 3-х т. 2-е изд. Том 1. М., Проспект. 2016. 816 с.

² Соменков С.А. Расторжение договора по гражданскому законодательству Российской Федерации. Диссертация кандидата юридических наук. М. С. 62.

³ Устинова А.В. Указ. соч. С. 83.

Е.Е. Шевченко добавляет следующее: «как бы ни называли данное соглашение – дополнительным соглашением или специальным соглашением – это, однако, не меняет его сущности как договора. Можно прийти к неверному в корне выводу о том, что принцип свободы договора касается только договоров, которые направлены на возникновение прав и обязанностей, и не распространяются на договоры, которые влекут их изменение или прекращение. В соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ термин «соглашение» использован во избежание тавтологии».¹

В одностороннем порядке договор, напротив, может быть изменён или расторгнут лишь в случаях, прямо названных в нормативных актах или договоре (п. 2 ст. 450, п. 2 ст. 450.1 ГК РФ). В первую очередь в соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ под словом «иное» подразумевается одностороннее изменение или расторжение договора (в судебном или внесудебном порядке).

Договор по требованию одной из сторон может быть, расторгнут через суд. Законодательством РФ предусмотрены случаи, когда расторжение договора производится по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Чтобы расторгнуть договор купли-продажи недвижимости недостаточно факта отказа продавца или отказа покупателя от договора, который стороны заключили, так как сам по себе значимый факт не может и не должен служить основанием для регистрации обратного перехода права собственности к продавцу. Суд может вынести такое решение только в случае, когда в договоре купли-продажи недвижимости стороны оговорили возможность возврата исполненного до момента расторжения договора (п. 4 ст. 453 ГК РФ). Суд принимает решение, которое содержит предписание регистрирующему органу о регистрации перехода права собственности от покупателя к продавцу в силу расторжения договора. Решение суда о расторжении договора продажи недвижимости, порождает новую регистрацию, которую осуществляет Росреестр (Регистрационная палата) -

¹ Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров. Проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М., Инфотропик Медиа. 2011. С.56.

Управление федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Предыдущая регистрационная запись о переходе права собственности от продавца к покупателю, которая была осуществленная на законном основании - договоре продажи недвижимости, остается в силе.¹

Подводя итоги, следует выделить то, что для того чтобы расторгнуть договор продажи недвижимости в судебном порядке по требованию одной из сторон (продавца или покупателя) является соблюдение обязательной специальной досудебной процедурой урегулирования спора непосредственно между сторонами договора. Процедура досудебного урегулирования спора заключается в следующем. Одна сторона должна направить другой стороне претензию (предложение) о расторжении договора. Исковое заявление в суд предъявляется только при соблюдении условий: либо получения отказа другой стороны на претензию (предложение) расторгнуть договор; либо ответ был не получен на соответствующее предложение в 30-дневный срок. Если будет нарушен срок досудебного урегулирования спора суд вправе возвратить исковое заявление, содержащее требование о расторжении договора без рассмотрения.

¹ Соменков С.А. Указ. соч. С.68.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

В рамках данного анализа, прежде всего, следует отметить достаточную степень внимания высшего судебного органа к проблемам правоприменительной практики.

Судебная практика по праву собственности на жилое помещение разнообразна и отвечает требованиям российского законодательства, не всегда можно признать право собственности на жилое помещение в порядке приватизации.

Примером тому может стать Апелляционное определение Свердловского областного суда от 24.06.2015 по делу № 33-8779/2015.

Требование: О признании права долевой собственности на жилое помещение по апелляционной жалобе истцов на решение Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга от 09.04.2015. Обстоятельства: Истцы сослались на то, что зарегистрированы и проживают в квартире, две комнаты в которой принадлежат одному из истцов на праве собственности, третья (спорная) комната была предоставлена указанному истцу и членам его семьи в качестве служебного жилья.

Спорная комната в настоящее время является муниципальной собственностью. Решением Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга от 09.04.2015¹ в удовлетворении исковых требований отказано. В апелляционной жалобе истцы просят решение суда отменить, принять по делу новое решение об удовлетворении исковых требований в полном объеме. Истцы считают неправильным вывод суда первой инстанции о том, что смена собственника спорной комнаты не происходило, так как она не передавалась, а была утверждена в муниципальной собственности. Решение Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга от 09.04.2015

¹ Решение Железнодорожного суда г. Екатеринбурга Свердловской области от 24.06.2015 по делу № 33-8779/2015 (о признании прав собственности жилого помещения) //URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ENpJXLJOsH11536776545P> (дата обращения 31.04.2019).

оставить без изменения, апелляционную жалобу истцов - без удовлетворения.

Также, ещё одним примером может стать апелляционное определение Свердловского областного суда от 26.05.2015 по делу № 33-7504/2015. Требование: О признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации по апелляционной жалобе ответчика на решение Дзержинского районного суда города Нижний Тагил Свердловской области от 06.03.2015. Обстоятельства: Истец мотивирует тем, что спорная квартира предоставлена ей по ордеру в 1992 году, она имеет право на ее приватизацию, однако в приватизации ей было отказано.

