

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

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

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

Идентификационный код ВКР: 319

Екатеринбург 2016

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

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:  
Заведующая кафедрой права  
\_\_\_\_\_ А.А. Воронина  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

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

Идентификационный код ВКР: 319

Исполнитель: студент группы ПВД-411 _____ (подпись)	К.К. Кудрявцев
Руководитель: канд. юрид. наук, доцент _____ (подпись)	Т.М. Звездина
Нормоконтролер: ст. преподаватель _____ (подпись)	К.А. Игишев

Екатеринбург 2016

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ–ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	7
1.1. Понятие и правовая природа договора купли–продажи жилых помещений .....	7
1.2. Стороны, форма и особенности заключения договора купли– продажи жилых помещений .....	16
2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ–ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	21
2.1. Существенные условия договора купли–продажи жилых помещений .....	21
2.2. Права и обязанности сторон.....	23
2.3. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора .....	27
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР....	30
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	39
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	42

## **ВВЕДЕНИЕ**

Договоры играют важную роль в регулировании экономических отношений, складывающихся среди членов общества. Посредством договоров происходит предоставление товаров, материальных благ, выполнение работ, оказание услуг. Договор является значимым и наиболее распространенным юридическим фактом, в результате чего возникают, изменяются и прекращаются гражданские права и обязанности. Назначение договора сводится к тому, чтобы в рамках закона обеспечить регулирование отношений путем указания на меру их должного и возможного поведения.

Обращение к проблеме договора купли–продажи жилья явилось не случайным, так как в последнее время существует множество проблем, особенно касающихся исполнения обязательств по договору купли–продажи жилья и несения ответственности сторон. Заключение, изменение и расторжение договора купли–продажи жилого помещения включают в себя несколько последовательных стадий, к которым, в частности, относятся: согласование волеизъявления сторон, которые собираются заключить договор, определение конкретных условий договора купли–продажи жилого помещения либо их изменение, а затем порядок их исполнения, и осуществление прекращения договора купли–продажи жилого помещения либо его перезаключение. При этом на различных стадиях могут возникнуть определенные проблемы, которые требуют соответствующего нормативно–правового разрешения.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) при регулировании договорных отношений исходит из принципа свободы договора. Действие данного принципа сводится к тому, что стороны свободны в решении вопроса, вступать в договорные отношения или нет, также в выборе вида договора, контрагента, условий, на которых будет заключен договор. Следует отметить, что большинство правомочий стороны

могут использовать только на стадии заключения договора, поэтому в связи с этим процесс заключения договора имеет особое значение.

В силу того, что договор купли–продажи жилого помещения является особым юридическим фактом, от которого зависит возникновение правоотношения, то сторонам необходимо должным образом отнестись к заключению договора купли–продажи жилого помещения, так как от этого зависит не только необходимое исполнение договора купли–продажи жилого помещения, но и должное определение его формы, существенных условий, что в последующем обеспечит избежание судебных споров. В свою очередь с момента заключения договора купли–продажи жилого помещения у сторон возникают соответствующие права и обязанности, которые они должны соблюдать на период существования договорного обязательства.

Поэтому рассмотрение вопросов, касающихся порядка изменения и расторжения договора купли–продажи жилого помещения, требований, предъявляемых к каждому из указанных процессов, является наиболее значимым и необходимым на сегодняшний день.

Объектом исследования являются гражданские правоотношения в сфере купли–продажи жилых помещений.

Предметом исследования выступают нормы права, регулирующие отношения, связанные с договором купли–продажи жилого помещения.

Целью исследования является анализ правового регулирования договора купли–продажи жилого помещения по законодательству Российской Федерации, правоприменительной практики и выработка предложений по совершенствованию действующего законодательства в данной сфере регулирования.

Исходя, из цели в работе были поставлены следующие задачи:

- проанализировать понятие и правовую природу договора купли–продажи жилых помещений;
- рассмотреть стороны, форму и особенности заключения договора купли–продажи жилых помещений;

– рассмотреть существенные условия договора купли–продажи жилых помещений;

– проанализировать права и обязанности сторон, а также ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

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

Теоретическую основу исследования составляют идеи, концептуальные положения, научные обобщения ученых в области правового регулирования договора купли–продажи жилых помещений, отраженные в работах Т.А. Бачоева, А.А. Галустян, В.В. Каболова, С.М. Кочои, М.А. Магомедова, Д. Мищенко, Ю. Сорокиной, Н.М. Савельевой и так далее.

Нормативная основа исследования составляют: положения Конституции Российской Федерации (принятой всенародным голосованием 12 декабря 1993г.)(в ред. от 21.07.2014г.)<sup>1</sup>, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ (в ред. от 23.05.2016)<sup>2</sup>, а также иные нормативные правовые акты, регламентирующие общественные отношения, связанные с договором купли–продажи жилых помещений.

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

---

<sup>1</sup> Российская газета.1993.25 декабря

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ.1994.№ 32.Ст. 3301.

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

Структура выпускной квалификационной работы. Данное исследование состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы.

# **1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ–ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

## **1.1. Понятие и правовая природа договора купли–продажи жилых помещений**

Договор купли–продажи имеет многовековую историю, уходящую в древность. И на сегодняшний день, его значение также высоко, в современном мире усиливаются мирохозяйственные связи и обмен. Интеграция и глобализация диктуют новые требования к роли договора купли–продажи, а именно он приобретает новые формы, например формы дистанционной и электронной продажи.

Особое значение договор купли–продажи имеет при продаже недвижимости, что обусловлено острой необходимостью российских граждан решить жилищные проблемы. Договор купли–продажи недвижимости стоит на втором месте после договора розничной купли–продажи.

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

Повышается и роль купли–продажи в рамках международного регулирования. Не так давно Россия вступила во Всемирную торговую организацию, что в перспективе сулит расширению торговых связей, а значит и использованию договора купли–продажи<sup>1</sup>.

Термин договор является многозначным как в законодательстве, так и в теории. Прежде всего, договор, по мнению П.В. Крашенинникова, следует рассматривать как юридический факт, определенное правомерное действие, которое имеет своей целью возникновение, изменение или прекращение

---

<sup>1</sup> *Бабич Т.П.* Существенные условия договора купли–продажи недвижимости // Теоретические и прикладные аспекты современной науки. 2014. № 5– 4. С. 139

гражданских прав и обязанностей<sup>1</sup>. С этой точки зрения, по мнению Е.А. Суханова, его также следует рассматривать как сделку<sup>2</sup>. Согласно п. 3 ст. 154 ГК РФ договор представляет собой правоотношение между двумя (тогда это будет являться двусторонней сделкой) либо тремя или более сторонами (будет являться многосторонней сделкой), которая влечет за собой возникновение взаимных прав и обязанностей при условии, что между сторонами достигнуто волеизъявление. Каждое волеизъявление по отдельности не влечет за собой каких-либо правовых последствий, в совокупности они образуют систему волеизъявлений, которые порождают возникновение определенного соглашения.

Так как договор есть разновидность сделки, то к нему применяются положения ст. 157 ГК РФ, которые касаются сделок, совершенных под условием, ст. 158–165, определяющие требования к форме сделок и их государственной регистрации, а также ст. 166–181, определяющие, какие сделки являются недействительными и каковы последствия совершения таких сделок. Договор обладает следующими признаками: во-первых, носит правомерный характер; во-вторых, для него характерно наличие взаимосогласованного волеизъявления. Существует внутренняя воля и внешнее волеизъявление. Воля – внутреннее желание, стремление субъекта, которое нацелено на получение правомерного результата. Волеизъявление – это внешнее выражение воли<sup>3</sup>. Выявление воли стороны сделки имеет особое значение при толковании договора. Исходя из положений ст. 431 ГК РФ, если буквальное толкование слов и выражений договора не дает возможности установить содержание договора, то в таком случае необходимо установить действительную волю сторон, исходя из цели

---

<sup>1</sup> Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. Изд. 2-е испр. и доп. 2012. С. 1194.

<sup>2</sup> Суханов Е.А. Российское гражданское право: В 2-х т. Обязательственное право: Учебник. Т.1. С. 136.

<sup>3</sup> Крашенинников П.В. Гражданский кодекс Российской Федерации. Сделки. Решения собраний. Представительство и доверенность. Сроки. Исковая давность. Постатейный комментарий к главам 9–12. С. 11.

