

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

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки
«Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 014

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:
Заведующая кафедрой права
А.А. Воронина
« » _____ 2019 г.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

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

Идентификационный код ДР: 014

Исполнитель:

студент группы Ир-512 ПВД

(подпись)

Е.Н.Лисицина

Руководитель:

ст. преподаватель

(подпись)

Ю.Ю.Левченко

Нормоконтролер:

ст. преподаватель

(подпись)

К.А. Игишев

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	
1.1. Понятие и существенные условия договора купли-продажи жилого помещения	6
1.2. Стороны, форма и содержание договора купли-продажи жилого помещения.....	14
2. ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ- ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	
2.1. Исполнение обязанности по передаче жилого помещения...	21
2.2. Исполнение обязанности по оплате проданного жилого помещения.....	24
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ	28
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	45
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	49

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена обстоятельствами практического и теоретического характера. Известно, что реализация жилых помещений является одной из наиболее доходных отраслей экономики, поэтому эта сфера очень привлекательна и для недобросовестных участников гражданского оборота, уровень злоупотреблений правом и даже преступности, с каждым годом в этой области возрастает. Правовая безграмотность населения, несовершенство законодательства, наличие коррупционных схем являются условиями для совершения различных правонарушений на рынке жилищной недвижимости.

В связи с тем, что возможность самостоятельного приобретения жилого помещения происходит в жизни большинства людей крайне редко, сделки проводятся, с привлечением специалистов-риэлтеров, опять же не всегда добросовестных. Практически все этапы заключения и исполнения договора купли-продажи жилого помещения связаны с существенными рисками. Восстановить нарушенные права, вернуть деньги или квартиру, очень трудно. Рассмотрение правовых аспектов этих вопросов является наиболее значимым и необходимым на сегодняшний день.

По официальной статистике Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории Свердловской области за 2018 год зарегистрировано прав на жилые помещения 698 3781, что, несомненно, подтверждает актуальность данной темы.

Интерес к данной теме также связан с изменениями в процедуре государственной регистрации прав в целом, а также регулировании продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение. В данный момент законодатель регулирует этот вид договора принципиально по-новому.

Таким образом, постоянное обновление нормативного регулирования сферы купли-продажи жилых помещений также актуализирует обращение к теме дипломной работы.

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

Предметом исследования выступают правовые нормы, регулирующие указанные отношения, и практика их применения.

Цель дипломной работы заключается в выявлении актуальных проблем правового регулирования отношений по продаже жилых помещений и определении способов их преодоления.

Поставленная цель предопределила необходимость поставить и решить следующие задачи:

- рассмотреть понятие и существенные условия договора купли-продажи жилого помещения;
- проанализировать форму, содержание и иные элементы договора купли-продажи жилого помещения;
- охарактеризовать особенности исполнения обязанностей по передаче жилого помещения;
- исследовать порядок исполнения обязанности по оплате проданного жилого помещения;
- раскрыть необходимость и юридические аспекты учета прав членов семьи собственника и иных лиц на отчуждаемое жилое помещение.

В качестве теоретической основы исследования использовались труды Т.А. Бацоева, Р.М. Гафаровой, В.В. Каболова, Е.Л. Невзгодиной, А.С. Овчаровой, А.В. Петуховой, Ю.В. Скворцовой, Е.М. Чикобаева, М.А. Шлотгауэр.

Методологическую основу исследования составили исторический, логико-юридический, конкретно-социологический, статический.

Нормативной основой исследования являются Конституция Российской Федерации¹, (далее конституция РФ) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 24 декабря 1994 г. № 94-ФЗ (в ред.

¹ Российская газета. 1993. 25 декабря

от 12.04.2019 г.) (далее по тексту – ГК РФ)¹, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (в ред. от 18 марта 2019 г.) (далее по тексту – ГК РФ)², Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 15 апреля 2019 г.) (далее по тексту – ЖК РФ)³. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) (далее по тексту – ЗК РФ)⁴.

Структура дипломной работы соответствует логике научного исследования и состоит из введения, двух глав, разделенных на параграфы, аналитического раздела, методической разработки, заключения и списка использованных источников.

¹ Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

² Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

³ Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14; 2007. № 1 (ч. 1). Ст. 13

⁴ Собрание законодательства РФ. 2001 г. № 44 ст. 4147

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Понятие и существенные условия договора купли-продажи жилого помещения

Договор купли-продажи, как и любой другой гражданско-правовой договор, представляет собой взаимное волеизъявление сторон, которое направлено на общие цели и порождает достижение определенного правового результата. Совершая сделку купли-продажи, субъекты стремятся приобрести право собственности на деньги или товар.

В ч. 1 ст. 454 ГК РФ говорится о том, что по договору купли-продажи одна сторона берет на себя обязанность передать вещь в собственность другой стороне, а покупатель в свою очередь должен принять этот товар и оплатить.

И.А. Покровский отмечает, что договор купли-продажи обуславливает двустороннее обязательство, так как каждая сторона является и кредитором, и должником, а их обязанности в данном случае носят встречный, и взаимосвязанный характер¹. По мнению М.А. Шлотгауэр, для создания экономического равновесия купля и продажа должны корреспондировать друг другу².

П.В. Крашенинников, считает, что договор купли-продажи следует рассматривать как определенное правомерное действие, которое имеет своей целью возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей³. Ю.В. Скворцова считает, что договор следует рассматривать как сделку с большими рисками⁴.

¹ Покровски И.А. История римского права. СПб. 2015. С. 425.

² Шлотгауэр М.А. Возмездность и взаимность договора купли-продажи жилого помещения. Вестник Омского университета. 2014. №. 4. С. 121.

³ Крашенинников П.В. Жилищное право. Учебное пособие. М.: 2015. С. 364.

⁴ Скворцова Ю.В. Правовое регулирование и особенности договора купли-продажи. Ленинградский юридический журнал. 2014. №. 3. С. 58.

Одним из выделенных законодателем в отдельный вид купли-продажи договоров является договор купли-продажи недвижимости, в качестве вида которого, в свою очередь, назван договор купли-продажи жилого помещения.

Опираясь на имеющиеся в ГК РФ понятия договора купли-продажи и договора продажи жилого помещения, можно сформулировать следующее определение договора купли-продажи жилого помещения: «Это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю) недвижимое имущество в виде определенного жилого помещения, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него согласованную сторонами денежную сумму (цену).

Договор купли-продажи жилого помещения является двусторонним, иными словами взаимным, синаллагматический, т.е. взаимно обязывающим, каждое из двух встречных обязательств является условием для другого; опосредует обмен встречными обязательствами-предоставлениями и возмездным. В соответствии с п.1 ст. 423 ГК РФ возмездным является договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей. Исполнение договора продажи жилого помещения продавцом, – передача жилого помещения, предполагает обязательное встречное удовлетворение со стороны покупателя, то есть предоставление продавцу предусмотренной договором денежной суммы.

Что касается вопроса консенсуальности данного договора, то ряд авторов имеют следующее мнение на этот счет: Б.Л. Хаскельберг и В.В. Ровный полагают, что «данный договор следует выделять в особую группу, которые подлежащих государственной регистрации». По мнению данных авторов, «от консенсуальных договоров их отличает необходимость государственной регистрации достигнутого сторонами соглашения, от реальных – отсутствие действия по передаче имущества». Иными словами для заключения консенсуальных договоров достаточно соглашения сторон, реальных – не только соглашения, но и передачи имущества, для договоров,

требующих государственной регистрации, соглашения и его государственной регистрации¹.

А Е.М. Чикобаева в своей статье посвященной исследованию особенностей договора купли-продажи жилых помещений называет его региструмальным².

Отказ законодателя от государственной регистрации договоров купли-продажи жилого помещения, заключенных после 01.03.2013 г., при сохранении обязательности государственной регистрации перехода права собственности, по-прежнему позволяют говорить об особенностях этих договоров по сравнению с типичными консенсуальными договорами.

Как мы видим, среди авторов дискуссия продолжается по настоящее время, кто-то даже вводит свои новые определения юридической природы договора купли-продажи жилого помещения.

Для понимания правовой природы, иначе говоря, правовой сущности договора, важно раскрыть его существенные условия. Можно выделить в соответствии с гражданским законодательством следующие три существенных условия рассматриваемого договора:

1. Предмет договора;
2. Цена;
3. Перечень лиц, имеющих права на продаваемое жилое помещение.

Рассмотрим их по порядку.

Жилое помещение как предмет договора купли-продажи должно быть идентифицировано. Согласно 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

¹Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. М. 2014. С. 55.