Решением Дзержинского районного суда города Нижний Тагил Свердловской области от 06.03.2015¹ иск удовлетворен, за истцом признано право собственности на спорное жилое помещение в порядке приватизации. С таким решением не согласился ответчик, в апелляционной жалобе решение суда просит отменить. В обоснование ссылается на то, что представленный суду ордер на вселение содержит ссылку на решение собственника о присвоении жилому помещению статуса служебного, что подтверждает этот статус спорного жилого помещения.

Кроме того, указывает, что истец сама поясняла, что жилое помещение предоставлено в связи с работой в муниципальном предприятии, а не как очереднику. Решение Дзержинского районного суда города Нижний Тагил Свердловской области от 06.03.2015 оставить без изменения, апелляционную жалобу ответчика - без удовлетворения.

В процессе анализа судебной практики было рассмотрено решение по делу 2-1740/2017 от 23.05.2017 Ленинского районного суда г. Челябинска (Челябинская область). Истец обратился в суд с иском к ответчикам о государственной регистрации перехода права собственности на

¹ Решение Дзержинского районного суда города Нижний Тагил Свердловской области 06.03.2015 по делу № 33-7504/2015 (о признании прав собственности жилого помещения) // URL: https://sudact.ru/regular/doc/EN13443647875_86575_5644 (дата обращения 31.04.2019).

недвижимость - трехкомнатную квартиру к истцу, на основании договора купли-продажи квартиры.

В обоснование своих требований истец указывает, что между истцом и ответчиками был заключен договор купли-продажи квартиры, договор был удостоверен у нотариуса. Продавцы уклоняются от государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение. Поскольку, ответчики во исполнение договора купли-продажи квартиры передали покупателю принадлежащую им на праве собственности квартиру, а покупатель в свою очередь, принял данное имущество и произвел оплату по договору купли-продажи квартиры, суд приходит к выводу о том, что сторонами сделки были выполнены условия договора купли-продажи, в связи с чем, данный договор является исполненным. Суд полагает, что договор купли-продажи подлежит государственной регистрации. Суд решил исковые требования истца удовлетворить. Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на трехкомнатную квартиру по договору купли-продажи заключенного между ответчиками и истцом¹.

Ещё одним рассмотренным решением суда стало: Решение Верхнебуреинского районного суда (Хабаровского края) от 3 июля 2017 г. по делу № 2-403/2017.

Где Истец обратился в суд с иском к ответчикам о расторжении договора купли-продажи, по акту – приема передачи в течение 5 календарных дней со дня вступления в законную силу решения суда.

Свои требования истец мотивирует тем, что полной оплаты по договору купли-продажи он так и не получил.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, суд приходит к следующему:

¹ Решение Ленинского районного суда г. Челябинска (Челябинская область) от 23.05.2017 по делу 2-1740/2017. (о регистрации прав собственности на жилое помещение) // URL: https://sudact.ru/regular/doc/jgjhgdjgig14253_2453435hjggg_11267 (дата обращения 02.05.2019).

Согласно п. 2 ст. 1 ГК РФ граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно абз. 1 п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В силу ч. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В силу п. 1 ст. 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В силу требований ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Рассмотрев обстоятельства дела, суд принял решение о расторжении договора купли продажи жилого дома, о возвращении жилого дома и земельного участка, удовлетворить.¹

Обращая внимание на вышерассмотренное дело можно прибегнуть к правилам регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не препятствует расторжению договора по общим основаниям (позиция ВС РФ, ВАС РФ). Пункт 65 Постановления

¹ Решение Верхнебуреинского районного суда (Хабаровского края) от 3 июля 2017 г. по делу № 2-403/2017 (о признании сделки по договору-купли продажи недействительной) // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/s4tyXKxUkxZV/> (дата обращения 04.05.2019).

Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010¹. «При разрешении споров, связанных с расторжением договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена государственная регистрация перехода к покупателям права собственности, судам необходимо учитывать следующее. Если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании пункта 3 статьи 486 ГК РФ вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 ГК РФ».

Ещё одним подобным рассмотренным делом стало гражданское дело Мещанского районного суда г. Москвы от 20.09.2017 по делу № 2-12007/2017, по иску о расторжении договора купли-продажи квартиры, взыскании неосновательно полученного имущества и истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Т.В.А. обратился в суд с иском к М.Ю.П., М.Л.М. о расторжении договора купли-продажи квартиры, взыскании неосновательно полученного имущества и истребовании имущества из чужого незаконного владения.

В обоснование заявленных требований истец указал, что 24 сентября 2016 года между Т.В.А. и М.Ю.П. был заключен договор купли-продажи квартиры в простой письменной форме, в соответствии с которой истец продал М.Ю.П. квартиру общей площадью 27,9 кв.м. по адресу: *****.