договора. При этом необходимо будет учитывать обстоятельства, которые предшествовали договору, например, переговоры, переписку участников правоотношения, практику, которая сложилась во взаимоотношениях сторон, обычаи делового оборота.

В–третьих, заключая договор, субъекты имеют определенную цель, которая связана с установлением, изменением или прекращением гражданских прав и обязанностей. В–четвертых, наличие мотива, который не имеет самостоятельного значения. Так, если сделка совершена под влиянием заблуждения, то при признании ее недействительной мотив совершения сделки значения не имеет (ст. 178 ГК РФ).

В дополнение к названным признакам Ю.А. Тихомирова относит следующие: наличие соглашения сторон по всем существенным положениям договора, равенство сторон заключаемого соглашения, установление юридических гарантий исполнения договора, а также взаимной ответственности сторон за неисполненность обязательств<sup>1</sup>. Такие признаки позволяют отличить гражданско–правовой договор от других видов договоров: административных, учредительных.

Исходя из положений ст. 420 ГК РФ, договор представляет собой определенную юридическую конструкцию –соглашение, которое определяет права и обязанности лиц, вступающих в данное правоотношение. Сущность договора, по мнению А. Кабалкина, выражается в достижении взаимного соглашения его сторонами, которые являются равноправными, самостоятельными и обладают свободной (автономной) волей, направленной на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей<sup>2</sup>. При этом не всякое соглашение будет являться гражданско–правовым договором, а лишь такое соглашение, в которое вступают участники, стремящиеся породить имеющие для них значение гражданско–

---

<sup>1</sup> Суханов Е.А. Российское гражданское право: В 2– х т. Обязательственное право: Учебник.2011. Т. 1. С. 136.

<sup>2</sup> Садилов О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (части первой).2012. С. 316.

правовые последствия. В связи с этим договор следует рассматривать как гражданско–правовое отношение, которое порождается договором–соглашением. Договор как правоотношение содержит взаимные обязательства между субъектами гражданского оборота, которые регулируются общими положениями об обязательствах.

Договор также следует рассматривать как форму соглашения в качестве документа, который содержит согласованные сторонами условия. Из такого понимания договора исходит п. 2 ст. 434 ГК РФ.

Таким образом, можно определить, что понятие «договор» по–разному трактуется в законодательстве, доктрине и правоприменительной практике: во–первых, договор–это определенный юридический факт; во–вторых, договор–это правовое отношение; в–третьих, договор–документ.

Основная роль договора, по мнению некоторых теоретиков, сводится к необходимости обеспечить урегулирование поведения субъектов с учетом установленных в законе пределов путем применения соответствующих санкций за нарушение требований, предусмотренных законом<sup>1</sup>. Так, А.Д. Корецкий считает, что сущность договора составляют фактические действия участников, которые направлены на реализацию положений гражданско–правового соглашения. Также он приходит к выводу о том, что всякий гражданско–правовой договор есть взаимосогласованные, значимые с юридической точки зрения, гарантированные законом намерения нескольких лиц, направленные на совершение как юридических, так и фактических взаимных действий<sup>2</sup>.

В.В. Меркулов, определяя договор в качестве намерения сторон на совершение сделки, а саму сделку как действия ее сторон, направленных на

---

<sup>1</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения.2011. С. 13.

<sup>2</sup> Садилов О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (части первой).2012. С. 316.

реализацию условий договора<sup>1</sup>, разграничивает понятия договора и сделки. Данная позиция является теоретической, так как заключение договора является действием контрагентов, направленное на достижение определенных целей.

По мнению А.Д. Корецкого, предмет договора составляют как определенное благо, с которым связано возникновение правоотношения, так и действия, которые стороны совершают в отношении этого блага. В качестве объектов гражданско–правовых договорных отношений следует рассматривать материальные и идеальные блага, а также процесс, результатом которого является их создание. Статья 128 ГК РФ относит к таким объектам вещи, включая наличные и безналичные денежные средства, документарные и бездокументарные ценные бумаги, имущественные права, результаты работ и оказания услуг, результаты интеллектуальной деятельности.

Основу договора составляют взаимные обязательства сторон. Цель договора направлена на то, чтобы установить юридически значимое отношение, при котором одна сторона, выступающая как обладатель определенного блага, обязуется удовлетворить потребность другой стороны, заинтересованной в получении такого блага<sup>2</sup>. Гражданско–правовой договор определяет не только конечный результат, к которому стремятся контрагенты, но и процесс достижения такого результата, то есть определенный порядок действий участников гражданского оборота.

В рамках существующих норм, особое значение, по мнению В.В. Витрянского в правовом регулировании договора купли–продажи имеет дата исполнения продавцом своей обязанности по передаче товара. Значимость данной обязанности исходит из того, что «этой датой, как правило,

---

<sup>1</sup> Меркулов В.В. Гражданско–правовой договор в механизме регулирования товарно–денежных отношений.2011. С. 16.

<sup>2</sup> Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (части первой).2012. С. 318.

определяется момент перехода от продавца к покупателю риска случайной гибели или случайной порчи товара»<sup>1</sup>.

Кроме этого, в правовом регулировании договора купли–продажи особое значение имеют нормы о гарантии качества товара. На сегодняшний день проблема качества товара является наиболее актуальной, что обусловлено частыми случаями неисполнения данного обязательства в современной практике гражданского оборота.

В современных условиях значимыми являются нормы об отдельных видах купли–продажи. Так, например, в рамках некоторых видов купли–продажи особое значение имеет наличие стабильных и долгосрочных отношений, в частности это касается договора поставки в рамках правового регулирования «взаимоотношений между производителями товаров и поставщиками сырья, материалов либо комплектующих изделий; между изготовителями товаров и оптовыми торговыми организациями, специализирующимися на реализации товаров»<sup>2</sup>. Исходя из этого, приоритетное значение имеют не разовые сделки, а долгосрочные взаимоотношения в рамках договора поставки.

Согласно ГК РФ под договором купли–продажи стоит понимать когда «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)» (ст. 454 ГК РФ). Договор купли–продажи является консенсуальным, возмездным, взаимным и двухсторонним.

Юридические признаки договора, а именно: консенсуальный характер договора проявляется в том, что купля–продажа является заключенной с момента согласования существенных условий; возмездность проявляется во встречной обязанности одной из сторон по предоставлению определенного

---

<sup>1</sup> Шевчук Д.Ф. Право покупателя жилого помещения на информацию // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2015. № 2 (43). С. 162.

<sup>2</sup> Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли–продажи недвижимости // Юрист. 2015. № 7. С. 73.

блага, взаимность означает наличие двух взаимных волей, двусторонность – предполагает наличие сторон: продавца и покупателя<sup>1</sup>.

Кроме того, стоит отметить, что в договоре купли–продажи имеют место две встречные обязанности, одинаково существенные и важные: обязанность продавца передать покупателю товар и обязанность покупателя уплатить покупную цену, – которые взаимно обуславливают друг друга и являются в принципе экономически эквивалентными. Поэтому договор купли–продажи является договором синаллагматическим (от греч. *synallagma* –взаимоотношение).

Синаллагматический характер договора купли–продажи обуславливает встречность исполнения обязательств двух сторон.

На основании договора купли–продажи возникает обязательство. Обязательственной конструкции купли–продажи предшествовала господствовавшая в архаичном торговом обороте вещная купля–продажа, простой обмен товара на наличные. С понятием обязательственной купли–продажи связано разграничение между обязанностями сторон (обязательственный элемент купли–продажи) с одной стороны и переходом права собственности на товар (вещный элемент купли–продажи) – с другой. Возникновение обязательства непосредственно не влечет за собой изменение в принадлежности права собственности: продавец лишь обязуется произвести передачу товара в будущем, а покупатель обязуется уплатить цену.

Поскольку в основе договора купли–продажи лежит передача товара, стоит отметить, что под товаром стоит понимать любые вещи, как движимые, так и недвижимые, индивидуально–определенные либо определяемые родовыми признаками. Купля–продажа отдельных видов вещей может регулироваться, помимо норм ГК, иными федеральными законами, а также другими правовыми актами.

---

<sup>1</sup> Гражданское право России / под ред. Суханова Е.А.2014. С. 147.

Содержание договора купли–продажи представляет собой совокупность всех его условий, которыми устанавливаются и конкретизируются права и обязанности сторон.