²Чикобаева Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости Вектор науки Тольяттинского государственного университета. 2015. №. 3. С. 203.

имущества. Поэтому в договоре должны фиксироваться сведения о продаваемом имуществе, содержащиеся в формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (адрес, вид объекта, его площадь, назначении и иная информация). Отсутствие в договоре продажи жилого помещения указанных сведений свидетельствует о том, что сторонами не согласовано условие о недвижимом имуществе, подлежащем продаже, и договор не считается заключенным, а следовательно, и переход прав на жилое помещение не подлежит государственной регистрации¹.

Как уже было отмечено, существенным условием договора продажи недвижимости является цена продаваемого имущества. Согласно ст. 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества, и при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор, о ее продаже считается незаключенным договором. Обязательное включение цены имущества в договор обусловлено, как правило, значительной стоимостью продаваемого имущества, а также необходимостью уплаты налога с продажи данного имущества, размеры которого определяются с учетом продажной цены имущества. Цена конкретного жилого помещения строго индивидуальна и не может быть сопоставима с аналогичными видами жилых помещений, в связи с этим при заключении договора продажи имущества нельзя применять п. 3 ст. 424 ГК РФ, предусматривающий возможность при отсутствии цены в возмездном договоре применять цены, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные товары². Исполнение договора оплачивается по цене, установленной по соглашению сторон (п. 1 ст. 424 ГК РФ).

Цена, установленная в договоре, не всегда неизменна. Применяется такое понятие, как подвижная цена, которая может меняться в зависимости от изменения среднерыночной цены. В таких случаях в договоре может быть

¹ Ручкина Г.Ф. Жилищное право: учебник . М., 2016. С..370.

² Там-же. С. 371.

предусмотрено, что цена автоматически изменяется с учетом среднерыночной стоимостью¹.

Цена является существенным условием договора продажи недвижимости. Условие о цене недвижимости должно согласовываться сторонами договора и обязательно выражаться в письменной форме. При несоблюдении этого правила договор о продаже недвижимости считается незаключенным.²

В случае если иное не предусмотрено законодательством или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее (п. 2 ст. 555 ГК).

В условии продажи недвижимости цена может быть выражена не в общей сумме, а за единицу площади недвижимости или иного показателя размера недвижимости (гектар и др.). В подобных случаях общая цена такого недвижимого имущества определяется исходя из фактического размера, переданного покупателю недвижимого имущества.

На некоторые объекты недвижимости законодательством могут устанавливаться нормативные цены. Цена на объекты недвижимости, составляющие государственную собственность в отношении по продаже недвижимого имущества, определяется в соответствии с нормативными правовыми актами, устанавливающими порядок оценки объектов государственной собственности. Положения о порядке проведения конкурсов, аукционов по продаже объектов республиканской собственности предусматривают при наличии определенных условий возможность уменьшения первоначальной стоимости объекта.

¹ Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

² *Комардина М.Н.* Правовые последствия неисполнения продавцом своих обязательств по договору купли-продажи жилых помещений // Юрист. 2016. № 15. С. 16.

Согласно ст. 317 ГК РФ цена договора должна быть выражена в рублях, но и может быть предусмотрено, что она подлежит эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. Оплата недвижимости может, осуществляется, как наличными, так в наличной, так и в безналичной формах.

При продаже жилого дома, расположенного на земельном участке, установленная цена включает в себя и цену соответствующего земельного участка, если иное не предусмотрено законом или договором. В договоре купли-продажи может быть указана только цена на единицу площади жилого помещения, например, цена квадратного метра. При этом общая цена продаваемого жилого помещения определяется исходя из его фактического размера¹.

Следующим существенным условием договора купли-продажи жилого помещения являются перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его отчуждения.

Согласно ч. 1 ст. 558 ГК РФ жилые помещения, 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.

Так же в ч.1 ст.31 ЖК РФ сказано, что к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14² «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении

¹ Ручкина Г.Ф. Жилищное право: учебник. М., 2016. С. 370.

² Российская газета. 2009. 8 июля

Жилищного Кодекса Российской Федерации» (далее по тексту – постановление Пленума ВС РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ») разъяснено, что к членам семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) и нетрудоспособные иждивенцы, как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи¹.

Члены семьи имеют право пользования жилым помещением наравне с его собственником, если не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи отсутствуют права пользования иным жилым помещением, а также, если имущественное положение бывшего члена семьи не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию. Право пользования жилым помещением бывшего члена семьи

¹Российская газета. 2009. 8 июля.

собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи (ст. 31 ЖК РФ).

Действие п. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на несовершеннолетних детей собственника жилого помещения (несовершеннолетние дети не могут быть признаны «бывшими членами семьи»), на лиц, приобретших самостоятельное право на данное жилое помещение (например, общее имущество супругов, передача доли в праве собственности по договору и т.д.). Не применяются положения о прекращении права пользования за бывшими членами семьи собственника в отношении лиц, указанных в ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ». Сохраняется право пользования жилым помещением и за лицами, пользующимися такими помещениями на основании завещательного отказа¹.

На основании выше изложенного можно сделать вывод, о том, что договор купли-продажи жилого помещения – это письменное соглашение между продавцом и покупателем, которое устанавливает, изменяет или прекращает гражданские права и обязанности. По договору продавец обязуется передать жилое помещение (квартира, жилой дом, комната, или доли в них) по передаточному акту, а покупатель обязан принять его и оплатить в полном объеме при составлении расписки о передачи денежных средств.

К существенным условиям договора купли-продажи жилого помещения, без которых заключить договор невозможно, относятся следующие данные: во-первых, предмет договора, в нем описываются данные об объекте, которые позволяют установить, какое недвижимое имущество передается покупателю по договору, а так же место расположение недвижимости; во-вторых, цена определяется по соглашению сторон договора, или на основании результатов независимой оценки; в-третьих, это перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым

¹ Ручкина Г.Ф. Жилищное право: учебник. М., 2016. С. 370.

помещением после его отчуждения. К ним относятся: супруг, дети, родители, другие родственники (бабушки, дедушки, братья, сестры и другие), нетрудоспособные иждивенцы, а так же лица, которые вселены самим собственником в качестве членов своей семьи.

1.2. Стороны, форма и содержание договора купли-продажи жилых помещений

К элементам договора купли-продажи жилых помещений, помимо рассмотренных выше существенных условий относятся стороны, форма и содержание договора. В свою очередь, содержание договора – это права и обязанности сторон, а также ответственность за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Сторонами договора купли-продажи жилых помещений (его субъектами) являются продавец и покупатель. По общему правилу, продавец жилого помещения должен быть собственником или обладать иным ограниченным вещным правом, из которого проистекает правомочие продавца по распоряжению недвижимостью в жилищной сфере.

Покупателем может быть физическое или юридическое лицо, признаваемое субъектом гражданских прав. Приобретая товар по договору купли-продажи, покупатель, по общему правилу, становится его собственником. Однако в некоторых случаях, предусмотренным законом или договором, покупатель не приобретает прав собственности на переданный продавцом товар¹.

К числу таких покупателей относятся, во-первых, государственные и муниципальные унитарные предприятия, обладающие правом хозяйственного ведения или оперативного управления (казенные предприятия) на закрепленное за ними имущество, а также учреждения (субъекты права оперативного управления). Во-вторых, не становятся собственниками приобретенных товаров также граждане или юридические

¹Явкин С. Семейное и жилищное право // Правоприменение на местах. 2013. № 3. С. 9.

лица, наделенные полномочиями на совершение купли-продажи от своего имени в силу договора комиссии, агентского договора или договора доверительного управления имуществом.

Рассматривая вопрос о форме сделок купли-продажи недвижимости, необходимо отметить, что для некоторых из них сейчас установлена обязательная нотариальная форма.

С 02 июня 2016 года расширен перечень сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Федеральным законом № 172 - ФЗ от 02 июня 2016 года в перечень включены следующие виды сделок, для которых предусмотрена обязательная нотариальная форма их совершения:

1) Договор 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 (новая редакция ст. 24 Федерального закона от 21. 07. 1997г. № 122 - ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

2) Договора, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (новая редакция ст. 30 Федерального закона от 21. 07. 1997г. № 122 - ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Главной обязанностью продавца является передача недвижимости покупателю. Такая передача осуществляется по передаточному акту, который подписывается обеими сторонами или по иному документу.

¹ Бычков А. Покупка квартиры - дело непростое // ЭЖ-Юрист. 2015. № 31. С. 15.