Истец указал, что согласно условиям договора, цена квартиры составляет 5 000 000 рублей и должна быть оплачена ответчиком до подписания договора; передача квартиры истцом и принятие ее ответчиком должно осуществляться по передаточному акту, однако, в нарушение условий договора ответчиком не была уплачена истцу цена по договору, квартира по передаточному акту передана не была.

Тем не менее, указывает истец, ответчиком, действовавшим по доверенности истца, было подано в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с

¹ Российская газета. 2010. 21 мая.

ним заявления о регистрации перехода к ответчику права собственности на квартиру, в связи с чем, переход права собственности был зарегистрирован.

Таким образом, указывает истец, ответчик, действуя по доверенности, выданной истцом, приобрел в собственность вышеуказанную квартиру, но не исполнил обязательств по уплате цены по договору и принятию квартиры по передаточному акту.

При таких обстоятельствах истец, с учетом уточненного иска, просит суд расторгнуть договор купли-продажи от 24 сентября 2016 года, заключенный между истцом и М.Ю.П., обязать ответчика М.Ю.П. возвратить истцу неосновательно приобретенное имущество – спорную квартиру, расторгнуть заключенный между М.Ю.П. и М.Л.М. договор купли-продажи спорной квартиры, обязать ответчика Морозову Л.М. возвратить истцу спорную квартиру, считать прекращенным право собственности М.Л.М.; погасить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о государственной регистрации права собственности М.Л.М. на спорную квартиру; произвести государственную регистрацию права собственности на спорную квартиру за Т.В.А., считать решение суда основанием для государственной регистрации права собственности истца на спорную квартиру.

Рассмотрев в судебном заседании точки зрения сторон суд вынес решение в удовлетворении исковых требований Т.В.А. к М.Ю.П., М.Л.М. о расторжении договора купли-продажи квартиры, взыскании неосновательно полученного имущества и истребовании имущества из чужого незаконного владения – отказать в полном объеме.¹

Рассмотренным делом также стало решение, где суд отказался расторгнуть договор купли-продажи квартиры, поскольку истец не доказал факт причинения ему значительного ущерба и до момента перехода права собственности на 1/2 долю квартиры к бывшей супруге ответчика, т.е. в

¹ Решение Мещанского районного суда г. Москвы от 20.09.2017 по делу № 2-12007/2017 (по иску о расторжении договора купли-продажи квартиры) // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/46546elkhjghjgvgghg3889/> (дата обращения 10.05.2019).

течение более 5 лет, не заявлял требований, связанных с неисполнением ответчиком обязательств по оплате квартиры.

Истец ссылаясь на то, что, заключая договор купли-продажи квартиры, имел намерение передать жилое помещение в собственность своего сына (ответчика), в связи с чем в договоре была определена заниженная стоимость жилья. Однако в настоящее время 1/2 доля указанного жилья принадлежит бывшей супруге ответчика как супружеская доля; кроме того, истец указывал, что денежные средства за квартиру были оплачены не лично ответчиком, а переданы истцу его отцом. Суд отказал в удовлетворении иска, т.к. истец получил денежные средства за квартиру по условиям договора, а то обстоятельство, что указанные денежные средства переданы истцу не самим ответчиком, а его отцом, не могут служить самостоятельным основанием для расторжения договора купли-продажи.¹

Также рассмотрено дело, по которому суд принял решение расторгнуть договор купли-продажи квартиры с возвратом квартиры в собственность истца, поскольку истец (продавец) исполнил договор и передал квартиру по акту приема-передачи, а ответчик (покупатель) не уплатил за квартиру, предусмотренную договором купли-продажи цену.

Договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Москве, в настоящее время квартира находится в собственности ответчика, который проживает в ней, в квартире никто не зарегистрирован. В день заключения договора купли-продажи стороны заключили договор аренды индивидуального банковского сейфа с особыми условиями. Несколько раз в период действия установленного срока доступа к сейфовой ячейке продавец обращался в банк с просьбой предоставить доступ, однако банк отказал в этом, т.к. в договоре аренды сейфа имеется опечатка, истец (продавец) указан в нем как покупатель квартиры; в период действия доступа к сейфу продавец звонил покупателю и просил посетить банк вместе, чтобы исправить

¹ Решение Московского городского суда от 04.05.2016 по делу №4г-0279/2016 (по иску о признании сделки недействительным) // URL: https://sudact.ru/regular/doc/67556876_ppp_12325323/ (дата обращения 16.05.2019).

опечатку, однако покупатель отказался. Таким образом, продавец квартиры не получил денежные средства, т.к. не получил доступ к банковскому сейфу, в котором находились причитающиеся ему по договору купли-продажи денежные средства, по причине наличия опечатки в договоре аренды банковского сейфа. На следующий день после истечения периода доступа к сейфу, предоставленного истцу, денежные средства из сейфа забрал представитель ответчика; это свидетельствует о недобросовестности ответчика, т.к. до истечения срока договора аренды сейфа оставалось два дня. Учитывая наличие договора аренды банковского сейфа, в который были заложены денежные средства, причитающиеся продавцу за проданную квартиру, суд признал безденежной представленную ответчиком расписку, из которой следует, что истец получил от ответчика денежную сумму за квартиру.¹

Рассмотрено и определение Ивановского областного суда от 05.05.2014 по делу № 3-984/2014 передаче в пользование жилого помещения.