Правовая основа купли–продажи в рамках национального законодательства определяется положениями части 1 и 2 ГК РФ, а также законами федерального уровня<sup>1</sup>.

Между отдельными видами договора купли–продажи нет строго очерченных границ. Главная черта эффективности правового регулирования – четкое выделение особенностей соответствующих договоров и обеспечение их адекватного регулирования с помощью специальных правил, которые должны исключить применение корреспондирующих их общих положений о купле–продаже.

В ГК РФ это подчеркнуто выделением норм об отдельных договорах купли–продажи в рамках отдельных положений, при этом нужно учитывать, что общие нормы о договоре купли–продажи являются применимыми в отношении отдельных видов договоров.

Обращение к анализу российского гражданского права о договоре купли–продажи, показывает, что в ГК РФ подробно регламентирует данный договор.

Регламентация договора купли–продажи в ГК РФ показывает, что в данном нормативном акте купля–продажа является самым большим правовым институтом по числу образующих его норм (ст. 454–566 ГК РФ) и в целях рыночного развития стоит на первом месте.

В современном российском законодательстве договор купли–продажи –важнейший договорный тип, объединяющий в себе целый ряд весьма неоднородных явлений. Его режим распространяется на многие отношения, даже далекие от купли–продажи.

---

<sup>1</sup> Гражданское право. Учебник под ред. Сергеева А.П. и Толстого Ю.К. 2014. С. 206.

В отличие от прежнего законодательства, в действующем ГК РФ институт договора купли–продажи представлен двумя четко выраженными частями – общей и особенной: помимо общих положений о купле–продаже (§ 1 гл. 30 ГК РФ) существует целый ряд специальных правил об отдельных видах этого договора: розничная купля–продажа, поставка, поставка для государственных и муниципальных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия. (§ 2–8 гл. 30 ГК РФ).

Правовое регламентирование договора купли–продажи складывается таким образом, что отдельным видам договора купли–продажи в гл. 30 ГК РФ посвящены самостоятельные параграфы. При этом правила самой гл. 30 ГК РФ не имеют исчерпывающего характера: развитие и детализация положений об отдельных видах договора купли–продажи обеспечивается специальным законодательством<sup>1</sup>.

Договор продажи недвижимости в рамках специального законодательства регулируется: Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188–ФЗ (в ред. от 02.06.2016)<sup>2</sup>, Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001. № 136–ФЗ (в ред. от 23.05.2016)<sup>3</sup>, Федеральный закон от 21.07.1997. № 122–ФЗ (в ред. от 01.01.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>4</sup>.

Сфера применения договора купли–продажи в рамках правового регламентирования в ГК РФ по сравнению с прежними нормативными актами прошлых лет значительно расширилась за счет того, что правила о купле–продаже субсидиарно применяются к купле–продаже имущественных прав, результатов интеллектуальной деятельности, (фирменных

---

<sup>1</sup> Бацоев Т.А., Каболов В.В. Приобретение права собственности на жилые помещения // Приоритетные научные направления: от теории к практике. 2016. № 22.С. 280.

<sup>2</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14; 2007. № 1 (ч. 1). Ст. 13.

<sup>3</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147

<sup>4</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 30, ст. 3594.

наименований, товарных знаков, знаков обслуживания и иных средств индивидуализации гражданина или юридического лица, выполняемых ими работ или услуг, если иное не вытекает из содержания или характера соответствующих прав либо существа объекта гражданских прав.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Согласно п.1. ст. 454 ГК РФ по договору купли–продажи одна сторона обязуется передать вещь в собственность другой стороне, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

## **1.2. Стороны, форма и особенности заключения договора купли–продажи жилых помещений**

Анализ общих норм ГК РФ в целом о договоре, и о договоре купли–продажи в частности, показывает, что в ГК РФ нет отдельных норм, регулирующих вопросы субъектов, сторон договора. В каждом договоре данный аспект решается по–разному. Общепринятым является то, что к субъектам договора купли–продажи относятся стороны.

Сторонами договора купли–продажи являются продавец и покупатель. При этом в состав сторон могут включаться любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица.

По общему правилу, продавцом может быть любое лицо, являющееся собственником вещи, или имеющее специальные полномочия от собственника. Покупателем – любые физические и юридические лица, а также государство в целом, государственные и муниципальные образования<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> *Галустян А.А.* Недействительность договора купли–продажи квартиры // В сборнике: проблемы российского законодательства и международного права. 2015. С. 24.

Следует отметить, что в различных видах договора купли–продажи субъектами, выступающими со стороны покупателя или продавца, могут быть различные представители. Так, например, на стороне продавца может выступать юридическое лицо или гражданин–предприниматель, осуществляющий предпринимательскую деятельность<sup>1</sup>.

В соответствии с п. 1. ст. 454 ГК РФ договор купли–продажи – это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену).

Договор купли продажи – это возмездный, двусторонний, взаимный, консенсуальный договор.

Общими признаками, объединяющими договорные обязательства купли–продажи, являются:

–возмездный переход права собственности от одного субъекта к другому;

–предметом договора является материальный объект<sup>2</sup>.

Особенностям отдельных видов договора купли–продажи (розничная купля–продажа, поставка товаров, энергосбережение, продажа недвижимости и др.) посвящены отдельные главы ГК РФ, что было отмечено в теоретических основах 1 главы данного исследования. Общие положения о купле–продаже недвижимости содержатся в параграфе 7 главы 30 ГК РФ. Как и все отдельные виды договоров купли–продажи, договоры продажи недвижимости имеют свои общие объединяющие признаки:

–обязательная письменная форма (ст. 550 ГК РФ);

–обязательная регистрация перехода права собственности (ст. 551 ГК РФ);

---

<sup>1</sup> Юрова К.И. Характеристика особенностей отдельных видов договоров купли–продажи // Отечественная юриспруденция. 2015. № 2 (2). С. 4

<sup>2</sup> Мищенко Д. Купля–продажа недвижимости: плюсы и минусы // Молодые ученые. 2015. № 6. С. 25

–цена является существенным условием договора (ст. 555 ГК РФ).

Субъектный состав данного вида договора включает как физических, так и юридических лиц, а также предпринимателей без образования юридического лица.

В последнее время заключается много договоров купли–продажи жилого помещения, на основе материнского капитала, в связи с чем стоит кратко отметить данные особенности.

Наиболее распространённой является ситуация, когда супруги, выступая в качестве заёмщиков по кредитному договору, обеспеченному залогом, приобретают жилое помещение в ипотеку с использованием средств материнского капитала. Ст. 10 Федеральный закон от 29.12.2006 № 256–ФЗ (в ред. от 02.07.2013) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»<sup>1</sup> позволяет использовать средства материнского капитала в полном объёме для покупки квартиры<sup>2</sup>.

Заключение кредитных договоров, обеспеченных ипотекой недвижимости, приведет к дальнейшему обременению залогом приобретенной при помощи средств материнского капитала недвижимости. Приобретенное при помощи средств материнского капитала жилище оформляется на правах общей долевой собственности всех членов семьи. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007.№862 (в ред. от 09.09.2015) "О правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий"<sup>3</sup> определяет специальный механизм контроля, призванный защищать интересы несовершеннолетних членов семьи. В качестве одного из данных определенных законодательством механизма является обязанность лиц, получивших сертификаты на

---

<sup>1</sup> Проглядова А.А. Правовая природа договора купли–продажи недвижимости // Актуальные проблемы современной науки. 2014. № 6 (79). – С. 83.

<sup>2</sup> Галустян А.А. Основания признания договора купли– продажи жилых помещений недействительным // В сборнике: теоретические и практические аспекты правовых отношений Сборник статей Международной научно– практической конференции. Ответственный редактор Сукиасян А.А.. Уфа, 2014. С. 22.

<sup>3</sup> Российская газета. № 284. 2007. 19 декабря.

получение материнского капитала, выдавать письменные обязательства, на основании которых жилые помещения, приобретенные при помощи материнского капитала, в течение шести месяцев с момента получения кадастровых паспортов нужно оформить в общую долевую собственность супругов и детей.

Но, при использовании во время покупки кредитных средств банков сразу оформить жилые в собственность родителей, и детей почти невозможно, что обуславливается жесткой политикой банка который кредитует заемщика только при тех условиях, что собственниками приобретаемых жилых помещений будут только совершеннолетние дети. Связывают это с тем, что при невыполнении обязательств по кредитным договорам, обеспеченным залогом, и начала процедур взыскания с должников заложенных жилых помещений выселить из жилья детей и оставить их без квартиры почти невозможно. В данных случаях оформление собственности возможно отсрочить до момента возврата кредитов (снятия залога)<sup>1</sup>.