² Ситдикова Л.Б., Шикина С.Н. Особенности отчуждения жилого помещения с участием несовершеннолетнего по законодательству Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2015. № 3. С. 33 - 34.

Обязательство продавца по передаче недвижимости считается исполненным после передачи этого имущества покупателю и подписания сторонами документа о передаче (акт передачи, сличительные ведомости и др.). Иное может быть предусмотрено законодательством или договором.¹

Отдельный порядок передачи устанавливается законодательством применительно к земельным участкам.

При отказе продавца от исполнения обязанности передать недвижимое имущество, а покупателя – от обязанности принять это имущество приравнивается уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимого имущества на условиях, предусмотренных договором.

Приобретатель по договору продажи недвижимости обязан принять недвижимое имущество и уплатить за него определенную денежную сумму.

По условиям, продавец и покупатель обязаны совершить действия необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость.

В тех случаях, когда по договору продажи недвижимости передается здание, сооружение или другой объект недвижимости одновременно с передачей права собственности на недвижимое имущество покупателю передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Если собственником земельного участка, на котором находится недвижимое имущество, является продавец этого имущества, покупателю передается право собственности, либо предоставляется право аренды на соответствующую часть земельного участка. В тех же случаях, когда договор не определяет передаваемое покупателю недвижимости право на земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть

¹ Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Миронов И. Б. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: Постатейный комментарий статей 549 — 558 Гражданского кодекса Российской Федерации. Статут, 2015. С. 159.

земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.¹

Не мешает продаже недвижимого имущества отсутствие права собственности на земельный участок у продавца расположенной на этом участке недвижимости. В этом случае продажа недвижимости допускается и без согласия собственника земельного участка, но только если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законодательством или договором.

В соответствии ст. 524 ГК в случаях, когда земельный участок, на котором находятся принадлежащие продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором купли-продажи. Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

Указывает на особенности продажи жилых помещений ст. 558 ГК РФ. Так, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование жилым помещением. Кроме того, договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры

¹ Трошина С. Регистрация права собственности на земельный участок и способы судебной защиты // Жилищное право. 2015. № 8. С. 45.

подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.¹

Императивные обязанности продавца и права покупателя:

1. Передать жилое помещение покупателю в соответствии с условиями договора.

Неисполнение императивной обязанности продавцом по передаче жилого помещения покупателю дает право последнему обратиться с исковым заявлением к продавцу о понуждении исполнения обязательства в натуре².

2. Проинформировать покупателя о правах третьих лиц на жилое помещение.

Указанная обязанность продавца регламентируется двумя нормами, закрепленными в ГК РФ:

– имущество должно передаваться покупателю свободным от прав третьих лиц на него, за исключением случаев, когда покупатель был поставлен в известность об их правах;

– по тексту договора купли-продажи жилого помещения должны быть указаны лица, сохраняющие право пользования жилым помещением после его отчуждения продавцом. При этом, как представляется, указанное положение раскрывает в т.ч. и указанную обязанность продавца по информированию покупателя.

Между тем правовые последствия неисполнения указанной императивной обязанности проявляются отличным образом: нарушение ст. 460 ГК РФ дает право покупателю требовать расторжения договора купли-продажи или соразмерного уменьшения цены, в то время как нарушение требования, предусмотренного ст. 558 ГК РФ, свидетельствует о незаключенности договора купли-продажи жилого помещения в целом.

Императивные обязанности покупателя и права продавца:

¹ Скловский К. И. Сделка и ее действие. М.: Статут, 2015. С. 47.

² Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения. М.: 2018. С. 76.

1. Принять жилое помещение. Неисполнение обязанности покупателем по приемке жилого помещения путем подписания акта приема-передачи дает право продавцу потребовать от покупателя принять указанное имущество или отказать от исполнения договора в целом (ст. 484, 556 ГК РФ).

2. Уплатить цену договора продавцу. В случае невыполнения указанной обязанности продавец имеет право потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора¹.

Диспозитивные права и обязанности субъектов:

1. Страховать жилое помещение (ст. 490 ГК РФ).

В частности, возложение обязанности по страхованию передаваемого по договору жилого помещения может быть возложена на покупателя в случае, если покупка осуществляется в рассрочку.

2. Провести евроремонт в жилом помещении перед передачей его покупателю.

В случае если указанная согласованная сторонами дополнительная обязанность продавца не будет им исполнена надлежащим образом, покупатель будет вправе требовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок либо возмещения своих расходов на устранение недостатков товара (п. 1 ст. 475 ГК РФ).

3. Передать покупателю вместе с жилым помещением иное имущество, например мебель (п. 2 ст. 456 ГК РФ).

Дополнение договора купли-продажи жилого помещения условием о том, что продавец обязуется передать указанный объект вместе с иным имуществом, делает указанный договор смешанным по своей правовой природе, поскольку по данному договору происходит реализация движимых

¹ Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. С. 79.

и недвижимых вещей¹. Между тем такого рода подход является допустимым с точки зрения практики.

Различные права и обязанности субъектов обязательственных отношений, которые изначально имеет диспозитивную направленность, невозможно перечислить исчерпывающим образом.

Сделки с жилыми помещениями связаны с оборотом довольно таки больших денежных средств и с осуществлением гражданами их конституционного права на жилище. На практике возникают спорные ситуации в связи с заключением рассматриваемого договора. Исходя из вышесказанного, необходим серьезный анализ правоприменительной практики, который позволит выявить основные направления совершенствования правового регулирования сделок с жилыми помещениями.

¹*Шлотгауэр М.А.* Расчет с продавцом жилого помещения // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2015. №. 1. С. 70.

2. ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Исполнение обязанности по передаче жилого помещения

Главным обязательством, подлежащим исполнению продавцом и покупателем, является передача жилого помещения продавцом и принятии его покупателем по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ. Данная императивная норма устанавливает юридически обязательную процедуру передачи жилого помещения, поэтому передаточный акт (иной документ о передаче) необходим на практике в качестве обязательного для регистрации перехода права собственности на проданное жилое помещение. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилого помещения на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – от обязанности принять имущество.¹

В обязательном порядке условием, позволяющим говорить об исполнении обязательства по передаче и приему данного вида недвижимого имущества является подписание сторонами передаточного акта (иного документа о передаче жилого помещения) наряду с его фактической передачей. Вместе с тем, в предусмотренных договором или законом случаях, данное обязательство по передаче жилья будет считаться исполненным при наступлении дополнительных фактов (п. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ). Так, продавец и покупатель могут заключить договор с условием, по которому обязательство продавца по передаче имущества будет считаться исполненным, когда он: 1) подпишет передаточный акт; 2) фактически передаст жилое помещение; 3) оплатит расходы по государственной регистрации перехода права собственности к покупателю. Стороны договора

¹ *Ершов О.Г.* О применении норм в регулировании договорных отношений по поводу приобретенной или созданной в будущем недвижимости // Вестник арбитражной практики. 2015. № 1. С. 11.

купли-продажи жилых помещений также могут указать, что обязательным условием надлежащего исполнения обязательства по передаче жилья является проведение продавцом за свой счет силами специализированной организации контрольных и проверочных мероприятий на предмет определения качественного состояния объекта недвижимости, инженерных коммуникаций и т.п.

Не ограничивается дело подписанием договора, и сделку (пока что) признать заключенной нельзя. Переход права собственности на недвижимость теперь надо зарегистрировать.

Регистрация, о которой идет речь и которая в данной сделке обязательна, – государственная. Она положена по закону (п. 1 ст. 551 ГК РФ). Сам договор купли-продажи жилых помещений регистрировать не нужно (ст. 558 ГК РФ).

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

В сделке продажи недвижимости применяются положения о договоре купли-продажи (п. 5 ст. 454 ГК РФ). Оплата товара по договору купли-продажи регулируется ст. 486 ГК РФ. Нормы указанной статьи допускают исполнение покупателем обязанности по оплате товара как до, так и после его передачи, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, другими правовыми актами или договором.¹

До 01.03.2013 г. была необходима двойная государственная регистрация в связи с заключением договора купли-продажи жилых помещений в жилищной сфере. Государственной регистрации подлежала сама сделка, а также переход прав на жилое помещение. В настоящее время

¹ Журавлева А. Некоторые проблемы задатка при заключении договора купли-продажи жилого помещения // Жилищное право. 2015. № 9. С. 23

требуется только государственная регистрация перехода прав на помещение, являющееся предметом договора.

