

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

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

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

Идентификационный код ДР: 653

Екатеринбург 2018

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
« ___ » _____ 2018 г.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

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

Идентификационный код ДР: 653

Исполнитель: студент группы ЗПВД-513	_____	К.Р. Шаймухаметова
	(подпись)	
Руководитель: канд. филос. наук, доцент	_____	О.В. Шмурыгина
	(подпись)	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К.А. Игишев
	(подпись)	

Екатеринбург 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПОНЯТИЕ И ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	6
1.1. Понятие договора купли-продажи жилого помещения, его основные элементы	6
1.2. Жилое помещение, как объект купли-продажи.....	14
2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	19
2.1. Содержание договора купли-продажи жилого помещения	19
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	31
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	55
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	58

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время на территории Российской Федерации жилые помещения стали одним из наиболее распространенных объектов гражданско-правовых сделок из всех предметов недвижимости. И каждый день в России совершаются сделки с жилыми помещениями.

Актуальность дипломной работы «Договор купли-продажи жилого помещения» состоит в следующих обстоятельствах.

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. Так в Гражданском кодексе Российской Федерации содержатся нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (главы 18 и 35).

Понятие «жилое помещение» употребляется в законодательстве в нескольких смыслах: в одних случаях — в качестве родового понятия, охватывающего все виды жилых помещений (квартиры, жилые дома и т. п.), которые могут быть объектом договора, в других случаях — как часть жилого дома, например, жилое помещение — комната в коммунальной квартире¹.

Современное законодательство изменило правовое регулирование сделок с недвижимостью так, например договор купли-продажи недвижимости подлежал государственной регистрации до 01 марта 2013 года, а с 01 марта 2013 года требуется регистрация перехода прав собственности. Так же произошли изменения по поводу нотариального удостоверению по

¹Юманова Н.М. Особенности договора продажи жилого помещения по гражданскому праву России // Новое слово в науке: перспективы развития : материалы IX Междунар. науч.–практ. конф. (Чебоксары, 7 авг. 2016 г.) / редкол.: О.Н. Широков [и др.] – Чебоксары, 2016. № 3 (9). С. 198-199.

договору купли-продажи, где требуется по отчуждению долей в праве общей собственности, либо принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Таким образом, в настоящее время существует объективная необходимость в проведении комплексного научного исследования в проблемах договора купли-продажи жилого помещения в целях совершенствования его гражданско-правового регулирования, остаются так же значимые вопросы правового регулирования сделок с недвижимостью.

Договор купли-продажи жилого помещения является не самым распространенным, но одним из самых важных среди договоров купли-продажи, так как затрагивает одно из основных прав человека — право на жилье, предусмотренное Конституцией Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.¹. (далее по тексту — Конституция РФ).

Объектом дипломной работы являются правоотношения, возникающие при реализации договора купли-продажи жилого помещения.

Предметом являются правовые нормы, регулирующие отношения по поводу заключения, изменения, расторжения договора купли-продажи жилого помещения, а так же практика их применения.

Цель: проанализировать договор купли-продажи жилого помещения, выявить существующие проблемы в данной сфере и разработать предложения по их устранению и совершенствованию законодательства.

Для достижения поставленной цели поставлены следующие задачи:

- 1) Сформировать определение договора купли-продажи жилого помещения и выделить его основные элементы.
- 2) Рассмотреть «жилое помещение», как объект купли-продажи.
- 3) Определить содержание договора купли-продажи жилого помещения.

¹Российская газета. 1993. 25 декабря.

4) Исследовать особенности государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения.

Теоретическую основу исследования данной дипломной работы составили труды следующих авторов: А. П. Анисимова, В.М. Асмандиярова, Б.М. Гонгало, М.В. Вронская, А.О. Далгатова, Г.Ф. Ручкина, Ю. П. Свита, И.Л. Корнеева, Н.Ю. Калашникова, И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончарова.

Методологическую основу исследования образуют следующие общенаучные и частнонаучные методы исследования: комплексный и системный анализ, синтез, формально-логические методы.