Законодательство допускает приобретение жилых помещений за счет средств материнского капитала с оформлением права собственности изначально на одного либо двух родителей (без ребенка), с дальнейшим переоформлением прав собственности на ребенка, и прежде всего после погашения залога. Но выполнение данного обязательства никто не контролирует, и на Пенсионный фонд нормативно–правовыми актами не возложили обязанности по выполнению контроля. Кроме этого, в свидетельствах о праве собственности либо документах о залоге жилых помещений нет определенной отметки о существовании данных обязательств либо факта, о том, что жилые помещения были приобретены с использованием средств материнского капитала. В последующем такую сделку возможно подвергнуть оспариванию со стороны покупателя, в результате того, что она представляет собой потенциальную опасность для

---

<sup>1</sup> Гражданское право России / Под ред. Суханова Е.А. С. 683.

покупателя такой квартиры на вторичном рынке. Сделку можно признать недействительной на основании закона в качестве ничтожной сделки либо на основании решения суда в качестве оспоримой сделки и предполагает реституцию (возврат всего полученного сторонами по сделке).

Купля–продажа жилого помещения всегда связана с определенными рисками как для покупателя, так и для продавца, а значит, правильное составление договора купли–продажи имеет важное значение. Так как однажды каждый гражданин сталкивается с необходимостью покупки или продажи своей недвижимости, понимание основ составления договора купли–продажи, его особенностей так важно для каждого из нас.

Договор купли–продажи жилого помещения, в качестве типа сделки с жилым помещением, это самая распространенная среди сделок, опосредующих оборот жилого помещения, что само собой повлечет много спорных ситуаций и вызывает надобность серьезного изучения правоприменительной практики с целью установления основных направлений совершенствования правового урегулирования сделок с жилым помещением. Более того, что в современном законодательстве регулируется данный тип договоров принципиально по–новому<sup>1</sup>.

Практика судов складывается на основе использования субъектами, законные интересы которых нарушены из–за неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по договору купли–продажи жилых помещений, права на судебную защиту (ст. 46 Конституции Российской Федерации).

---

<sup>1</sup> *Побегайлов О.А.* Купля–продажа недвижимости и ее последствия // В сборнике: Scientific Review Proceedings of the international scientific conference. 2015. С. 303

## **2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ–ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

### **2.1. Существенные условия договора купли–продажи жилых помещений**

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор будет признан незаключенным, если не определен предмет. Необходимость определенности предмета договора обосновывается тем, что продаваемый объект должен существовать реально, быть зарегистрированным в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, данные, указанные о нем в договоре купли–продажи должны точно указывать на тот объект, для продажи которого и был составлен договор<sup>1</sup>.

Помимо предмета для договора купли–продажи недвижимости существенным условием является цена (ст. 555 ГК РФ). Стоит отметить, что положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (статьи 424 ГК РФ и статьи 485 ГК РФ), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости. Поэтому если в договоре продажи недвижимости отсутствует цена, договор считается недействительным<sup>2</sup>.

Исходя из ст. 555 ГК РФ цена здания, сооружения или иного недвижимого имущества, находящегося на земельном участке должна включать в себя цену соответствующей части земли или прав на нее. А в соответствии со ст. 317 ГК РФ денежные обязательства выражаются в рублях или (если прописано в договоре) сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (п. 2 ст. 317 ГК РФ)

---

<sup>1</sup> Гражданское право. Том 2 под ред. Е.А. Суханова. 2014. С. 148.

<sup>2</sup> *Бабич Т.П.* Существенные условия договора купли–продажи недвижимости // Теоретические и прикладные аспекты современной науки. 2014. № 5–4. С. 139–143.

После определения цены в договоре купли–продажи недвижимости, необходимо определиться с формой, порядком и способом оплаты обязательства.

Оплата недвижимости может производиться за счет собственных средств, кредита, материнского капитала<sup>1</sup>. Последним двум способам посвящены отдельные законы и статьи ГК РФ. Особенностью этих способов оплаты обязательства является то, что после регистрации сделки купли–продажи недвижимости покупателю выдается свидетельство о регистрации права собственности с обременением. То есть покупатель получает только часть прав собственника и не имеет права распоряжения имуществом до момента снятия обременения, а недвижимость остается в залоге у продавца или банка (если это ипотека) до выполнения покупателем денежного обязательства. Запись об обременении вносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним<sup>2</sup>.

Условие об обязательном включении цены недвижимости в договор объясняется тем, что после отчуждения имущества появляется необходимость уплаты налога с продаж, величина которого определяется стоимостью отчуждаемого имущества.

До 2013 года еще одним существенным условием для договора купли–продажи жилой недвижимости был перечень лиц, обладающих правом пользования данным жильем (ст. 558 ГК РФ). Но в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ (в ред. от 04.03.2013) "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" данное правило не подлежит применению к договорам, заключенным после 1 марта 2013 года<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29.12.2006 № 256–ФЗ (в ред. от 02.07.2013) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 1 (1 ч.), ст. 19.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 16.07.1998. № 102–ФЗ (в ред. от 21.07.2014) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российской газета. № 137.1998. 22 июля

<sup>3</sup> Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли– продажи недвижимости // Юрист. 2015. № 7. С. 71.

Большинство требований закона к данному типу договора являются стандартными и регулируются общими положениями о купле–продаже, в частности форма сделки, стороны.

## **2.2. Права и обязанности сторон**

На основании договора купли–продажи возникает обязательство. Обязательственной конструкции купли–продажи предшествовала господствовавшая в архаичном торговом обороте вещная купля–продажа, простой обмен товара на наличные.<sup>1</sup> С понятием обязательственной купли–продажи связано разграничение между обязанностями сторон (обязательственный элемент купли–продажи) с одной стороны и переходом права собственности на товар (вещный элемент купли–продажи) – с другой. Возникновение обязательства непосредственно не влечет за собой изменение в принадлежности права собственности: продавец лишь обязуется произвести передачу товара в будущем, а покупатель обязуется уплатить цену.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Согласно п.1. ст. 454 ГК РФ 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).

---

<sup>1</sup> Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли–продажи недвижимости // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. 2014. № 11.С. 73.

Основной обязанностью продавца является передача товара, исходя из требований ст. 456 ГК РФ. Если иное не предусмотрено, то вместе с вещью продавец передает и принадлежности к ней ( п.2. ст. 456 ГК РФ).

Законодателем также установлена норма о сроке передаче товара. В частности в ст. 457 ГК РФ устанавливается правило о том, что срок передачи товара определяется договором. Статус заключенного договор купли–продажи

В купле–продаже презюмируется отсутствие обязанности доставить товар, если такая обязанность не предусмотрена договором напрямую. Продавец должен только вручить (передать) товар покупателю. В договоре купли–продажи могут быть предусмотрены обязанности продавца по доставке или передаче товара в месте его нахождения. Когда обязанности в этой части договором не урегулированы, в этом случае согласно п. 2 ст. 454 ГК РФ обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент сдачи товара перевозчику или организации связи для доставки покупателю. Т.е. когда в договоре отсутствуют положения о порядке передачи или доставки товара, на продавце лежит обязанность передать товар перевозчику или организации связи для доставки. Отсутствие соответствующих положений в договоре влечет для продавца возникновение обязанности по организации доставки до покупателя. При этом расходы по доставке товара до перевозчика (организации связи) ложатся на продавца, а расходы по доставке от места передачи перевозчику (организации связи) – на покупателя.

Продавец обязан передать товар свободным от прав третьих лиц (п.1. ст. 460 ГК РФ)

Условия договора купли–продажи об ассортименте товаров устанавливаются в ст. 467 ГК РФ. Продавец также несет обязанность передать покупателю товар, соответствующий условиям договора купли–продажи о комплектности и комплекте товаров. То есть согласно ст. 478 ГК РФ, если установлена такая обязанность передать покупателю определенный

набор товаров в комплекте (комплект товаров), то обязательство считается исполненным с момента передачи всех товаров, включенных в комплект. Согласно п.2. ст. 478 ГК РФ если комплектность не определена договором, то необходимо руководствоваться обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями<sup>1</sup>.