До выполнения государственной регистрации перехода прав собственником недвижимости для третьих лиц остается продавец. И право собственности на объект недвижимости возникает у приобретателя только с момента государственной регистрации такого права (п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Так, в п. 60 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29. 04. 2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» сказано, что после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем имущества¹. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным во владение имуществом, поскольку право собственности до момента государственной регистрации перехода прав сохраняется за продавцом.

Из этого следует, что заключение сделки по продаже квартиры и переход права собственности на нее к покупателю могут быть значительно разнесены во времени.

Вступил в силу новый Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» с 01.01.2017 г., в соответствии с которым порядок такой регистрации изменился.² В соответствии с этим законом кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимость объединены в единую учетную систему. Единственным доказательством прав на недвижимость является учетная запись в ЕГРП. Бумажные свидетельства о регистрации больше не выдаются, но не утрачивают

¹ Российская газета, 2010. 21 мая.

² Российская 2017. 5 июня.

действительности, т.к. закон распространяется на отношения, возникшие после его вступления в силу.

2.2.Исполнение обязанности по оплате проданного жилого помещения

Важной обязанностью покупателя по договору купли-продажи жилого помещения, помимо принятия имущества, является его своевременная оплата.¹ Платежи на территории Российской Федерации осуществляются в форме наличных и безналичных расчетов.

При безналичном расчете у покупателя существует дополнительная обязанность по совершению определенных действий, необходимых для производства платежа (например, открытие специального банковского счета). Срок оплаты, как правило, определяется в самом договоре купли-продажи недвижимости или в дополнительном соглашении.

При наличном расчете покупатель считается исполнившим свою обязанность с момента фактического получения продавцом покупной цены.

Продавец, получая денежную сумму при наличном расчете, обязан выдать расписку в получении денежных средств, по требованию покупателя. Наличие у покупателя расписки продавца или иного подобного документа облегчает ему в случае возникновения спора доказывание факта исполнения своей обязанности по оплате имущества.

Нередко покупатель вносит предоплату, при сделках с жилыми помещениями. На случай отказа покупателя от совершения сделки и принятия жилого помещения для продавца важно, как именно будет оформлена предоплата в договоре – в виде задатка или аванса.²

¹ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / *Витрянский В. В., В. С. Ем, Козлова Н. В.* и др.; отв. ред. *Суханов Е. А.* 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2015. Т. 2: Обязательственное право. С. 628.

² *Журавлева А.* Некоторые проблемы задатка при заключении договора купли-продажи жилого помещения // *Жилищное право.* 2013. № 9. С. 23.

Имеются различия между понятиями. Задаток – это «денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения». В соответствии со ст. 381 ГК РФ задаток возвращается в двойном размере в любом случае при отказе продавца от сделки. В случае же, если от сделки отказывается покупатель, задаток полностью остается у продавца.

Как отмечали ранее, покупатель обязан произвести оплату в полном объеме непосредственно до или после передачи ему жилого помещения, если иное не предусмотрено правовыми актами, договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства. В случае неоплаты при наступлении срока платежа, указанного в договоре, покупатель считается нарушившим свою обязанность.

Когда покупатель отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе требовать от него оплаты товара либо отказаться от исполнения договора. Последствия такого нарушения определены в нормах п. 3 ст. 486, п. 3, 4 ст. 488 и п. 2, 3 ст. 489 ГК. За неисполнение денежного обязательства в соответствии со ст. 395 ГК РФ устанавливается ответственность в виде уплаты процентов с суммы денежных средств, неправомерно удержанных, просроченных в оплате или неосновательно полученных (сбереженных) за счет другого лица.¹

В случаях, когда сумма долга оплачена покупателем с просрочкой, подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

¹ Смирнов А. Какие проблемы решает предварительный договор? // Акционерный вестник. 2016. № 3. С. 24.

Исходя из общих начал гражданского права, а также из требований добросовестности, разумности и справедливости вытекает необходимость учета фактических последствий для продавца, вызванных нарушением денежного обязательства покупателем. Поскольку размер неустойки зачастую явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, то при уменьшении процентов суды руководствуются нормой ст. 333 ГК РФ, закрепляющей право суда уменьшить размер неустойки. Особое внимание необходимо обратить на следующую проблему. На практике продавец, передав имущество, но не получив при наступлении срока платежа цену по договору купли-продажи недвижимости, обращается в суд с требованием о расторжении договора. Суды при рассмотрении подобного рода дел признают, что неоплата товара покупателем, особенно в течение длительного срока, влечет для продавца такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора купли-продажи, и расторгают договор купли-продажи жилых помещений, даже если уже произошла государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество.¹

Если покупатель не выполнил обязательства по оплате жилого помещения, предусмотренных договором купли-продажи жилых помещений, может служить основанием к расторжению этого договора.²

Невыплата по договору купли-продажи жилых помещений, скорее всего, свидетельствует об отсутствии у покупателя денежных средств. Покупатель вообще может не иметь имущества (кроме переданного), за счет которого возможно удовлетворение требований продавца об оплате, поэтому при наличии обязывающего судебного решения реально взыскать

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

² Толчеев Н. К., Горохов Б. А., Ефимов А. Ф. Подготовка гражданских дел к разбирательству в судах общей юрисдикции: практическое пособие / под ред. Толчеева Н. К. М.: Норма, Инфра-М, 2016. С. 164.

с покупателя не только "набежавшие проценты", но и основную сумму долга, цену договора, часто невозможно.

Применить п. 2 ст. 450 ГК, не всегда возможно и обоснованно, ведь ущерба, при котором продавец в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора, может и не быть. Причем именно на продавце лежит бремя доказывания в суде существенного характера нарушения договора покупателем.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

На практике возникает много проблем связанных с заключением, исполнением и расторжением по договору купли-продажи жилого помещения. Рассмотрим примеры существующей практики по договору:

На практике весьма часто встречается форма договора купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа. При этом во многих подобных случаях ошибка продавца состоит в том, что он перед продажей своего жилья не согласовывает с покупателем очень важное условие о том, что неоплата стоимости жилого помещения в срок, установленный в договоре, является основанием для расторжения договора купли-продажи продавцом и возврата жилого помещения в собственность продавца. В частности, этот вывод сделан на основе судебной практики по данной категории дел, которая является весьма противоречивой.

Приведем пример положительной судебной практики, где суд удовлетворил требования продавца жилья к покупателю о расторжении договора купли-продажи в связи с неоплатой стоимости продаваемой квартиры.

1.Обстоятельства дела. Стороны по договору купли-продажи жилья (продавец и покупатель) установили условие, по которому оплата производится после государственной регистрации договора. В ходе судебного заседания стороной истца отрицалась выплата ответчиком стоимости продаваемой квартиры.

Позиции судов первой и апелляционной инстанции. Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции указал, что ответчик не допускал нарушений условий договора и стороной истцов не представлено объективных доказательств существенных нарушений договора ответчиком по смыслу п. 1 и п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ. Суд также основывался на том, что в гражданском законодательстве отсутствуют нормы, позволяющие расторгнуть договор купли-продажи в связи

с неуплатой покупателем покупной цены; при этом суд признал факт не передачи ответчиком денежных средств в счет оплаты стоимости квартиры по договору купли-продажи и не составления акта приема-передачи квартиры обстоятельством, подлежащим оспариванию в ином порядке.

Однако Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда не согласилась с выводами суда первой инстанции, посчитав, что указанные обстоятельства являются существенным нарушением оспариваемого договора, значительно нарушают права истца, влекут такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, и признаются влекущими расторжение договора купли-продажи.

Кроме того, суд апелляционной инстанции сослался на положения ст. 1103 Гражданского кодекса РФ о неосновательном обогащении, положения которой подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании ст. 1102, 1104 Гражданского кодекса РФ.

Судебной коллегией по гражданским делам отменено решение первой инстанции и постановлено новое решение об удовлетворении исковых требований о расторжении договора купли-продажи квартиры и ее возврате в собственность продавца. Судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца¹.

¹ Апелляционное определение Московского областного суда от 28 ноября 2012 г. по делу N 11-25171/2012г. // СПС "КонсультантПлюс". 2016.

Выводы, аналогичные позиции Судебной коллегии по гражданским делам по данному делу, содержатся еще в ряде судебных актов¹.

В некоторых случаях суды, расторгая договор купли-продажи квартиры в связи с неоплатой, ссылались на положения п. 2 ст. 489 Гражданского кодекса РФ, согласно которым, когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара².