Нормативной основой исследования является Конституция РФ, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ¹, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. №14-ФЗ² (далее по тексту — ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ³ (далее по тексту — ЖК РФ).

Структура дипломной работы состоит из введения, двух глав разделенные по параграфам, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения и списка использованных источников.

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

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

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

1. ПОНЯТИЕ И ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Понятие договора купли-продажи жилого помещения, его основные элементы

Актуальность данного договора, обусловлена тем, что купля-продажа — является одним из основных институтов гражданского права. История данного вида договора насчитывает более 4 тысяч лет. Институт купли-продажи оказал огромное влияние на формирование договорного права всех правовых систем: в историческом аспекте из него выросла практически вся общая часть обязательственного права. В настоящее время договор купли-продажи — самый распространённый договор гражданского оборота, т. к. купля-продажа — это наиболее универсальная форма товарно-денежного обмена. Договоры купли-продажи начали заключать в незапамятные времена, когда появились деньги. На их основе осуществляется переход материальных благ «из рук в руки», т. е. в собственность, а оплата производится деньгами. Механизм купли-продажи составляет основу гражданского оборота¹.

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).

В последнее время вырос спрос в сфере недвижимости. В связи с этим стало больше количество сделок, совершаемые с жилыми помещениями. Это привело к росту проблем исполнения обязательств и ответственности сторон по договору купли-продажи.

¹*Килабов М.М.* Общая характеристика договора купли-продажи // Молодой ученый. 2017. № 7. С. 352-355. // URL: <https://moluch.ru/archive/141/39606/> (дата обращения: 20.04.2018 г.).

Сегодня ГК РФ содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (главы 18 и 35). Согласно ст. 288 ГК РФ собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Предусматривается, что жилые помещения предназначены для проживания граждан и что гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи. Одновременно ГК РФ устанавливает, что жилые помещения их собственники могут предоставлять другим гражданам для проживания на основании договора¹. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Договор купли-продажи жилого помещения оформляется в письменной форме путем составления одного документа и подписанный сторонами (п. 2 ст. 434 ГК РФ).

Договор купли-продажи считается заключенным с момента его подписания сторонами, далее у них возникает обязанность по условию договора. А право собственности на жилое помещение возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости. Сам договор купли-продажи жилой недвижимости регистрировать не нужно. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора купли-продажи жилого помещения.

¹Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 25.

Определение договора купли-продажи жилого помещения можно вывести из определения договора купли-продажи недвижимости: по договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение (дом, квартиру, комнату, или доли в них), а покупатель принять его и оплатить¹. Из выведенного определения, видно, что основными элементами договора купли-продажи жилого помещения являются стороны, предмет, цена и перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его отчуждения.

Сторонами договора купли-продажи являются продавец и покупатель — эти лица могут быть физические лица, юридические лица и государство. Физическое лицо должно быть правоспособным — предоставляется всем с рождения индивида и заканчивается смертью, и дееспособным — обуславливается возрастом с 18 лет и психическим состоянием. Продавец должен являться собственником недвижимости или другое лицо, уполномоченное от собственника.

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 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

¹Юманова Н.М. Особенности договора продажи жилого помещения по гражданскому праву России // Новое слово в науке: перспективы развития : материалы IX Междунар. науч.–практ. конф. (Чебоксары, 7 авг. 2016 г.) / редкол.: О.Н. Широков [и др.] – Чебоксары, 2016. № 3 (9). С. 198-199 // URL: <https://interactive-plus.ru/ru/article/112820/discuss..> (дата обращения: 08.03.2018 г.).

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. Так же предметом договора купли - продажи может быть недвижимость, которая будет создана или приобретена в будущем².

Как уже было отмечено, основным элементом 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 товары³. Исполнение договора оплачивается по цене, установленной по соглашению сторон (п. 1 ст. 424 ГК РФ).

¹Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 80.

²Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» // Российская газета. 2017. 29 декабря.

³Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 80.

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 предусмотрено, что цена автоматически изменяется с учетом среднерыночной стоимостью¹.

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 в форме, как наличными, так и безналичными расчетами.