Стороны заключили предварительный договор купли-продажи жилого помещения. Жилое помещение передано в пользование истицы на условиях безвозмездности и бессрочности. Истица указала, что она добросовестно исполняла обязательства по содержанию помещения и земельных участков, но была лишена права пользования нежилым помещением, несмотря на действующий статус договора.

Б. обратилась в суд с указанным выше иском к Л. Требования мотивированы тем, что 04 февраля 2011 года между сторонами был заключен предварительный договор купли-продажи жилого помещения, расположенного по адресу: <...> у дома 90. Данный договор по своей правовой природе является смешанным договором, сочетающим в себе элементы различных договоров, как предусмотренных, так и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему. Жилое помещение

¹ Решение Московского городского суда от 28.04.2016 по делу № N 4Г-4632/2016 (по иску о расторжении сделки по договору купли-продажи квартиры) // URL: https://sudact.ru/regular/doc/667576597576_ppp_123543323/ (дата обращения 13.05.2019).

было передано Б. в пользование на условиях безвозмездности и бессрочности, согласно п. 9 указанного договора. Истица приобрела право пользования жилым помещением с момента подписания договора, а также обязалась нести бремя содержания переданного ей жилого помещения и земельных участков. Указала, что она добросовестно исполняла данное обязательство, что подтверждается прилагаемыми документами. Так, решением Ленинского районного суда г. Иваново от 5 июня 2013 года установлено, что истица пользовалась торговым павильоном, а также осуществляла его ремонт с момента подписания договора до сентября 2011 года, затем сдавала его в аренду Р.С. до октября 2012 года, после чего истица была лишена права пользования указанным нежилым помещением, несмотря на действующее положение договора.

Таким образом, Л. в нарушение ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации не исполняются обязательства, предусмотренные п. 9 указанного предварительного договора. Истица просила суд обязать ответчика передать ей в пользование жилое помещение, расположенное по адресу: <...> у дома 90.

Решением Советского районного суда города Иваново от 05 февраля 2014 года в удовлетворении исковых требований Б. отказано. С вынесенным решением истица не согласилась. В апелляционной жалобе, ссылаясь на нарушение судом норм материального права, несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении, обстоятельствам дела, податель жалобы просит решение отменить и принять по делу новое решение об удовлетворении исковых требований.

Согласно ст. 327.1 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Проверив материалы дела, обсудив доводы жалобы, судебная коллегия приходит к выводу о том, что решение суда является законным и

обоснованным, подлежащим оставлению без изменения, а апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению.

Таким образом, судебная коллегия полагает, что суд первой инстанции, правильно установив обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения настоящего дела, полно и всесторонне исследовав представленные сторонами доказательства, оценив их в соответствии с требованиями ст. 67 Гражданского Процессуального Кодекса Российской Федерации, принял законное и обоснованное решение, оснований для отмены или изменения которого не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 328, 329 Гражданского Процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия определила: решение Советского районного суда города Иваново от 05 февраля 2014 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Б. - без удовлетворения.¹

На сегодняшний день судебная практика по договорам купли продажи недвижимости разнообразна и многогранна. Расторжение договора недвижимости закреплены на законодательном уровне. С учетом изложенного право продавца должно корреспондировать праву покупателя. Какие бы отношения ни возникали у участников гражданского оборота по поводу договора, указанные отношения всегда в той или иной степени будут подчиняться нормам гражданского, земельного, жилищного права.

¹ Определение Ивановского областного суда от 05.05.2014 по делу № 3-984/2014 (по иску о передаче в пользование жилого помещения) // URL: <http://realtist.ru/fas3/90A8ECCAD352D684432581CE00024011.html> (дата обращения 13.05.2019).

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: «Договор купли продажи»

Данное занятие разработано для обучающихся в образовательных организациях среднего образования по направлению «право».

Курс (дисциплина): гражданское право.

Форма занятия: лекция.

Метод обучения: объяснительно-иллюстративный, словесный.

Средства обучения: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ.

Цель занятия: сформировать понимание правовой сути договора купли-продажи жилых помещений.

Задачи:

- 1) разъяснить понятие договора купли-продажи жилого помещения и ознакомить обучающихся с ключевыми нормативно-правовыми актами в данной сфере;
- 2) продолжить формирование формально-логического мышления и умения анализировать нормативные правовые акты;
- 3) формировать правосознание обучающихся и интерес к гражданско-правовой дисциплине.

План занятия (90 мин.).

1. Организационный момент (10 минут).
 - 1.1. Цель (5 минуты).
 - 1.2. Актуальность темы занятия (10 минут).
2. Основное содержание занятия (65 минут).
 - 2.1. Понятие и основные элементы договора (25 мин.).
 - 2.2. Источники правового регулирования договора (35 мин.).
3. Подведение итогов (10 минут).
 - 3.1. Вопросы для закрепления материала (5 минут).
 - 3.2. Общий вывод (5 минуты).