Однако анализ судебной практики показал, что на сегодняшний день преобладает абсолютно противоположная позиция судов. Суть ее в основном сводится к следующему:

– во-первых, судами принималось во внимание, что оспариваемые договоры купли-продажи жилья не содержали условия о расторжении договора по требованию продавца в судебном порядке с возвращением полученного по договору до момента его расторжения в случае неоплаты продаваемого жилья;

– во-вторых, в Гражданском кодексе РФ (глава 30, параграф 7 "Продажа недвижимости", ст. 549 - 558 Гражданского кодекса РФ) отсутствуют нормы, позволяющие расторгнуть договор купли-продажи и аннулировать возникшее у покупателя право собственности на объект недвижимости в связи с неуплатой им покупной цены;

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 22 апреля 2013 г. по делу N 11-10922; Апелляционное определение Московского городского суда от 4 июня 2015 г. по делу N 33-16634 // СПС "КонсультантПлюс". 2016.

² Апелляционное определение Московского городского суда от 8 ноября 2013 г. по делу N 11-37226; Апелляционное определение Московского городского суда от 10 февраля 2014 г. по делу N 33-5351; Апелляционное определение Московского городского суда от 20 января 2015 г. по делу N 33-1397/15 // СПС "КонсультантПлюс". 2016.

– в-третьих, неоплата покупателем товара сама по себе не является существенным нарушением условий договора, позволяющим расторгнуть его по основаниям п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ;

– в-четвертых, в п. 3 ст. 486 Гражданского кодекса РФ содержится специальная норма, определяющая правовые последствия несвоевременной оплаты покупателем переданного ему продавцом товара по договору купли-продажи, которые заключаются в наличии у продавца права потребовать оплаты товара, а также дополнительно уплаты процентов в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса РФ¹.

В свете изложенного небезынтересно мнение Л.А. Трофимовой о том, что объединяющим фактором любых подходов к исследованию судебной практики является единство развития судебной системы. Стабильность и правовая определенность судебной практики, устранение в результате развития пробелов нормативно-правового регулирования общественных отношений противоречий и коллизий в законе являются важнейшим фактором развития и совершенствования современного права в России².

В этой связи нельзя не согласиться с мнением Г.В. Синцова о том, что говорить о безусловности и абсолютности конституционного права на обращение в суд и на судебную защиту в настоящее время не приходится. Г.В. Синцов справедливо отмечает, что нередко заинтересованное лицо, чьи права и интересы нарушены, обращается за судебной защитой в случаях, когда все возможные досудебные процедуры урегулирования конфликта исчерпаны и без участия органа правосудия восстановление нарушенных прав не представляется возможным. Поэтому с психологической точки зрения заявитель, как правило, рассматривает судебный процесс как

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 18 мая 2016 г. по делу N 33-19036; Апелляционное определение Московского городского суда от 20 июня 2016 г. по делу N 33-14727; Апелляционное определение Московского городского суда от 18 мая 2016 г. по делу N 33-19036 // СПС "КонсультантПлюс". 2016.

² Трофимова Л.А. Понятие и значение судебной практики в российской правовой системе // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. N 2. С. 7.

единственную оставшуюся возможность восстановить справедливость как с материальной, так и с моральной точки зрения¹.

Аналогичные условия приемлемы для договоров купли-продажи с рассрочкой платежа в отношении любой недвижимости.

5. Мощенков А.Н. обратился в суд, о признании расторгнутым договор купли-продажи недвижимого имущества, с Забоевой А.П., действующей за себя и в интересах несовершеннолетних детей – ФИО 1, ФИО 2. Между истцом и ответчиком, действующей, в том числе в интересах своих несовершеннолетних детей, был заключен договор купли-продажи спорного недвижимого имущества. Договор был зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РК, ответчик и ее несовершеннолетние дети стали собственниками недвижимого имущества, указанного в договоре. Договором купли-продажи была предусмотрена оплата: <...> руб. за земельный участок, которая оплачивается в день подписания договора купли-продажи, и <...> руб. за жилое здание оплачивается за счет средств материнского (семейного) капитала после государственной регистрации настоящего договора. Ответчиком была произведена оплата только в сумме <...> руб., остальная часть уплачена не была, т.к. УПФ РФ ответчику отказало в распоряжении средствами материнского (семейного) капитала, в связи с тем, что второму ребенку не исполнилось еще 3 года. При заключении договора купли-продажи стороны были ознакомлены, договор подписан обеими сторонами, в котором указано на Федеральный закон № 256-ФЗ от 29 декабря 2006 года «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», по которому оплата по материнскому капиталу производится после достижения возврата ребенка 3-х лет.

Между продавцом Мощенковой Т.П., действующей по доверенности от имени Мощенкова А.Н., и покупателем Забоевой А.П., действующей за себя

¹ Синцов Г.В. Проблемы реализации конституционного права на судебную защиту в арбитражном процессе // Арбитражный и гражданский процесс. 2015. N 7. С. 50.

и за своих несовершеннолетних детей ФИО 1, ФИО 2 было подписано соглашение о расторжении договора купли-продажи по обоюдному согласию сторон, в связи с неисполнением покупателем. Основания и последствия расторжения договора определены положениями ст. 450 - 453 ГК РФ.

С учетом установленных обстоятельств, суд решил требования Мощенкова А.Н. о признании расторгнутым договора купли - продажи недвижимого имущества, сохранив право собственности на данное недвижимое имущество за Мощенковым А.Н., об обязанной Забоеву А.П. вернуть Мощенкову А.Н. полученное по договору купли – продажи имущество¹.

б. Быкова Е.В. обратилась в суд к Быкову М.В., Музафарову А.М. с иском о признании права собственности на квартиру, признании договора купли-продажи недействительным. Иск мотивирован тем, что она состоит с ответчиком в зарегистрированном браке, от которого есть один несовершеннолетний ребенок. В период брака была приобретена квартира, но она на момент покупки квартиры не имела регистрации в г. Межгорье, то по соглашению с Быковым М.В. номинальным покупателем спорного имущества являлся он.

Так как спорная квартира была приобретена на ее собственные денежные средства, полученные от реализации принадлежащей ей до брака на праве собственности квартиры, Быков М.В. обязался передать спорную квартиру в её личную собственность по договору дарения. Своё обязательство по передаче спорной квартиры в её собственность ответчик не выполнил, более того, без её ведома и согласия продал квартиру Музафарову А.М. при том, что в квартире был зарегистрирован несовершеннолетний ребёнок; о продаже квартиры ей не сообщил и распорядился полученными денежными средствами по своему усмотрению.

¹Решение Корткеросского районного суда Республики Коми от 15 декабря 2015 года. Дело № 2-689/2015 // URL: <https://rospravosudie.com/court-kortkerosskij-rajonnyj-sud-respublika-komi-s/act-501993124/> (дата обращения: 11.03.2019 г.).

Также признать спорную квартиру ее личной собственностью, а ответчика – утратившим право собственности на эту квартиру. Между Быковой Е.В. и Быковым М.В. был расторгнут брак, и она потребовала от Быкова М.В. переоформления квартиры на её имя. Только тогда она узнала о том, что квартира уже продана им Музафарову А.М. – без её согласия, при подаче документов на сделку не присутствовала и нигде не расписывалась. В настоящий момент она с сыном фактически осталась на улице¹.

Квартира была приобретена на личные деньги Быковой Е.А., полученные ею после реализации другой квартиры, принадлежащей ей на праве собственности (ст. 36 СК РФ, п. 15 Постановления Пленума ВС РФ от 05 ноября 1998 года № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака»).

Согласно п. 3 ст. 35 СК РФ прямо указывает, что в случаях совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом, находящимся в совместной собственности супругов, и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга, а если не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

7. Воронин Е.А. обратился в суд с иском к Трещеву В.А., Давудлу Ф.М., в котором, просит суд признать договор купли-продажи двухкомнатной квартиры, заключенный от его имени по доверенности между Кириенко Д.В. и Трещевым В.А., недействительным. На основании договора купли-продажи и свидетельства о государственной регистрации права истец являлся собственником двухкомнатной. ДД. ММ. ГГГГ ему стало известно о том, что право собственности на указанную квартиру зарегистрировано за

¹Решение Межгорьевского городского суда (Республика Башкортостан) от 22 июня 2015 года. Дело № 2-81/2015 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/5WmQyvQxqANw/> (дата обращения: 11.03.2019 г.).

Трещевым В.А. на основании договора купли-продажи, где продавцом от его имени выступил некто Кириенко Д.В., действующий по нотариальной доверенности. ДД. ММ. ГГГГ Трещев В.А. продал квартиру Давудлу Ф.М. и тем самым истец лишен права собственности. Однако намерения продавать принадлежащую ему квартиру Воронин Е.А. не имел, доверенности на совершение от его имени сделки купли-продажи не выдавал¹.