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 размера².

Для оплаты договора купли-продажи жилого помещения используют собственные средства, ипотечное жилищное кредитование в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (последняя редакция)³ (далее по тексту — Закон «Об ипотеке»), или денежных средств материнского (семейного) капитала в Федеральном законе «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ (последняя редакция)⁴ и постановление Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. № 862

¹Гражданский кодекс РФ с Комментариями // URL: <http://gkodeksrf.ru/ch-2/rzd-4/gl-30/prg-1/st-485-gk-rf> (дата обращения: 22.04.2018 г.).

²Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 80-81.

³Российская газета. 1998. 22 июня.

⁴Собрание законодательства РФ 2007. № 1 (1 ч.), Ст. 19.

(в ред. от 25.05.2017 г.) «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий»¹.

Следующим основным элементом 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. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении 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

¹Российская газета. 2007. 19 декабря.

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 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

¹Российская газета. 2009. 8 июля.

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 главным элементам договора купли-продажи жилого помещения, без которых не получится определить недвижимость, 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 обоюдному соглашению сторон договора, или на основании результатов независимой оценки; в-третьих, это перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым 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.

¹Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 115.

1.2. Жилое помещение, как объект купли-продажи

В теории права принято различать объект гражданского права и объект гражданского правоотношения. Первое представляет собой конкретные блага, по поводу которых возникают гражданские правоотношения, второе — субъективные гражданские права и обязанности в отношении конкретного блага (объекта права). Так, объектом отношений купли-продажи является переход права собственности, а объектом права конкретное имущество¹.

Гражданский кодекс РФ не дает определение «жилая недвижимость», но использует другой термин — «жилое помещение».

Определение жилого помещения первоначально было сформировано в ст. 288 ГК РФ – это помещение, предназначенное только для проживания граждан и не предназначенное для размещения промышленных производств, за исключением, если жилое помещение перевести в нежилые производится в порядке, определяемым жилищным законодательством.

Понятие «жилое помещение» употребляется в трёх смыслах²:

- 1) Как родовое понятие, охватывающее все виды жилых помещений (квартиры, комнаты, жилые дома).
- 2) Как часть жилого дома (квартира, комната в квартире).
- 3) Как одна из учётных категории (наряду с жилым домом).

В ЖК РФ прописано в ст. 16, что к жилищным помещениям относятся:

- 1) Жилой дом — это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

¹Гражданское право *Вронская М.В.* 2015 С. 53 // URL: <http://be5.biz/pravo/g007/index.html> (дата обращения: 28.03.2018 г.).

²Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / *И.Л. Корнеева.* - 3-е изд., перераб. и доп. М., 2018. С. 64.

2) Квартира — это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении часть квартиры.

3) Комната — это часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, которые утверждены Правительством РФ¹.

Согласно ч. 2 ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодно для постоянного проживания граждан и отвечает установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами².

¹Жилищное право учебник *И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др.* М., 2016. 528 с. // URL: <https://www.twirpx.com/file/2168523/> (дата обращения: 28.03.2018 г.).

²*Далгатова А.О.* Учебное пособие (курс лекций) по дисциплине «Жилищное право» для направления подготовки «Юриспруденция», профиля подготовки «Гражданское право». – Махачкала, 2017. С. 13.

Итак, жилое помещение обладает следующими признаками¹:

- недвижимость;
- изолированность;
- пригодность для постоянного проживания.

К указанным признакам можно добавить формальный критерий - признание в установленном порядке помещения жилым и включение в жилищный фонд. Наличие данного признака подтверждается ч. 3 ст. 15 ЖК РФ, где указывается на необходимость признания помещения жилым².

Получается, жилое помещение относится к недвижимости и подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 130 ГК РФ, ст. 18 ЖК РФ). Так к недвижимости относятся:

- 1) Земельные участки и участки недр.
- 2) Все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства
- 3) Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.
- 4) Жилые и нежилые помещения.
- 5) Предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Таким образом, можно выделить следующие взаимосвязанные признаки³: во-первых, недвижимость (недвижимое имущество) - это вещь, т.е. предмет материального мира, который предназначен удовлетворять определенные потребности и могущий быть в обладании человека. Иные

¹Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю.П. Свит. М., 2018. С. 37.