Основными обязанностями покупателя по договору купли–продажи являются принятие товара и его оплата.

В соответствии со ст. 484 ГК РФ покупатель обязан принять переданный ему товар, за исключением случаев, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора купли–продажи.

Статьей 485 ГК РФ устанавливается правило о том, что согласно условиям договора покупатель наделяется обязательством по оплате товара. Если договором цена не предусмотрена, то цена определяется в соответствии с нормами п.3 ст. 424 ГК РФ.

Оплата товара по ст. 486 ГК РФ осуществляется после непосредственной передачи товара. Гражданское законодательство также предусматривает возможность предварительной оплаты (ст. 487 ГК РФ). В частности, до момента передачи товара, покупатель может оплатить его частично. Закон также дает возможность оплаты товара в кредит «в случае, когда договором купли–продажи предусмотрена оплата товара через определенное время после его передачи покупателю (продажа товара в кредит), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, в срок, определенный в соответствии со статьей 314 ГК РФ (п.1. ст. 488 ГК РФ). Статьей 489 предусматривается оплата товара в рассрочку.

В понятие расторжение договора может входить расторжение договора, согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ и «отказ от исполнения договора» (п. 3

---

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

ст. 450 ГК РФ или «отказ от договора» (п. 1 ст. 699 ГК РФ). Как правило, данные термины рассматриваются как синонимы.

При расторжении договора договорные обязательства сторон прекращаются на будущее время. Следовательно, прекратиться может только действующий договор. Этот признак позволяет отличить расторжение договора от признания его недействительным или незаключенным.

Характеризуя особенности расторжения договора купли–продажи и поставки стоит отметить, что расторжение осуществляется при условии, что:

- договор был заключен и продолжает действовать;
- когда договор является действительным.

Оно может осуществляться по воле двух сторон или по требованию одной из сторон (п. 1 и 2 ст. 450 ГК РФ). Расторжение договора по соглашению сторон по своей правовой природе является двухсторонней сделкой, т.е. действием, направленным на прекращение возникших из договора прав и обязанностей (ст. 153, п. 3 ст. 154, п. 2 ст. 453 ГК РФ). По соглашению сторон расторжение договора происходит по общему правилу в том же порядке и в той же форме, что и заключение договора (п. 2 ст. 432, ст. 434 и п. 1 ст. 452 ГК РФ)<sup>1</sup>.

По требованию одной из сторон расторжение договора происходит по решению суда после процедуры досудебного урегулирования (абз. 1п. 2 ст. 450, п. 2 ст. 452 ГК РФ), а также в порядке одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично (п. 3 ст. 450 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 463 ГК РФ если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли–продажи. Односторонний отказ от договора возможен при существенном нарушении требований к качеству товара ( п.2. ст. 475 ГК РФ), а также в случае, если продавец в разумные сроки не выполнил требование покупателя о доукомплектования товара. ( п. 2. ст. 480 ГК РФ)

---

<sup>1</sup> *Сорокина Ю.* Признание договора купли–продажи жилого помещения незаключенным как способ защиты гражданских прав // *Жилищное право.* 2013. № 8. С. 4.

### **2.3. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора**

Положения Венской конвенции основаны на понимании договорной ответственности как особого вида нового правоотношения, возникающего между сторонами договора международной купли–продажи товаров. В этом Венская конвенция не согласуется с распространенным в российской доктрине пониманием гражданско–правовой ответственности как санкции. По этим причинам нормы об ответственности в Венской конвенции не выделены в особую главу, а расположены в главах, касающихся обязательств продавца и покупателя, и именуются средствами правовой защиты в случае нарушения договора. Иными словами, Венская конвенция под ответственностью виновной стороны понимает корреспондирующее ей дополнительное право кредитора на средства правовой защиты, при этом у должника возникает дополнительная обязанность по исполнению требований кредитора. Потерпевшая сторона самостоятельно решает, каким дополнительным правом ей воспользоваться. Такие средства правовой защиты выделяются как для продавца, так и для покупателя.

Законные интересы и защита гражданских прав участников договорных отношений закреплены в ст. 45 и 46 Конституции РФ и ст. 11 Гражданского кодекса РФ.

Порядок защиты гражданских прав является доминирующим, но совершенно не единственным способом их защиты, потому что действующее гражданское законодательство предусматривает; для субъектов договорных правоотношений нормы самозащиты всеми незапрещенными законом средствами, а также административно–правовой порядок защиты гражданских прав<sup>1</sup>. Применение действующего гражданского законодательства в судебно–арбитражной системе имеет тенденцию к

---

<sup>1</sup> *Проглядова А.А.* Правовая природа договора купли–продажи недвижимости // Актуальные проблемы современной науки. 2014. № 6 (79). С. 83.

исключению всякой возможности сторон гражданского оборота получить незаконную выгоду при нарушении договорных обязательств. В то же время оно рассчитано на активное поведение субъектов договорных отношений.

Нормы об ответственности сторон в договоре поставки, содержатся, как в законодательстве, так и могут быть включены в текст договора купли–продажи.

Ответственность сторон по договору купли–продажи можно охарактеризовать следующим образом:

Во–первых, применение санкций за неисполнение и ненадлежащее исполнение условий договора купли–продажи является правом, а не обязанностью сторон.

Во–вторых, необходимо учитывать, что привлечение должника к ответственности возможно только в том случае, если убытки реально существуют.

В–третьих, стороны могут самостоятельно устанавливать в договоре санкции, если законодательством не предусмотрено обязательных санкций, а также увеличивать размеры санкций, установленных законодательством.

Вместе с тем под гражданско–правовой ответственностью следует понимать санкцию, применяемую к правонарушителю в виде возложения на него дополнительной гражданско–правовой обязанности или лишения принадлежащего ему гражданского права, исполнение которой обеспечивается возможностью применения принуждения. Важно помнить, что гражданско–правовая ответственность в сфере государственных или муниципальных закупок будет выражаться в виде лишения права участвовать в размещении заказа в течение установленного времени.

Так, в частности возможность применения ответственности по договору купли–продажи предусматривается п. 2 ст. 460, ст. 461, ст. 463, ст. 466, 468, 475, 476, 480, 482, 483 ГК РФ, пунктов 2–4 ст. 487 и 488 ГК РФ, п. 2 ст. 489 ГК РФ.

Например, в ст. 460 ГК РФ предусматривается, что неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли–продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар<sup>1</sup>.

Следует заметить, что ГК РФ регулирует лишь общие вопросы ответственности за нарушение договорных обязательств по договору купли–продажи, предоставляя сторонам право самостоятельно установить в договоре размеры штрафов и порядок их взыскания. ГК РФ допускает установление санкций законом или иными правовыми актами.

Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором купли–продажи, может служить основанием к расторжению этого договора.

Неуплата по договору купли–продажи недвижимости, 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 с покупателя не только «набежавшие проценты», но и основную сумму долга – цену договора – часто невозможно<sup>2</sup>.

Применение п. 2 ст.450 ГК не всегда обоснованно и возможно, 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.

---

<sup>1</sup> *Бацоев Т.А., Каболов В.В.* Приобретение права собственности на жилые помещения // Приоритетные научные направления: от теории к практике. 2016. № 22. С. 278.

<sup>2</sup> *Проглядова А.А.* Правовая природа договора купли–продажи недвижимости // Актуальные проблемы современной науки. 2014. № 6 (79). С. 84.

## АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР

Касаясь проблем формы договора, стоит привести примеры судебной практики. Например, Д.И. обратилась в суд с иском к Ю., Д.А., И.Д.А. с учетом уточнения требований о признании недействительными сделки купли–продажи квартиры и согласия на совершение сделки другим супругом, выданного нотариусом р.п. Лысые Горы Лысогорского района Саратовской области В. 12.02.2013 г. Заявленные требования мотивировала тем, что 18 июля 2011 года между Д.А., ее супругом, и Ю. заключен предварительный договор № 1 купли–продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес> принадлежащей Д.А. на основании свидетельства о государственной регистрации права от 23 декабря 2011 года. Основной договор стороны обязались заключить до 20 октября 2012 года, но до настоящего времени не заключили. 18 июля 2012 года Д.А. на имя Ю. выдана нотариальная доверенность. 16 февраля 2013 года истцу стало известно о заключении между Ю. по доверенности от Д.А. и И.Д.А. договора купли–продажи вышеуказанной квартиры от 30 января 2013 года.