По данному примеру произошло преступления, предусмотренного ч. 2 ст. 159 УК РФ в отношении неустановленного лица. Заключение экспертизы установлено, что рукописный текст и подписи выполнены третьим лицом. Тогда сделка, совершенные на основании подложного документа, являются недействительными с момента совершения и не порождают правовых последствий.

Следовательно, по данному примеру сделка, совершенной в обход закона с противоправной целью, подлежит применению нормы гражданского законодательства. И по п. 1 ст. 1, п. 3 ст. 166 и п. 2 ст. 168 ГК РФ, иск о применении последствий и недействительность сделки применена на основании положений ст. 10 и п. 1 или п. 2 ст. 168 ГК РФ.

В наше время мошенничество в сфере недвижимости очень распространенное явление, от которого не застрахован ни один субъект договора купли-продажи недвижимости.

8. Варывдин С.Н. обратился в суд, с исковым заявлением ссылаясь на то, что он является наследником по завещанию Варывдиной З.В., умершей 13.04.2017 г. И просил суд признать недействительным договор купли-продажи квартиры, заключенный между Варывдиной З.В. и Курбатовым Д.В. и признать за ним право собственности в порядке наследования на указанную квартиру. При жизни в отношении Варывдиной З.В. было совершено преступление-мошенничество ответчиком Курбатовым Д.В.,

¹Решение Норильского городского суда(Красноярский от 30 ноября 2017 года. Дело №21257/2017//<http://sudact.ru/regular/doc/35NETrm1ss6w/> (дата обращения: 11.03.2019 г.).

который незаконно завладел, принадлежащей ей на праве собственности. Приговором суда Курбатов Д.В. был осужден по ч. 4 ст. 159 УК РФ за мошенничество.

В 2016 г. Курбатов Д.В. изготовил заведомо подложные документы-доверенность от имени Варывдиной З.В. на проведение государственной регистрации перехода права по договору купли-продажи в отношении ее, а также заведомо подложный договор купли-продажи указанной квартиры от 23.12.2016 г., по которому Варывдина З.В. продала указанную квартиру ему. После этого Курбатов Д.В. произвел государственную регистрацию права собственности на спорную квартиру на свое имя.

При рассмотрении данного дела судом установлено, что истец Варывдин С.Н. является наследником по завещанию имущества Варывдиной З.В.. Указанная квартира принадлежала ей на праве собственности, что подтверждается регистрационным удостоверением. Она не подписывала, свою волю на отчуждение принадлежащего ей имущества, не выражала, то данный договор является недействительным. В этой части исковые требования истца подлежат удовлетворению.

В связи с тем, что спорная квартира выбыла из владения собственника квартиры Варывдиной З.С. в результате преступных действий Курбатова Д.В. и суд пришел к выводу о признании сделки, в результате которой Курбатов Д.В. стал собственником квартиры, недействительной, то на основании ст. 167 ГПК РФ право собственности на квартиру должно было возвратиться к ее собственнику Варывдиной З.В. На основании ст. 218 ГК РФ в случае смерти Варывдиной З.В. право собственности на принадлежащее имущество переходит по наследству к Варывдину С.Н. в соответствии с завещанием или законом.

10. Прокурор обратился в суд с иском в защиту прав и интересов РФ к Безденежных И.Н. о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения, приобретенного за счет средств материнского

капитала, обязанные возвратить непригодное для проживания недвижимое имущество и взыскании с Безденежных И.Н. в пользу государственного учреждения-Управления Пенсионного фонда Российской Федерации в Коношском районе Архангельской области средств материнского капитала, использованных ею не по целевому назначению.

Безденежных И.Н. обратилась с заявлением в пенсионный орган о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала на оплату приобретаемого жилого помещения, при этом ей были представлены документы, предусмотренные п. 6, 8 Правил направления средств материнского капитала на улучшение жилищных условий, в том числе ипотечно-кредитное обязательство по исполнению ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», п. ж п. 13 Постановления Правительства РФ от 12 декабря 2007 года № 862, утвердившего «Правила направления средств (части средств) материнского капитала на улучшение жилищных условий».

Таким образом, приобретение Безденежных И.Н. жилого помещения, с использованием средств материнского (семейного) капитала, требующего капитального ремонта, а также без цели проживания в нем, свидетельствует о нецелевом использовании средств материнского капитала, так как данные действия не были направлены на улучшение жилищных условий семьи, что не соответствует требованиям Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

В данном конкретном случае Безденежных И.Н. злоупотребила своим правом на реализацию средств материнского (семейного) капитала вопреки закону, выразившееся в нецелевом расходовании бюджетных средств, что в свою очередь не позволяет в полной мере обеспечивать выполнение задач и функций государства, в том числе, задач и функций социального характера,

и, что противоречит основным началам гражданского законодательства (ст. 1 ГК РФ) и не может иметь места с учетом положений п. 1 ст. 10 ГК РФ (недопустимость при осуществлении гражданских прав злоупотребления правом).

На основании вышеизложенного следует, что нецелевое расходование бюджетных средств материнского (семейного) капитала Безденежных И.Н. повлекло за собой нарушение прав и законных интересов Российской Федерации как собственника средств, закрепленных в Конституции РФ и Федеральном законе № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»¹.

На основании изложенного, суд решил исковые требования прокурора о признании не действительным договора купли-продажи жилого помещения, приобретенного за счет средств материнского капитала, применении последствий недействительности сделки – удовлетворить. И признать сделку по договору купли-продажи жилого помещения, между Денисовым Н.М. и Безденежных И.Н. приобретенного за счет средств материнского (семейного) капитала, недействительной. Применить последствия недействительности сделки.

Таким образом, суд пришел к правильному выводу о том, что истец не имеет права на нецелевое расходование бюджетных средств материнского (семейного) капитала и повлекло за собой нарушение прав и законных интересов Российской Федерации как собственника средств, закрепленных в Конституции РФ и Федеральном законе № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

¹Решение Коношского районного суда (Архангельская область) от 29 марта 2016 года. Дело № 2-27/2016 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/qmhu6nyn3Jxj/> (дата обращения: 11.03.2019 г.).

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема занятия: Договор купли-продажи жилого помещения.

Данное занятие разработано для студентов среднего профессионального образования специальности код: 030505 «Правоохранительная деятельность».

Курс: Гражданское право.

Форма занятия: семинар-тренинг

Тип: мастер-класс

Методы обучения: словесный, практический, проблемный, модельный, исследовательский, дедуктивный, ролевая игра.

Средства обучения: Конституция РФ, ГК РФ, ЖК РФ и др. документы.

Цель занятия: сформировать понятия договора купли-продажи жилых помещений, а так же рассмотреть заключения и исполнения, принципы справедливого демократического судопроизводства, независимость судей и состязательность сторон.

Задачи занятия:

Обучающие: развивать умения и навыки работы с правовыми источниками, умение ориентироваться в изученном материале и пользоваться изученными знаниями на практике; показать основные функции суда в гражданском процессе; определить основные роли участников судебных заседаний по гражданским делам.

Развивающие: создать условия для профессионального самосовершенствования; умения выражать и отстаивать свою точку зрения; импровизировать.

Воспитывающие: формировать собственную позицию по различным нравственно-правовым проблемам; формировать ответственность за собственное благосостояние и состояние общества; воспитывать толерантность, терпимость и к чужому мнению

План занятия (120 мин.).

1. Организационная часть (9 мин.)
 - 1.1 Цель занятия (2 мин).
 - 1.2 Актуальность темы (7 мин.).
2. Основное содержание занятия (95 мин)
 - 2.1 Представление материала по теме: «Договор купли-продажи жилого помещения» с рассмотрением статей Конституции РФ, ГК РФ, ЖК РФ и других документов. (30 мин).
 - 2.2 Работа по составлению договора купли-продажи жилого помещения. (20 мин.).
 - 2.3 Ролевая игра «Судебное разбирательство» (45 мин.).
3. Подведение итогов (17 мин.).
 - 3.1 Вопросы обсуждения с участниками процесса и зрителей (15 мин.).
 - 3.2. Общий вывод (2 мин.).

Ход занятия:

1. Организационная часть.

Организация студентов для работы в группах. Преподаватель заранее ознакомил студентов с фабулой, были распределены роли участников судебного разбирательства, чтобы они придумали линию поведения в суде и подготовили свои реплики, учитывая смягчающие и отягчающие обстоятельства для вынесения оправдательного или обвинительного приговора.