²Там же. С. 37-38.

³Нотариальное право: Учебник / под ред. проф. В.В. Яркова. 2-е изд. испр. и доп. М., 2017. С. 276.

виды имущества, включая имущественные права, недвижимыми быть не могут ни по своей природе, ни в силу указания закона; во-вторых, недвижимостью являются земельные участки и все, что прочно связано с землей; в-третьих, перемещение объекта недвижимости без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (обозначен критерий, использование которого позволяет установить, насколько прочно связан объект с землей).

Недвижимость, т.е. товар, удовлетворяющий различные потребности. Перечислим определенные качественные и количественные характеристики недвижимого имущества¹:

Во-первых, это стационарность, неподвижность. Признак характеризуется прочной физической связью объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

Во-вторых, долговечность. Долговечность недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов. Согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП) жилые здания имеют нормативный срок службы от 15 до 150 лет. Длительность кругооборота земли при правильном ее использовании бесконечна, а нарушение правильной ее эксплуатации приведет к невозможным потерям.

В-третьих, повышенная экономическая ценность. Это обусловлено тем, что она предназначена для длительного пользования и не потребляется в процессе использования. Как правило, она обладает конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии.

¹Калашикова Н.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н.Ю. Калашикова. – Архангельск, 2014. 183 с. // URL: <https://narfu.ru/university/library/books/1741.pdf> (дата обращения: 28.03.2018 г.).

В-четвёртых, полезность. Объекты недвижимого имущества должны полностью удовлетворять потребности владельца в производственной площади или в жилой, в экологичности или комфортности помещения в данном месте или в течение определенного периода времени.

В-пятых, фундаментальность. При обычных условиях недвижимость невозможно потерять, сломать или похитить.

В-шестых, неповторимость. Каждый объект недвижимости уникален и имеет индивидуальные (конкретные) свойства, которые являются уникальными для этого объекта и отличают его от других объектов недвижимости.

Отсюда следует, что понятие «недвижимость» шире понятия «жилого помещения», поскольку включает в себя землю, ее недра и все, что с ней связано, а так же объекты, которые невозможно переместить. На основании этого можно сделать вывод, что жилая недвижимость – это строение, со всеми удобствами, которое пригодные для постоянного проживания, соответствуют установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим нормам и иным требованиям законодательства.

Для использования жилого помещения, объект должен отвечать следующим требованиям законодательства, а именно:

1. Жилое помещение должно относиться к недвижимости.
2. Помещение должно быть пригодно для постоянного проживания, сюда входят санитарно-гигиенические, противопожарные, градостроительные, экологические и технические требования.
3. Жилое помещение должно быть признано как изолированное помещения.

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Содержание договора купли-продажи жилого помещения

К содержанию договора купли-продажи жилого помещения относятся права и обязанности сторон. К обязанностям продавца является передача жилого помещения в собственность покупателю. Передача жилого помещения осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту. В него должно включаться сведения о передаваемом имуществе (наименование, состав и количество, местонахождение и т.д.), совпадающие с предметом договора купли-продажи. При приемке недвижимости покупатель должен отразить все притеснения к его качеству и несоответствию условиям договора¹. При этом законом или договором может быть предусмотрена возможность исполнения договора путем вручения имущества без подписания соответствующего передаточного документа, а также без фактического вручения продаваемого имущества покупателю в момент подписания передаточного акта. В ГК РФ не содержится сведений, которые должны быть в указанном акте, но на практике в него включают качественную и количественную характеристики продаваемого объекта, несоответствие объекта которым может повлечь ответственность продавца за ненадлежащее исполнение договора².

Обязательство продавца считается исполненным после вручения имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается

¹Анисимов А.П. Гражданское право. Особенная часть: учебник для СПО / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин; под. общ. ред. А.Я. Рыженкова. - 3-е изд., перераб. и доп. М., 2018. С. 30.

²Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 81.

недействительным (ст. 556 ГК РФ). В этом случае у покупателя есть право потребовать передачи ему вещи (п. 2 ст. 463, ст. 398 ГК РФ) либо возмещения причиненных ему убытков. Уклонение от подписания документа покупателем свидетельствует об его отказе от принятия имущества¹. Тогда покупатель вправе отказаться от сделки.

Передача жилого помещения должна осуществляться в срок (ст. 454, ст. 456 ГК РФ). Срок исполнения продавцом обязанности передать товар может быть указан в договоре купли-продажи (п. 1 ст. 457 ГК РФ) либо его можно определить из договора, в том числе, если из договора ясно вытекает, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору (п. 2 ст. 457 ГК РФ)².

Продавец обязан передать недвижимость надлежащего качества (ст. 557 ГК РФ). В случае если вещь ненадлежащего качества, покупатель вправе требовать уценки, ремонта, возмещения расходов на ремонт, а при существенных недостатках — расторжения договора и возврата денежной суммы. Требовать замены товара ненадлежащего качества покупатель не вправе. Покупатель может указать недостатки в документе о передаче. В этом случае принятие недвижимости, не соответствующей условиям договора, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (п. 2 ст. 556 ГК РФ). При неисполнении рассматриваемой обязанности продавец несет ответственность в соответствии с общими положениями о купле-продаже (ст. 475 ГК РФ)³.

Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой

¹Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 81.

²Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. М., 2017. С. 187-188.

³Там же. С. 211.

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 (п. 1 ст. 460 ГК РФ).

Обязанностями покупателя по договору купли-продажи жилого помещения являются принятия жилого помещения и своевременная в полном объеме оплата за это имущество.

Покупатель обязан принять товар (ст. 484 ГК РФ). Исключение из этого правила, возможно, когда покупатель в определенной ситуации вправе не принимать товар (отказаться от исполнения договора при передаче существенных недостатках). По общему правилу для обеспечения приемки товара покупатель обязан совершить действия, которые необходимы с его стороны (п. 2 ст. 484 ГК РФ). Ответственность покупателя за неисполнение обязанности по принятию товара проявляется в предоставлении продавцу вправе потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора и требовать возмещения убытков¹.

Оплата продавцу от покупателя может происходить, как до, так и после передачи жилого помещения (п. 1 ст. 486 ГК РФ). Срок оплаты определяется в договоре или дополнительном соглашении. Если не предусматривается срок исполнения и не содержит условий, определяющий этот срок, тогда исполнения должны производиться в разумный срок возникновения обязательств (п. 2 ст. 314 ГК РФ).

По общему правилу оплата должна быть полной стоимости. Однако договором купли-продажи может быть предусмотрена предварительная оплата (ст. 487 ГК РФ), оплата в кредит (ст. 488 ГК РФ), рассрочка платежа (ст. 489 ГК РФ). Предварительная оплата — это оплата товара полностью или частично до передачи его продавцом. В этом случае покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором (либо по правилам

¹Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. М., 2017. С. 192.

ст. 314 ГК РФ). В случае неисполнения покупателем обязанности предварительно оплатить товар применяются правила, предусмотренные ст. 328 ГК РФ о приостановлении исполнения встречной обязанности. Продажа товара в кредит — это оплата товара продавцу через определенное время после его передачи покупателю. Договором может быть предусмотрена обязанность покупателя уплачивать проценты, начиная со дня передачи товара продавцом. В случае, когда покупатель, получивший товар в кредит, не оплачивает его в установленный срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата товара (п. 3 ст. 488 ГК РФ). Рассрочка платежа — это оплата товара покупателем по частям. При заключении договора купли-продажи с рассрочкой платежа к существенным условиям будут также относиться: цена товара, порядок, сроки и размеры платежей (абз. 2 п. 1 ст. 489 ГК РФ). При оплате в рассрочку и в случае просрочки очередного платежа за переданный товар продавец вправе отказаться от договора и вернуть товар, за исключением оплаты половины цены товара (п. 2 ст. 489 ГК РФ)¹.