Ход занятия:

1. Организационный момент.

1.1. Цель: сегодня мы познакомимся с одним из самых популярных договоров купли-продажи – договором купли-продажи жилых помещений. Необходимо выяснить правовые основы такого гражданско-правового договора.

(Обучающиеся записывают тему лекции в свои тетради)

1.2. Актуальность темы занятия: состоит в том, что рано или поздно каждому из вас придётся на практике столкнуться с этим договором, а может быть, кто-то из вас уже с ним сталкивался. Как правило, договор купли-продажи жилых помещений связан с большим финансовым оборотом, а значит и с большими рисками мошенничества в сфере деятельности купли-продажи жилых помещений.

Не станет преувеличением и утверждение о том, что грамотное заключение договора купли-продажи жилого помещения поможет избежать длительных судебных споров и больших финансовых потерь стороной покупателя.

На сегодняшний день договор купли-продажи – наиболее распространенный договор гражданских отношений. Особая роль этого института в современном праве обусловлена большой гибкостью, широтой сферы его применения, так как по существу купля-продажа наиболее универсальная форма товарно-денежного обмена.

Важным является тот факт, что правовое выделение объектов недвижимого имущества из совместной совокупности вещей соединяется с введением для указанного феномена специального правового режима. Само по себе определение «недвижимое имущество» говорит не столько об определенной вещи или определенном объекте, сколько о непосредственно правилах, которые были сформулированы для ее гражданского оборота.

2. Основное содержание занятия.

Обучающимся предлагается записать следующий материал:

2.1. Понятие и признаки договора купли-продажи жилых помещений

Самой распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, является договор купли-продажи жилого помещения. По такому договору продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение приобретаемое покупателем по настоящему договору. Покупатель, в свою очередь, обязуется принять жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму. В качестве сторон по данному договору могут выступать граждане, юридические лица и органы местного самоуправления. По общему правилу продавцом в договоре купли-продажи выступает собственник жилого помещения.

Передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

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.

При передаче жилого помещения, не соответствующего условиям договора, покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца:

- 1) соразмерного уменьшения покупной цены;
- 2) безвозмездного устранения недостатков жилого помещения в разумный срок;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков жилища.

Если же обнаружены существенные нарушения требований к качеству жилища покупатель вправе по своему выбору:

- 1) отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за жилое помещение денежной суммы;
- 2) потребовать замены жилья ненадлежащего качества помещением, соответствующим договору.

Важным правилом исходя из статьи 552 ГК РФ является то, что одновременно с передачей права собственности на жилище передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для ее использования. В статье 558 ГК РФ устанавливается, что существенным условием договора продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие право пользования им после его приобретения покупателем (например, члены семьи собственника), является перечень этих лиц с указанием их прав, на пользование продаваемым жилым помещением.¹

2.2. Источники правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений.

По договорам купли-продажи недвижимого имущества на основании российского законодательства покупателями и продавцами могут быть субъекты гражданских прав: граждане (физические лица), а также юридические лица (правоспособность юридического лица).

ГК РФ регулирует способность граждан самостоятельно вступать в правоотношения по купле-продаже недвижимости в установленном законом порядке. Способность своими действиями приобретать, также осуществлять гражданские права, для себя создавать гражданские обязанности и их добросовестно исполнять регламентируется правилами о дееспособности (гражданская дееспособность), которая возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, по достижении восемнадцатилетнего возраста (ст. 21 ГК РФ).

В договоре купли-продажи недвижимости содержатся права и обязанности сторон договора, продавца и покупателя. Обязанность продавца состоит в том, что по договору купли-продажи недвижимости происходит передача недвижимого имущества от продавца к покупателю, согласно ст. 556 ГК РФ».

¹ Пименова Е.Н. Жилищное право: конспект лекций. Указ. соч. // URL: <https://law.wikireading.ru/36933> (дата обращения: 23.05.2019)

Такая обязанность является общей для всех договоров купли-продажи. Правила следующие, при купле – продаже с момента передачи вещи продавцом покупателю, только у покупателя, возникает право собственности на определенную переданную вещь.

У приобретателя недвижимости по договору продажи право собственности на вещь возникает с момента регистрации перехода права собственности в Росреестре, который может и не совпадать с фактической передачей недвижимости. Право собственности на недвижимость возникнет, когда будет зарегистрирован переход права собственности на недвижимость, тем не менее недвижимость будет передана по акту приёма-передачи продавцом покупателю. Здесь ситуация следующая, надо различать передачу права собственности и фактическую передачу недвижимого имущества по акту приёма-передачи, т.е. фактическую передачу вещи от продавца к покупателю.

Исполнение договора продажи недвижимости - это когда передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие объекта недвижимости покупателем оформляются актом приёма-передачи (передаточным актом) или другим документом, который должен быть подписанным обеими сторонами (ст. 556 ГК РФ).