Участники судебного разбирательства: судья, прокурор, адвокат, потерпевший, подсудимая, секретарь, эксперт, свидетели.

Инструкция адвокатам:

- 1) Ознакомьтесь с судебным делом.
- 2) Выявите правонарушения и квалифицируйте их.
- 3) Установите обстоятельства совершения правонарушений.
- 4) Установите обстоятельства, смягчающие наказания.
- 5) Оправдайте поведение подсудимого.

- б) Выработайте аргументы на доводы прокурора.

Инструкция прокурору:

- 1) Ознакомьтесь с судебным делом.
 - 2) Выявите правонарушения и квалифицируйте их.
 - 3) Установите обстоятельства совершения правонарушений.
 - 4) Установите характер и степень вины, а также смягчающие и отягчающие вину обстоятельства.
 - 5) Определите вид и меру наказания каждому правонарушению и в отношении каждого лица.
- б) Продумайте контраргументы на доводы адвокатов.

Фабула:¹

Игнатьев Э.Н. обратился в Нерехтский районный суд с иском к Нусратовой О.П. о признании права собственности на жилой дом, указывая в обоснование, что ДД. ММ. ГГГГ между ним и Нусратовой О.П. был заключен договор купли-продажи жилого дома, расположенного по адресу: (,,). В письменной форме договор купли-продажи не заключался. В счет оплаты по договору он передал дочери ответчицы – Самариной И. Р. денежные средства в сумме (данные изъяты) руб., что подтверждается имеющейся у него распиской Самариной И.Р. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области зарегистрировать право собственности на данный дом он не может, поскольку у бывшего собственника дома – Нусратовой О.П. отсутствуют на дом правоустанавливающие документы.

Истец, ссылаясь на положения ст. 12, ч. 2 ст. 218 ГК РФ, ч. 1 ст. 17 Федерального закона от ДД. ММ. ГГГГ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», просит

¹Решение Нерехтского районного суда Костромской области от 26 апреля 2018года. Дело № 2-276/2018 // URL: <https://rospravosudie.com/court-nerextskij-rajonnyj-sudkostromskaya-oblast-s/act-581772168/> (дата обращения: 09.03.2019г.).

признать за Игнатьевым Э.Н., ДД. ММ. ГГГГ года рождения, уроженцем (,,), право собственности на жилой дом, общей площадью (данные изъяты) кв. м. расположенный по адресу: (,,).

1.1. Цель: сегодня мы знакомимся с понятием изучение договора купли-продажи жилого помещения. Нам необходимо выяснить правовые основы договора. Научиться, как составляются договора и познакомиться с процедурой проведения судебного разбирательства.

1.2. Актуальность темы: Самой распространенной сделкой, направленной на отчуждение и приобретение жилья в Российской Федерации, является договор купли-продажи жилого помещения.

В соответствии с потребностями гражданского оборота российский законодатель, стремясь урегулировать определившиеся в обществе тенденции по купле-продаже жилых помещений, постепенно формирует качественно новую законодательную базу, детально регламентирующую данный институт.

Актуальность данной темы также обуславливается тем, что знание законодательства Российской Федерации договора купли-продажи жилого помещения и поможет им правильно и грамотно избежать неправомерных действий со стороны продавцов и в случае необходимости – защитить себя. Покупателям необходимо быть уверенным, что он получает точную, правдивую информацию о жилом помещении, что оно пригодно для постоянного проживания граждан и отвечает установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям, что он вправе отстаивать свои интересы, в том числе и в судебных органах.

2. Основное содержание занятия.

Обучающимся предлагается записать следующий материал:

2.1. Теоретические основы по теме: «Договор купли-продажи жилого помещения» с рассмотрением статей Конституции РФ, ГК РФ, ЖК РФ и других документов.

2.2. Работа по составлению договора купли-продажи жилого помещения. Преподаватель проводит совместную деятельность со студентами по алгоритму составления договоров о купле-продаже жилого помещения. Слушатели одновременно играют две роли: экспериментаторов и экспертов, доказывая целесообразность, правомерность и адекватность представления материала по составлению алгоритма. Итогом является создание алгоритма договора о купле-продаже жилого помещения.

2.3. Ролевая игра «Судебное разбирательство». Судебное заседание проводится в соответствии с нормами Гражданского процессуального кодекса.

Существует следующий порядок ведения судебного разбирательства.

- 1) Открытие судебного заседания, проводится со слов секретаря судебного заседания «встать – суд идет».
- 2) Проверка явки участников процесса (производится секретарем судебного заседания).
- 3) Разъяснение переводчику, эксперту и специалисту их прав и обязанностей (оглашается судьей).
- 4) Удаление свидетелей из зала судебного заседания.
- 5) Объявление состава суда и разъяснение права самоотвода и отвода (оглашается судьей).
- 6) Разъяснение прав и обязанностей участвующим в деле лицам (оглашается судьей).
- 7) Разрешение судом ходатайств лиц, участвующих в деле (оглашается судьей, ходатайства представляются истцом, ответчиком).
- 8) Начало рассмотрения дела по существу (выслушивание сторон, предоставление доказательств).
- 9) Окончание рассмотрения дела по существу.
- 10) Судебные прения.
- 11) Удаление суда для принятия решения.
- 12) Объявление решения суда.

Слушатели и в данном случае одновременно играют две роли: экспериментаторов и экспертов, оценивают содержательную логику и информационную ценность договоров. Преподаватель оценивает характер предоставления материала, вносит необходимые коррективы, грамотно их мотивирует.

3. Подведение общих итогов.

3.1. Вопросы обсуждения с участниками процесса и зрителей:

- 1) Понравилась вам такая форма урока?
- 2) Что вам удалось лучше всего в ходе судебного процесса?
- 3) Что не получилось?
- 4) Как это можно улучшить?
- 5) Какие навыки вам удалось проявить в ходе процесса?
- 6) Каких качеств, навыков вам не хватило?
- 7) Что вам понравилось в действиях участников процесса?
- 8) Какие ошибки были ими допущены?
- 9) Было ли решение справедливым и почему?
- 10) Что повлияло на судью?
- 11) Какое решение вы бы приняли на месте судьи?
- 12) Что нового вы узнали при подготовке и ходе процесса?

3.2. Общий вывод: Сегодня мы с Вами рассмотрели вопросы заключения, оформления и исполнения договора купли-продажи жилого помещения. Развивали умения и навыки работы с правовыми источниками ГК РФ, ЖК РФ и др. Анализировали, учились пользоваться изученными знаниями на практике. Познакомились с процедурой проведения судебного разбирательства.

Российское законодательство о договоре купли продажи жилого помещения является правовой сферой. Таким образом обширная правоприменительная практика постоянно выявляет новые пробелы в современном законодательстве, доказывая тем самым настоятельную необходимость в его совершенствовании.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам дипломного исследования можно сделать следующие выводы и предложения.

Договор купли-продажи недвижимого имущества является двусторонней сделкой, сторонами которой могут быть как физические лица (граждане), так и юридические лица (организации), различной организационно-правовой формы.

На основе данных в ГК РФ определений договоров купли-продажи и купли-продажи недвижимого имущества можно сформулировать следующее понятие договора купли-продажи жилого помещения: «Это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю) недвижимое имущество в виде определенного жилого помещения, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него согласованную сторонами денежную сумму (цену).

Договор купли-продажи жилого помещения является двусторонним, синаллагматический, т.е. взаимно обязывающим, каждое из двух встречных обязательств является условием для другого; опосредует обмен встречными обязательствами-предоставлениями, и возмездным.

Хотелось бы отметить, что, несмотря на повышенное внимание, которое уделяет государство к осуществлению регулирования общественных отношений, связанных с заключением и реализацией договора купли-продажи жилого помещения, совершенно очевидно, что на данный момент существуют немало пробелов в законодательстве, которые не позволяют реализовать в полной мере их главную цель – обеспечение реализации конституционного права граждан на жилье. В ходе исследования выявлены следующие проблемы:

1. По статистике заключенных договоров, цена многих квартир меньше 1 млн руб., словно и реальная цена квартир в России такая низкая. Иными словами существует проблема занижения реальной цены на предмет купли-продажи жилого помещения. Из анализа правоприменительной практики

следует, что данный факт не является основанием для признания договора недействительным. Если все остальные существенные условия соблюдены, то и договор нельзя признать недействительным или незаключенным.

Для решения данной проблемы целесообразно внести изменения в п. 2 ст. 166 ГК РФ и изложить его в следующей редакции:

«Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе, повлекла неблагоприятные для него последствия.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она совершена с занижением цены стоимости недвижимого имущества».