В перечне документов, представленных на государственную регистрацию сделки купли–продажи, имеется нотариальное согласие на совершение сделки другим супругом от имени истца, однако такого согласия Д.И. не давала.

Иск об оспаривании сделки купли–продажи квартиры, нотариального согласия на заключение сделки купли–продажи удовлетворен правомерно, так как суд установил, что истица не давала согласие на заключение договора купли–продажи спорной квартиры, а представленное при совершении сделки согласие, удостоверенное нотариусом, не подписывала.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Саратовского областного суда от 18.09.2013 по делу № 33–5677 // URL: <http://ourcourt.ru/saratovskij-oblastnoj-sud/2013/09/18/222639.htm> (дата обращения: 10.04.2016)

Исходя из конституционной гарантированности права на жилье, вопросы купли–продажи подробно регламентируются не только в ГК РФ, но и в специальном законодательстве. Следует отметить, что в судебной практике споры с продажей квартир стоят на первом месте.

Наиболее типичной проблемой является заключение предварительных договоров и в последующем не заключение основного договора.

Истица в подтверждение намерений заключить основной договор купли–продажи жилого дома передала ответчице задаток. Однако последняя документы не подготовила и в Росреестр для заключения основного договора не явилась.

В частности, С. обратилась в суд к Л. с иском о взыскании суммы задатка в двойном размере, указав в обоснование своих требований, что 12 октября 2013 года между истицей и ответчиком был заключен предварительный договор купли–продажи жилого дома по адресу: <...>, расположенного на земельном участке по адресу: <...>. По условиям данного предварительного договора, стороны обязались заключить основной договор до 14 января 2014 года. В подтверждение намерений заключить основной договор истица передала ответчице задаток <...> руб. До 14 января 2014 года ответчица не подготовила документы и не явилась в Управление Росреестра по Рязанской области для заключения основного договора. Поэтому ответчица должна вернуть истице двойную сумму задатка в размере <...> руб. На основании изложенного, истец просила взыскать с ответчика двойную сумму задатка <...> рублей.

В ходе производства по делу истица исковые требования уменьшила, окончательно просила взыскать с ответчицы неосновательное обогащение <...> руб. (сумму ранее полученного задатка), поскольку обязательства сторон, предусмотренные предварительным договором, прекратились после 14 января 2014 г.

Заочным решением суда искивые требования С. удовлетворены<sup>1</sup>.

В апелляционной жалобе Л. просит заочное решение просит отменить, считая его незаконным и необоснованным, ссылаясь на нарушение норм материального права.

Судом было установлено, что 12 октября 2013 года между истицей С. (покупатель) и ответчицей Л. (продавец) был заключен письменный предварительный договор купли–продажи жилого дома и земельного участка, согласно которому стороны обязались в срок до 14 января 2014 года заключить основной договор купли–продажи и передать в собственность покупателя жилой дом, общей площадью <...> кв. м, лит. А, расположенный по адресу: <...>, находящийся на земельном участке, общей площадью <...> кв. м, адрес объекта: <...>, условный номер №. Стоимость отчуждаемого жилого дома составляет <...> руб., а стоимость отчуждаемого земельного участка <...> руб.

По условиям того же предварительного договора, покупатель С. передает, а продавец Л. принимает 12 октября 2013 года в подтверждение намерений заключить договор купли–продажи денежную сумму <...> руб. в счет будущей оплаты. В случае отказа продавца продать дом и земельный участок на условиях и в сроки, оговоренные настоящим предварительным договором, продавец обязан вернуть указанную сумму в двойном размере не позднее 10 дней с назначенной в данном предварительном договоре даты сделки. В случае отказа покупателя от приобретения данного жилого дома и земельного участка на условиях и в сроки, оговоренные настоящим предварительным договором, продавец оставляет у себя указанную сумму (п. 5 предварительного договора).

Во исполнение данных положений договора, 12 октября 2013 года истица передала, а ответчица приняла от истицы задаток в размере <...> рублей, о чем была ответчиком составлена расписка (л.д. 27).

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Рязанского областного суда от 13.05.2015 № 33–973 // URL: <http://www.ourcourt.ru/rubrika/tjazanskij-oblastnoj-sud/> (дата обращения: 03.04.2016)

Таким образом, судом правильно применены нормы материального и процессуального права, исследованы все представленные сторонами доказательства по делу, им дана надлежащая оценка, которую суд отразил в решении. Оснований для отмены решения суда по доводам жалобы не имеется.

Очень часто купля–продажа жилого помещения является предметом совершаемого общественно опасного деяния за что предусматривается уголовная ответственность.

Согласно диспозиции статьи 159 УК РФ, мошенничеством является хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. С объективной стороны специфика мошенничества в жилищной сфере состоит в способе его совершения.

Способ действий у преступника при мошенничестве в жилищной сфере носит либо «информационный» характер либо доверительные отношения с потерпевшим. Преступник, прибегая к обману или злоупотреблению доверием, добивается, чтобы потерпевший добровольно передал ему имущество.

Например, в конце 2008 года юрист пообещал своей знакомой из города Козинска оказать помощь в приобретении квартиры в Красноярске. Ссылаясь на якобы имеющиеся связи в государственных структурах, юрист предложил приятельнице выгодные условия покупки квартиры по программе социального жилья. Выступая в роли посредника, мужчина предоставил поддельный договор купли–продажи, где в качестве продавца была указана вымышленная организация. Женщина поставила свою подпись, а после этого с 2008 по 2012 год ежемесячно в качестве оплаты за квартиру перечисляла на счет «посредника» от 10 до 15 тысяч рублей. На вопрос, когда же будет построена обещанная квартира, приятель не отвечал, а затем перестал выходить на связь. Тогда женщина заподозрила, что стала жертвой мошенника и обратилась в полицию. Было возбуждено уголовное дело.

Сотрудники полиции выяснили, что подозреваемому удалось подобным образом обмануть еще троих жителей Кодинска, которые в течение длительного времени перечисляли ему денежные средства за обещанные квартиры. В результате махинаций мужчина «заработал» около 2 миллионов рублей<sup>1</sup>.

В последнее время характерны случаи злоупотреблений с материнским капиталом.

Социальная политика государства в рамках развития различного рода программ, также толкает на преступников на создание новых схем мошенничества, например связанного с материнским капиталом, который как известно, можно потратить и на жилье.

Например, в один из дней лета 2010 года, Н. вступило в преступный сговор с Д., направленный на совершение хищения путем обмана средств материнского (семейного) капитала, для чего в целях совершения нескольких корыстных преступлений они объединились в организованную группу и разработали план своей преступной деятельности<sup>2</sup>.

Н. подыскивало лиц, имеющих на праве собственности жилые помещения, которых путем уговоров и введения в заблуждение относительно истинных намерений членов организованной группы и, не посвящая в разработанный преступный план по хищению бюджетных денежных средств, а в некоторых случаях, обещая определенное денежное вознаграждение, склоняло таких лиц принять участие в заключении с подысканными членами преступной группы держателями сертификатов на материнский (семейный) капитал, мнимых договоров купли–продажи жилых помещений без фактической передачи по таким сделкам денежных средств и жилых помещений.

---

<sup>1</sup> В Красноярском крае направлено в суд уголовное дело по факту мошенничества с недвижимостью // [Электронный ресурс]: <https://mvd.ru/news/item/893876/>

<sup>2</sup> Приговор Солецкого районного суда Новгородской области от 25 июля 2012 г. // URL: <https://rospravosudie.com/court-soleckij-rajon-novgorodskaya-oblast-s/act-106020262.htm> (дата обращения 15.04.2016)

Д, организовывало беспрепятственное оформление в с лицами, имеющими сертификат на материнский (семейный) капитал, подысканными остальными членами организованной группы, мнимых договоров займа на якобы приобретение жилых помещений, непосредственно получало из кассы денежные средства по указанным договорам займа, которые в последующем распределялись между членами организованной группы и расходовались на затраты, связанные с совершением запланированного преступления.