Очень важно в договоре купли-продажи недвижимого имущества, например, жилого дома и земельного участка указать следующее «Недвижимое имущество осмотрено покупателем лично. Дефектов, недостатков при осмотре не обнаружено, жилой дом находится в состоянии, отвечающем его функциональному назначению: пригоден для постоянного проживания. Претензий по переданному земельному участку у покупателя к продавцу не имеется, пригоден для постоянного использования».

Обязанности продавца в силу взаимности договора купли-продажи недвижимости противопоставлены (корреспондируют) обязанностям покупателя, которому необходимо оплатить покупаемое недвижимое имущество.

Если покупатель вдруг своевременно не оплачивает переданный ему в соответствии с договором от продавца объект недвижимости, продавец получает преимущественное право требовать оплаты недвижимого имущества и требовать уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

При решении вопросов, которые связаны с правовым последствием договора купли-продажи недвижимости, главное чтобы было указано место его заключения. Для некоторых ситуаций ст. 316 ГК РФ устанавливает место исполнения обязательства в зависимости от места заключения договора (или, что-то же самое, места возникновения обязательства).

По вопросу передачи и принятию недвижимости продавцом ее покупателю, производится по заключенному сторонами акту о передаче или другому документу о передаче. Можно по соглашению сторон в договоре купли-продажи недвижимости указать следующую формулировку: «Продавец произвел передачу недвижимого имущества по договору купли-продажи покупателю по соглашению сторон, без составления передаточного акта».

Чтобы расторгнуть договор купли-продажи недвижимости должны быть существенные основания для расторжения договора, первое это соглашение сторон; второе существенное нарушение договора; третье односторонний отказ от договора. ГК РФ в соответствии с п. 1 ст. 450 дает понятие, что расторжение договора возможно только по соглашению сторон, если конечно иное не предусмотрено ГК РФ, федеральными законами или договором.

Договор по требованию одной из сторон может быть, расторгнут через суд. Законодательством РФ предусмотрены случаи, когда расторжение договора производится по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Для того чтобы расторгнуть договор продажи недвижимости в судебном порядке по требованию одной конечно из сторон (продавца или покупателя) является соблюдение обязательной специальной досудебной процедурой урегулирования спора непосредственно между сторонами

договора. Процедура досудебного урегулирования спора заключается в следующем. Одна сторона должна направить другой стороне претензию (предложение) о расторжении договора. Исковое заявление в суд предъявляется только при соблюдении условий: либо получения отказа другой стороны на претензию (предложение) расторгнуть договор; либо ответ был не получен на соответствующее предложение в 30-дневный срок. Если будет нарушен срок досудебного урегулирования спора суд вправе возвратить исковое заявление, содержащее требование о расторжении договора без рассмотрения.

3. Подведение итогов.

3.1. Вопросы:

1. Дайте определение понятий: жилое помещение; собственник; имущество; договор купли-продажи.

2. Что является основным признаком договора?

3. Источники правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения?

3.2. Общий вывод

В подведении итогов занятия на тему «Договор купли-продажи жилых помещений» можно сделать следующие выводы. Широта сферы применения договора обуславливает его особое значение, в связи с тем, что купля-продажа недвижимости — это преимущественно стандартная форма товарно-денежного оборота.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В подведении итогов дипломной работы на тему «Договор купли-продажи жилых помещений» можно сделать следующие выводы. Широта сферы применения договора обуславливает его особое значение, в связи с тем, что купля-продажа недвижимости — это преимущественно стандартная форма товарно-денежного оборота.

В первой главе дипломной работы были рассмотрены общие положения о договоре купли-продажи квартир (жилых домов), находящихся в собственности граждан, правовая природа института договора купли-продажи недвижимости, общая теоретико-правовая характеристика договора купли-продажи недвижимости и его правовое регулирование. У института купли-продажи недвижимости был долгий путь становления. За это время он получил юридическое закрепление во многих нормативных источниках, где одни и те же вопросы имели разнообразные юридические формулировки. К недвижимому имуществу относят жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах, комнаты в бывших общежитиях), жилые дома, части жилых домов, земельные участки и все, что прочно связано с землей. Из этого следует, что недвижимое имущество представляет собой конкретные объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Характерные особенности недвижимости: крепкая взаимосвязь с землей, особая значимость, непотребляемость в ходе применения — устанавливают необходимость определения специальных законов, регулирующих участие таких объектов в имущественном обороте.

Во второй главе дипломной работы были рассмотрены такие вопросы, как порядок заключения, исполнения и расторжения договора купли-продажи квартир (жилых домов), находящихся в собственности граждан, а именно форма и порядок заключения договора купли-продажи, права и

обязанности сторон по договору купли-продажи и расторжение договора купли-продажи.

Договор купли - продажи недвижимости устанавливает размер прав и обязанностей участников гражданских правоотношений, порядок и условия исполнения обязательства, ответственность за их неисполнение или ненадлежащее исполнение. Договор регулирует гражданские отношения, а так же отношения экономической сферы.