Как показывает практика, на официальном сайте нотариальной палаты такая функция есть, но в настоящее время не действует.

2. П.4 ст. 42 Федерального Закона о гос. регистрации недвижимости указывает на то, что при продаже доли в праве общей долевой собственности лицу, не являющемуся сособственником, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Данные требования продиктованы намерением законодателя защитить права и законные интересы других сособственников при продаже доли в общей долевой собственности¹. И здесь мы видим даже двойной контроль за наличием указанных документов: и нотариуса, и регистрирующего органа.

Однако законодатель не указывает на процедуру, так называемый алгоритм действий продавца и других сособственников при распоряжении долей в праве общей долевой собственности на недвижимость. А также ничего не говорит о документе, который должны представить сособственники в случае согласия или отказа от покупки жилого помещения.

То есть документ продавца о том, что он известил сособственников, обязателен, а их ответ, каким бы он ни был, в какой бы форме ни существовал, необязателен.

Здесь можно наблюдать даже проблему такого коррупциогенного фактора, как неполнота административных процедур, так как неизвестно, будет ли регистратор требовать подтверждающие документы об отказе остальных участников долевой собственности от покупки доли или не будет.

Но может и потребовать. Все отдается на откуп регистратора, что ведет к незащищенности продавца доли в общей долевой собственности.

Для решения указанной проблемы необходимо внести дополнение в п.4 ст. 42 Федерального Закона о гос. регистрации недвижимости и изложить его в следующей редакции:

«При продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником, к заявлению о государственной регистрации прав прилагается нотариально заверенное уведомление участников общей долевой собственности, подтверждающее отказ или согласие в приобретении данной доли сособственниками, в письменной форме подтверждающее извещение о намерении одного из собственников продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. При отказе других сособственников государственная регистрация перехода права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с даты извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

Если же они не отвечают на оповещение, то нотариус также может выдать документ (свидетельство или справку), что продавец доли действовал добросовестно и исполнил все установленные Законом обязанности. Тем более, что в п. 1 ст. 165.1 ГК РФ указано, что юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия

с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение будет считаться доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

С помощью предложенных дополнений в Федеральный закон о гос. регистрации недвижимости законодатель защитит не только права и законные интересы собственников при продаже доли одним из них, но и самого продавца доли в общей долевой собственности при недобросовестности других участников общей долевой собственности.

4. В п. 1 ст. 42 Федерального закона о гос. регистрации недвижимости, есть обязанность обращения к нотариусу за нотариальным удостоверением сделки при продаже долей в общей долевой собственности даже в том случае, если они отчуждаются всеми участниками долевой собственности по одной сделке.

Представляется возможным сделать вывод о том, что в этом совершенно нет необходимости, так как если все участники общей долевой собственности решили продать свои доли, то есть весь объект недвижимости целиком, значит, они уже обо всем договорились, нашли покупателя, составили и подписали договор купли-продажи и готовы обращаться в регистрирующий орган, а обращение к нотариусу влечет за собой большие траты, в чем нет нужды.

Подводя итог исследованию, необходимо отметить, научные публикации, материалы гражданских дел, показывают, что имеются трудности в рассмотрении и осуществлении правосудия по делам о признании сделки недействительной из-за недостаточного знания закона, отсутствия умения разбираться в сложных гражданско-правовых вопросах, которые возникают в практике.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993г.) (в ред. от 21. 07. 2014г.) // Российская газета. 1993. 25 декабря

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30. 11. 1994 № 51 - ФЗ (в ред. от 12.04.2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26. 01. 1996 № 14 – ФЗ (в ред. от 18 марта 2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994 . № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс (часть третья) от 26. 11. 2001 № 146 - ФЗ (в ред. от 18. 03. 2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №138 - ФЗ (в ред. от 27. 12. 2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 -ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147

Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223 - ФЗ (в ред. от 01. 05. 2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 25.12. 2018) «О государственной регистрации недвижимости» //Собрание законодательства РФ», 20. 07. 2015, № 29 (часть I), Ст. 4344.

Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541 - I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. от 20. 12. 2017)

//Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

Федеральный закон от 21. 07. 1997 № 122-ФЗ (ред. от 03. 07. 2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

Судебная практика

Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // Российская газета. 2010. 17 июня.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (в ред. от 23. 06. 2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02. 07. 2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2009. 8 июля.

Решение Преображенского районного суда г. Москвы от 15. 04. 2015 г. по делу № 2 - 3561// URL: <http://sudact.ru/practice/po-dogovoru-kupli-prodazhi-dogovor-kupli-prodazhi>.

Решение Самарского областного суда от 20. 12 .2014 г. по делу № 2 3725 // URL: <http://mirznanii.com/a/43579/sudebnaya-praktika-po-dogovoram-kupli-prodazhi>

Решение Мурманского областного суда от 10.02.2015 г. по делу № 2/ 18 // URL: <http://sudact.ru/law/obzor-sudebnoi-praktiki-po-delam-sviazannym-s>

Судебная практика Архангельского областного суда за 2014 - 2015 г. // URL: <http://sudact.ru/law/obzor-sudebnoi-praktiki-po-delam-sviazannym-s>.

Обзор судебной практики по гражданским делам Новосибирского областного суда за 2015 - 2016г. // URL: <http://mvd.ru/news/532446-prokuraturoy-oblasti-v-sud-napravlen-ugolovnoe-delo-po-faktu-moshennichestvo>. Html.

Литература

Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2016. № 5. С. 4 - 30; № 6. С. 5 - 29; 2015. № 1. С. 4 - 34.

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

Бычков А. Покупка квартиры - дело непростое // ЭЖ-Юрист. 2015. № 31. С. 15-20.

Гражданское право России. Учебник / под ред. Суханова Е.А. М.: Проспект. 2012. 683 с.

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

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

Ершов О. Г. О применении норм в регулировании договорных отношений по поводу приобретенной или созданной в будущем недвижимости // Вестник арбитражной практики. 2015. № 1. С. 11-15.

Журавлева А. Некоторые проблемы задатка при заключении договора купли-продажи жилого помещения // Жилищное право. 2016. № 9. С. 23-27.

Иванников С. Б. Жилое помещение как объект гражданских правоотношений // Российский судья. 2016. № 12. С.17-22.

Карпухин Д. Правовые аспекты определения цены квартиры и ее долей в гражданско-правовых отношениях // Жилищное право. 2015. № 4.

С. 81 - 93.

Козлова Е. Б. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок: соотношение правовых интересов // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2016. № 6. С. 22 - 29.

Комардина М. Н. Правовые последствия неисполнения продавцом своих обязательств по договору купли-продажи жилых помещений // *Юрист.* 2016. № 15. С. 15 - 19.

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / *О. А. Городов, А. К. Губаева, М. Н. Долгополый и др.*; под ред. *О. А. Городова.* 4-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2015. 640 с.

Крашенинников П. В. Жилищное право. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2015. 396 с.

Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / *Андропов В. В., Гетман Е. С., Гонгало Б. М.* и др.; под ред. *Крашенинникова П. В.* М.: Статут, 2015. 620 с.

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

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

Раев В. В. Обманные схемы в обороте недвижимости // *Жилищное право.* 2016. № 10. С. 75 - 80.

Рогожин М. Ю. Квартирный вопрос: все, что вы хотите знать. М.: МЦФЭР, 2016. 272 с.

Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / *Витрянский В. В., В. С. Ем, Козлова Н. В.* и др.; отв. ред. *Суханов Е. А.* 2 - е изд., стереотип. М.: Статут, 2015. Т. 2: Обязательственное право. 1208 с.

Ситдикова Л. Б., Шикина С. Н. Особенности отчуждения жилого помещения с участием несовершеннолетнего по законодательству Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2015. № 3. С. 33 - 36.

Скловский К. И. Сделка и ее действие. М.: Статут, 2016. 78 с.

Слыщенков В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. М.: Статут, 2016. 240 с.

Смирнов А. Какие проблемы решает предварительный договор? // Акционерный вестник. 2016. № 3. С. 20 - 24.

Сорокина Ю. Признание договора купли-продажи жилого помещения незаключенным как способ защиты гражданских прав // Жилищное право. 2015. № 8. С. 51 - 66.

Толчеев Н. К., Горохов Б. А., Ефимов А. Ф. Подготовка гражданских дел к разбирательству в судах общей юрисдикции: практическое пособие / под ред. *Толчеева Н. К.* М.: Норма, Инфра - М, 2016. 464 с.

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