Это же лицо осуществляло перевозку членов преступной группы по Новгородской области на неустановленных следствием автомобилях

Д. заключила с Д.Т.С. в том числе действующей по доверенности от имени Д.А.Н. мнимый договор купли–продажи квартиры. Намерения проживать в указанном жилом помещении, ставшем объектом купли–продажи, Д.не имела. За проданный объект недвижимости Д.Т.С. денежные средства не получила.<sup>1</sup>

Приговором Солецкого районного суда Новгородской области Д. была признана виновной в совершении преступлений, предусмотренных ч.4 ст.159 УК РФ (в редакции Федерального закона №26–ФЗ от 07 марта 2011 года), ч.4 ст.159 УК РФ (в редакции Федерального закона №26–ФЗ от 07 марта 2011 года), ч.4 ст.159 УК РФ (в редакции Федерального закона №26–ФЗ от 07 марта 2011 года), ч.4 ст.159 УК РФ (в редакции Федерального закона №26–ФЗ от 07 марта 2011 года) и назначить наказание за каждое в виде 3 (трёх) лет лишения свободы<sup>2</sup>.

Приговором предписано также взыскать с Д, в возмещение материального ущерба в пользу Государственного учреждения – отделения Пенсионного фонда Российской Федерации по Новгородской области.

---

<sup>1</sup> 1. Приговор Солецкого районного суда Новгородской области от 25 июля 2012 г. // URL: <https://rospravosudie.com/court-soleckij-rajon№№yj-sud-№ovgorodskaya-oblast-s/act-106020262.htm> (дата обращения 15.04.2016)

<sup>2</sup> Там же.

Реализация гражданам строящихся квартир по договорам участия в долевом строительстве, когда данные договоры намеренно не исполняются, действительно нередко квалифицируется судами по ст. 159.4 УК РФ. Например, Президиум Вологодского областного суда квалифицировал по ст. 159.4 УК РФ действия руководителя предприятия, который реализовывал гражданам квартиры в строящихся домах по различным договорам, условия которых он намеренно не исполнял. В частности, гражданин М. возглавлял ООО «№». Данное ООО исполняло подрядные работы на объектах строительства. Расчетные операции по подрядным работам осуществлялись непосредственно квартирами, то есть объектами незавершенного строительства. Гражданин М. реализовывал данные квартиры, а условия договора не исполнял намеренно. Полученная прибыль от продажи квартир шла не только на нужды физических лиц как субъектов преступления, но и на нужды фирмы –ООО, исходя из чего суд и принял указанное решение, квалифицировал действия М. по ч.4. ст. 159 УК РФ<sup>1</sup>

При этом в судебной практике можно встретить и иную квалификацию подобных деяний. Например, Президиум Самарского областного суда признал обоснованной квалификацию по ч. 4 ст. 159 действий директора общества с ограниченной ответственностью, который заключал договоры с гражданами на участие в долевом строительстве жилого дома, часть денег по которым направил на проведение отдельных строительно–монтажных работ, подготовку строительства, приобретения жилых помещений для расселения жильцов сносимых домов, оставшуюся часть похитил<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума Вологодского областного суда от 25 ноября 2013 г. № 44–у–111. // URL: <https://rospravosudie.com/court-vologodskij-oblastnoj-sud-vologodskaya-oblast-s/act-524975160/.html> (дата обращения: 02.04.2016)

<sup>2</sup> Постановление Президиума Самарского областного суда от 3 июля 2014 г. № 44у–102/2014 // URL: <http://ourcourt.ru/samarskij-oblastnoj-sud/2014/07/03/24918.htm> (дата обращения: 10.04.2016)

К такому же выводу пришли Президиум Московского городского суда<sup>1</sup>, Президиум Верховного суда Чувашской Республики<sup>2</sup>, Красноярский краевой суд<sup>3</sup>.

Таким образом, можно констатировать, что, несмотря на значительное внимание, уделяемое в науке уголовного права взаимосвязи уголовно-правовых и регулятивных норм в сфере экономической деятельности<sup>4</sup>, даже сам вопрос о том, какие именно отношения следует относить к предпринимательской деятельности, а какие нет, в судебной практике решается по-разному.

Пленум Верховного Суда РФ от 19 декабря 2013 г.<sup>5</sup> разъяснил судам, что преступления, предусмотренные ст. 159–159.6, 160 и 165 УК РФ, следует считать совершенными в сфере предпринимательской деятельности, если они совершены лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность самостоятельно или участвующим в предпринимательской деятельности, осуществляемой юридическим лицом, и эти преступления непосредственно связаны с указанной деятельностью. К таким лицам относятся индивидуальные предприниматели в случае совершения преступления в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности и (или) управлением принадлежащим им имуществом, используемым в целях предпринимательской деятельности, а также члены органов управления коммерческой организации в связи с осуществлением ими полномочий по

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума Московского городского суда от 17 января 2014 г. по делу № 44у–9/14 // URL: <http://ourcourt.ru/mosgorsud/2014/01/17/148024.htm> (дата обращения: 15.04.2016)

<sup>2</sup> Постановление Президиума Верховного суда Чувашской Республики от 18 октября 2013 г. № 44–У–287/2013 // URL: [http://www.supcourt.ru/vscourt\\_detale.php?id=2211](http://www.supcourt.ru/vscourt_detale.php?id=2211) (дата обращения: 02.04.2016)

<sup>3</sup> Апелляционное определение Красноярского краевого суда по делу № 22–6781/2012 // URL: <http://ourcourt.ru/krasnojarskij-kraevoj-sud/2012/08/08/481121.htm> (дата обращения: 03.04.2016)

<sup>4</sup> *Шишко И.В.* Взаимосвязь уголовно-правовых и регулятивных норм в сфере экономической деятельности : дис.доктора юрид. наук.2004. 402 с.

<sup>5</sup> Постановление Пленума Верховного суда от 19.12.2013г. «О практике применения судами законодательства о мерах пресечения в виде заключения под стражу, домашнего ареста и залога» // Российская газета.2013.27 декабря

управлению организацией либо при осуществлении коммерческой организацией предпринимательской деятельности.

Указанные разъяснения мало что дают в вопросе разграничения мошенничества в сфере предпринимательской деятельности и мошенничества, предусмотренного ст. 159 УК РФ. Очевидно, по мнению Кочои С.М. что далеко не все отношения, в которые вступает предприниматель или организация в лице своего руководителя, могут быть отнесены к сфере предпринимательской деятельности<sup>1</sup>. В то же время остаётся не ясно, каким образом должны разрешаться многочисленные коллизии в вопросе о том, относятся соответствующие отношения к сфере предпринимательской деятельности или нет.

---

<sup>1</sup> Кочои С.М. Нормы о мошенничестве в УК РФ: особенности и отличия // Криминологический журнал Байкальского государственного университета экономики и права. 2013. № 4. С. 105

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Договор купли–продажи жилых помещений, как вид сделки с жильем, является наиболее распространенным среди сделок, опосредующих оборот жилых помещений. Это, естественно, влечет большое количество спорных ситуаций и вызывает необходимость серьезного анализа правоприменительной практики для определения основных направлений совершенствования правового регулирования сделок с жилыми помещениями. Тем более что современное законодательство регулирует этот вид договора принципиально по–новому.

Исследование нормативно–правовых актов, литературы, правоприменительной практики позволило выявить следующие проблемы действующего законодательства в сфере купли–продажи жилого помещения:

Во–первых, проблема обеспечения прав несовершеннолетних при заключении договора купли–продажи жилого помещения. В законе отсутствуют единые критерии, которые позволяли бы органам опеки и попечительства обосновывать свое решение относительно возможного нарушения прав детей при совершении той или иной сделки с недвижимостью.

В результате чего органы опеки и попечительства нередко дают согласие на сделки, не отвечающие интересам несовершеннолетних, без всестороннего и подробного изучения ситуации, не выявляют противоречий между интересами детей и их родителей, которые приводят к нарушению прав несовершеннолетних и т. д.

Решение проблемы может заключаться в применении адресного подхода, т. е. концентрации средств и усилий органов опеки и попечительства на выявлении, проведении углубленного мониторинга, анализе ситуации и социальном патронаже семей, в которых существует реальный риск ущемления прав несовершеннолетних при осуществлении сделок с жильем.