На законодательном уровне в значении договора купли - продажи недвижимого имущества принимается соглашение, в котором одна сторона (продавец) должна передать в собственность – соответственно передать и имущественные права другой стороне (покупателю) определенное недвижимое имущество (жилое или нежилое). Вторая сторона обязана произвести оплату за это недвижимое имущество согласованную сторонами сумму (заранее, или после проведения сделки, всю сумму сразу или в рассрочку).

Главными условиями договора купли - продажи недвижимого имущества современное законодательство определяет условия о предмете договора купли-продажи недвижимости и цене (стоимость имущества) продаваемого недвижимого имущества.

К наиболее слабой и незащищенной стороне договора купли-продажи недвижимости относится покупатель. Это объясняется тем, что в том случае, если договор купли-продажи недвижимости юридически не заключен, а расчет с продавцом уже произошел, покупатель не сможет стать собственником объекта недвижимости. Другими словами, он остается без жилья и с большой проблемой по возврату отданных продавцу денег за его покупку.

При заключении договора купли-продажи жилого помещения происходит переход права собственности на недвижимость, которая обязательно подлежит государственной регистрации на это право.

Регистрация имущества осуществляется в Едином государственном реестре недвижимости, и такой договор купли-продажи считается заключенной с момента такой регистрации. Таким образом, обширная правоприменительная практика в области договоров купли-продажи жилых помещений постоянно выявляются новые пробелы в законодательстве, тем самым доказывая, что необходимо совершенствования его гражданско-правового регулирования.

В этой связи представляется целесообразным внести ряд предложений по совершенствованию законодательства.

1. В Уголовный кодекс РФ необходимо ввести статью устанавливающую ответственность за мошенничество в сфере купли-продажи жилых помещений, которая подразумевала бы 100% возврат денежных средств или жилого помещения пострадавшей стороне.

2. Необходимо принять ФЗ «О риэлторской деятельности в Российской Федерации», в котором бы устанавливалась особая ответственность для риэлтора.

3. В ГК РФ необходимо внести коррективы в п. 1 ст. 434, а именно указать то, что к правилам, предусмотренным данной статьёй не относится договор купли-продажи жилых помещений. Сделать это необходимо для того, чтобы ввести последствия за несоблюдение формы договора, тем самым защитить стороны от возможных проблем за несоблюдение условий по договору.

4. Ещё одним разумным изменением кажется внести в ст. 457 ГК РФ конкретный срок обязанности по передачи жилого помещения от продавца к покупателю, чтобы защитить покупателя от не слишком расторопных продавцов.

В завершение исследования остается добавить, что правовое регулирование договора купли-продажи жилого помещения требует особого внимания, так как потребность в жилье является одной из основных потребностей человека.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Российская газета. 1994. 8 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 29.07.2018) // Российская газета. 1996. 8 февраля.

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Российская газета. 2002. 27 июля.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (в ред. от 03.08.2018)//Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) //Собрание законодательства РФ.2005. № 1.Ст. 14.

Федеральный закон от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

Федеральный закон от 30.12.2012г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в ред. от 04.03.2013)//Собрание законодательства РФ.2012. № 53 Ст. 7627.

Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»// Российская газета. 2013.01 ноября.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»// Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 30. Ст. 3594.

Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. № 2300-1 (в ред. от 18.03.2019) // Российская газета. 1992. 07 апреля.

«Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (в ред. от 27.12.2018) //Российская газета. 1993. 13 марта

Судебная практика

Решение Железнодорожного суда г. Екатеринбурга Свердловской области от 24.06.2015 по делу № 33-8779/2015 (о признании прав собственности жилого помещения) //URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ENpJXLJOsHl1536776545P> (дата обращения 31.04.2019).

Решение Дзержинского районного суда города Нижний Тагил Свердловской области 06.03.2015 по делу № 33-7504/2015 (о признании прав собственности жилого помещения) // URL: https://sudact.ru/regular/doc/EN13443647875_86575_5644 (дата обращения 31.04.2019).

Решение Ленинского районного суда г. Челябинска (Челябинская область) от 23.05.2017 по делу 2-1740/2017. (о регистрации прав собственности на жилое помещение) // URL: https://sudact.ru/regular/doc/jgjhgjdjgg14253_2453435hjggg_11267 (дата обращения 02.05.2019).

Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010//Российская газета. 2010. 21 мая.

Решение Мещанского районного суда г. Москвы от 20.09.2017 по делу № 2-12007/2017 (по иску о расторжении договора купли-продажи квартиры) // URL:<https://sudact.ru/regular/doc/46546elkhjgfhjgvghg3889/> (дата обращения 10.05.2019).

Решение Московского городского суда от 04.05.2016 по делу №4г-0279/2016 (по иску о признании сделки недействительным) // URL:

https://sudact.ru/regular/doc/67556876_ppp_12325323/ (дата обращения 16.05.2019).