Что касается законодательного определения, целесообразно сделать оговорку в ст. 558 ГК РФ (особенности продажи жилых помещений) и внести 4 пункт, который может выглядеть следующим образом:

4. Договор продажи жилого помещения, в котором зарегистрированы и проживают несовершеннолетние дети, возможен только при предоставлении в орган опеки и попечительства сведений о том, что права детей не будут нарушены. Сделка продажи жилого помещения, в котором зарегистрированы и проживают несовершеннолетние дети, может быть одобрена органом опеки, если условия проживания несовершеннолетнего улучшаются (приобретается жилое помещение большей площади и (или) в более удобном для ребенка районе). Договор продажи жилого помещения, в котором зарегистрированы и проживают несовершеннолетние дети, без предоставления сведений о том, где будут проживать последние после продажи жилого помещения, а также, если условия проживания несовершеннолетних будут хуже тех, что были, не допускается.

Во-вторых, в ГК РФ отсутствуют критерии разграничения помещений на жилые и нежилые.

Для решения данной проблемы следует дополнить ГК РФ статьей следующего содержания «...Под нежилым помещением следует понимать: помещения, не предназначенные для постоянного проживания; помещения, не отвечающие санитарно-гигиеническим и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

В-третьих, учитывая высокую стоимость жилых помещений, дополнить Уголовный кодекс РФ статьей, устанавливающей ответственность за мошенничество в сфере купли-продажи недвижимости, выделив в качестве особого субъекта ответственности риэлторов.

В-четвертых, требуется нормативно-правовое упорядочивание работ организаций в сфере недвижимости. Сейчас каждая из них стремится к созданию собственной глобальной, то есть в масштабе всей страны, информационной системы учета и регистрации. Выступающее следствием

этого усложнение процедур, расширение объема собираемых сведений, постоянное дублирование информации и функций, присвоение новых полномочий становятся препятствием на пути экономического развития, дезориентируют граждан, ведут к неоправданным расходам. Необходимо на законодательном уровне установить способы взаимодействия между организациями, образующими инфраструктуру управления недвижимостью, более четко определить пределы их полномочий, объемы необходимых для них сведений, правила обмена данными между ними и, наконец, правила тарификации оплаты их работы.

В–пятых, весьма острой остается на российском рынке недвижимости проблема возмещения ущерба лицам, пострадавшим от действий недобросовестных лиц. Дилемма здесь достаточно проста: надо либо допустить возмещение такого ущерба частными страховыми компаниями, либо определить верховным гарантом государство. В первом случае страхование от ущерба – частное дело гражданина, он оплачивает его из своих средств. Во втором случае государство, как верховный гарант прав граждан, объявляет их защиту в сделках по приобретению недвижимости государственным приоритетом, а в случае причинения ущерба гарантирует возмещение его за счет виновной стороны либо за счет средств фонда, формируемого из части регистрационных платежей.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты и документы

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 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994.№ 32, Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14–ФЗ(в ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996.№5.Ст. 410.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188–ФЗ (в ред. от 02.06.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14; 2007. № 1 (ч. 1). Ст. 13.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ (в ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. №44. Ст. 4147

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122–ФЗ (в ред. от 01.01.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации.1997. № 30, Ст. 3594.

Федеральный закон от 28.12.2009 № 381–ФЗ (в ред. от 09.01.2015) «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. № 1. Ст. 2.

Федеральный закон от 28.12.2009 № 381–ФЗ (в ред. от 09.01.2015) «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. № 1. Ст. 2.

Федеральный закон от 29.12.2006 № 256–ФЗ (в ред. от 02.07.2013) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 1 (1 ч.), Ст. 19.

Федеральный закон от 16.07.1998. № 102–ФЗ (в ред. от 21.07.2014) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. № 137. 1998. 22 июня

Закон РФ от 07.02.1992 № 2300–1 (ред. от 13.07.2015) «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. – № 3, Ст. 140.

Постановление Правительства РФ от 12.12.2007. № 862 (в ред. от 09.09.2015) "О правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий" // Российская газета. № 284. 2007. 19 декабря

### **Судебная практика**

Постановление Пленума Верховного Суда от 19.12.2013. «О практике применения судами законодательства о мерах пресечения в виде заключения под стражу, домашнего ареста и залога» // Российская газета. 2013. 27 декабря

Постановление Президиума Верховного суда Чувашской Республики от 18 октября 2013 г. № 44–У–287/2013 // URL: [http://www.supcourt.ru/vscourt\\_detale.php?id=2211](http://www.supcourt.ru/vscourt_detale.php?id=2211) (дата обращения: 02.04.2016)

Постановление Президиума Вологодского областного суда от 25 ноября 2013 г. № 44–у–111. // URL: <https://rospravosudie.com/court-vologodskij-oblastnoj-sud-vologodskaya-oblast-s/act-524975160/.html> (дата обращения: 02.04.2016)

Постановление Президиума Самарского областного суда от 3 июля 2014 г. № 44у–102/2014 // URL: <http://ourcourt.ru/samarskij-oblastnoj-sud/2014/07/03/24918.htm> (дата обращения: 10.04.2016)

Постановление Президиума Московского городского суда от 17 января 2014 г. по делу № 44у–9/14 // URL: <http://ourcourt.ru/mosgorsud/2014/01/17/148024.htm> (дата обращения: 15.04.2016)

Приговор Ленинского городского суда г. Самары // URL: [http://www.samru.ru/bisNews/News\\_company/70654.html](http://www.samru.ru/bisNews/News_company/70654.html) (дата обращения: 02.04.2016)

Приговор Солецкого районного суда Новгородской области от 25 июля 2012 г. // URL: <https://rospravosudie.com/court-soleckij-rajonnoj-sud-№ovgorodskaya-oblast-s/act-106020262.htm> (дата обращения 15.04.2016)

Апелляционное определение Красноярского краевого суда по делу № 22–6781/2012 // URL: <http://ourcourt.ru/krasnojarskij-kraevoj-sud/2012/08/08/481121.htm> (дата обращения: 03.04.2016)

Апелляционное определение Рязанского областного суда от 13.05.2015 № 33–973 // URL: <http://www.ourcourt.ru/rubrika/rjazanskij-oblastnoj-sud/> (дата обращения: 03.04.2016)

Апелляционное определение Саратовского областного суда от 18.09.2013 по делу № 33–5677 // URL: <http://ourcourt.ru/saratovskij-oblastnoj-sud/2013/09/18/222639.htm> (дата обращения: 10.04.2016)

## **Литература**

*Бацоев Т.А., Каболов В.В.* Приобретение права собственности на жилые помещения // Приоритетные научные направления: от теории к практике. 2016. № 22. С. 278–282.

*Бабич Т.П.* Существенные условия договора купли–продажи недвижимости // Теоретические и прикладные аспекты современной науки. 2014. № 5–4. С. 139–143.

*Галустян А.А.* Основания признания договора купли–продажи жилых помещений недействительным // В сборнике: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ Сборник статей Международной научно–практической конференции. Ответственный редактор Сукиасян А.А. Уфа, 2014. С. 22–26.

*Галустян А.А.* Недействительность договора купли–продажи квартиры // В сборнике: ПРОБЛЕМЫ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И МЕЖДУНАРОДНОГО ПРАВА Сборник статей Международной научно–практической конференции. Ответственный редактор: Сукиасян А.А. Уфа, 2015. С. 24–27.

Гражданское право. Учебник под ред. *Сергеева А.П.* и *Толстого Ю.К.* 2014. 716с.

Гражданское право России / Под ред. *Суханова Е.А.* 2014. 1024с.

*Кочои С.М.* Нормы о мошенничестве в УК РФ: особенности и отличия // Криминологический журнал Байкальского государственного университета экономики и права. 2013. № 4. С. 105–107.

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

*Мищенко Д.* Купля–продажа недвижимости: плюсы и минусы // Молодые ученые. 2015. № 6. С. 25–27.

*Проглядова А.А.* Правовая природа договора купли–продажи недвижимости // Актуальные проблемы современной науки. 2014. № 6 (79). С. 83–85.

*Побегайлов О.А.* Купля–продажа недвижимости и ее последствия // В сборнике: Scientific Review Proceedings of the International scientific conference. 2015. С. 303–313.

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

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

*Чикобава Е.М.* Правовые особенности договора купли–продажи недвижимости // *Юрист.* 2015. № 7. С. 71–74.

*Чикобава Е.М.* Правовые особенности договора купли–продажи недвижимости // *Вектор науки Тольяттинского государственного университета.* 2014. № 11. С. 72–76.

*Шевчук Д.Ф.* Право покупателя жилого помещения на информацию // *Вестник Омского университета.* Серия: Право. 2015. № 2 (43). С. 162–168.

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