Решение Московского городского суда от 28.04.2016 по делу № N 4Г-4632/2016 (по иску о расторжении сделки по договору купли-продажи квартиры) // URL: https://sudact.ru/regular/doc/667576597576_ppp_123543323/ (дата обращения 13.05.2019).

Определение Ивановского областного суда от 05.05.2014 по делу № 3-984/2014 (по иску о передаче в пользование жилого помещения) // URL: <http://realist.ru/fas3/90A8ECCAD352D684432581CE00024011.html> (дата обращения 13.05.2019).

Литература

Алексеев С.С., Гонгало Б.М., Мурзин Д.В. и др. Гражданское право. Учебник. 4-е изд., перераб. и доп. М., Проспект. 2016. 434 с.

Андреев Ю.Н. Судебная защита жилищных прав граждан. Теория, законодательство, практика. М., Юридический центр., 2017. 139 с.

Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А. Гражданское право России. Общая часть: учебник. М., Юрайт. 2015. С. 116.

Батяев А.А. Жилищные вопросы. Справочник / А.А. Батяев. М., Дашков и К°. 2015. 340 с.

Беспалов Ю.Ф. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. С путеводителем по судебной практике. М., Проспект. 2019. 912 с.

Братова М.А. Становление жилищного права в России. URL: <https://law-journal.hse.ru/data/2014/11/21/1316239616..>

Брунгильд А.Г. Покупка и продажа квартиры / А.Г. Брунгильд. М., АСТ. 2015. 118 с.

Вронская М.В. Гражданское право. Владивосток, ВГУЭС. 2015. 410 с.

Вылегжанин В.Н. Как правильно продать / купить квартиру. Памятка для продавца и покупателя недвижимости. М. Проспект. 2016. 160 с.

Грудцына Л. Ю. Научно-практический комментарий к жилищному кодексу Российской Федерации / Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор, Е.С. Филиппова. М., Юркомпани. 2015. 261 с.

Данилов Е. П. Жилищные споры. Комментарии. Практика. Образцы документов. М., КноРус. 2018. 259 с.

Данилов Е. П. Защита жилищных прав. М., АСТ. 2018. 256 с.

Краматов А.Г. Договорное и обязательственное право. Общая часть. Постатейный комментарий к статьям ГК РФ. М., Статут. 2017. 1120 с.

Крашенников П. В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения / П.В. Крашенников. М., Статут. 2017. 246 с.

Латынова Е. В. Практика применения законодательства о правах собственности на жилье / Е.В. Латынова. М., Юрайт. 2016. 274 с.

Максимов С.Н. Управление недвижимостью: Учебник. М., Дело. 2011-432 с.

Марткович И. Б. Жилищное право. Закон и практика / И.Б. Марткович. М., Юридическая литература. 2017. 149 с.

Мейер Д.И. Русское гражданское право (серия «Классика российской цивилистики»). М., 2013. 223 с.

Мейер Д.И. Русское гражданское право. 4-е издание, исправленное сообразно определениям новейшего законодательства. СПб. 2014. 789 с.

Михайленко Е.М. Гражданское право. Общая часть. М., Юрайт. 2014. 224 с.

Мозолин В.П. Гражданское право: учебник в 3-х т. 2-е изд. Том 1. М., Проспект. 2016. 816 с.

Поваров Ю.С. Соглашение сторон как основание (способ) изменения или расторжения договора/ Ученые записки Казанского университета. Серия гуманитарные науки. Т.158, кн.2. 2016. 536с.

Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., Классика российской цивилистики. 2014. 398 с.

Рафикова О. Ю. Ваш дом. Все правовые вопросы, связанные с жильем. М., Эксмо. 2018. 254 с.

Резепова В.Е. Договорное право: учебное пособие. Саратов. Ай Пи Эр Медиа. 2010. 100 с.

Русецкий А. Е. Государственная регистрация ипотеки. М., Юстицинформ. 2015. 208 с.

Соменков С.А. Расторжение договора по гражданскому законодательству Российской Федерации. Диссертация кандидата юридических наук. М. 212 с.

Степанов А.В. Покупка и продажа квартиры. М., Портал. 2015. 375 с.

Сурков Н.А. Проблемы жилищного права. М., ИнфоМ. С. 313

Суслова С. И. Жилищные права. Понятие и система. М., Юриспруденция. 2017. 224 с.

Титов А. А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., Юрайт. 2018. 267 с.

Тихомиров М. Ю. Защита прав на жилые помещения. М., Издание Тихомирова М. Ю. 2017. 160 с.

Тихомиров М. Ю. Переустройство и перепланировка жилых помещений. Практическое пособие. М., Издание Тихомирова М. Ю. 2017. 296 с.

Устинова А.В. Гражданское право. Учебник. М., Проспект. 2016. 496 с.

Чашин А. Н. Товарищества собственников жилья. Правовое регулирование. М., Дело и сервис. 2017. 176 с.

Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров. Проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М., Инфотропик Медиа. 2011. 312 с.

Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула. 2013. 720 с.

Шешко Г. Ф. Жилищное право. М., АСТ. 2017. 256 с.