При оплате покупной цены данного имущества покупатель считается исполнившим свои обязательства. А продавец, получая денежную сумму, обязан выдать расписку, о получении денежных средств.

Если покупатель не выполнил обязательства по оплате недвижимости, тогда продавец вправе требовать оплаты данного имущества, и оплаты процентов, а так же приостановить сделку, либо расторгнуть этот договор.

При установлении, исполнении обязательствах и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы сторон договора, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию (п. 3 ст. 307 ГК РФ). Норма о добросовестности в обязательствах является новеллой, вступившей в силу

¹Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. М., 2017. С. 193.

с 1 июня 2015 года. Принцип добросовестности действует на всех стадиях развития обязательства, начиная от его возникновения, заканчивая стадией, когда между сторонами уже нет правоотношений. О недобросовестном поведении и ответственности за него говорится и в ст. 431.2 ГК РФ. Отдельная статья посвящена добросовестности на стадии ведения переговоров и так называемой преддоговорной ответственности (например, ст. 507 ГК РФ).

Под недобросовестными действиями презюмируется следующее¹:

— предоставление стороне неполной или недостоверной информации, в том числе умолчание об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть доведены до сведения другой стороны;

— внезапное и неоправданное прекращение переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, когда другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать.

При невыполнении обязательств по добросовестности покупатель или продавец вправе отказаться полностью или частично от выполнения требований, как покупателя, так и продавца.

Закрепленный законом (ст. 421 ГК РФ) принцип свободы договора обуславливает ряд возможностей, связанных с выбором субъектами гражданского права подлежащего заключению договора, определением его содержания, времени действия, а также в соответствующих случаях его изменением и расторжением².

Изменение и расторжение договора хотя и различные, но тесно взаимосвязанные понятия. При изменении договора сам договор в целом продолжает действовать, его условия сохраняют силу, но в измененном виде.

¹Асмандияров, В.М. Гражданское право. Общая часть: учебное пособие / В.М. Асмандияров, М.М. Попович; Федер. служба исполн. наказаний, Вологод. ин-т права и экономики. – Вологда, 2017. С. 216-217.

²Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. М., 2017. С. 178.

Расторжение договора означает, что он (и возникшее из него обязательство) с этого момента прекращает свое действие на будущее время¹.

Согласно ст. 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств, признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор, может быть, расторгнут, а по основаниям, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) В момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет.

2) Изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота.

3) Исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

4) Из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Расторжение договора считается прекращенным в следующих случаях¹:

¹Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. М., 2017. С. 179.

- 1) Надлежащее исполнение договора обеими сторонами.
- 2) Расторжение договора по соглашению сторон.
- 3) Расторжение в одностороннем порядке по решению суда (при нарушении существенных условий другой стороной, в иных случаях предусмотренных договором, ГК или иными законами).
- 4) Отказ от договора одной из сторон.

В итоге, можно сделать вывод, что на основании заключения договора купли-продажи жилого помещения возникают гражданские правовые действия, а именно права и обязанности сторон (продавца и покупателя). Таким образом, к обязанностям продавца относятся передача в срок, надлежащего качества жилого помещения, которое освобожденное от прав третьих лиц и данное имущество переходит в собственность покупателю. К обязанностям покупателя относятся принятия этого помещения и своевременная оплата, произведенная в срок за данное имущество. За неисполнение обязательства сторон, предусмотренным договором купли-продажи жилого помещения, может служить основанием к расторжению этого договора.

2.2. Государственная регистрации перехода права собственности при заключении договора купли-продажи жилого помещения

Ещё несколько лет назад оформление сделок на жилье не практиковалось без участия нотариуса. Однако Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 28.02.2018 г.) «О государственной регистрации недвижимости»² (далее по тексту — Закон «О государственной регистрации недвижимости») допускает оформление сделок с жильем без

¹Килабов М.М. Общая характеристика договора купли-продажи // Молодой ученый. 2017. №7. С. 352-355 // URL: <https://moluch.ru/archive/141/39606/> (дата обращения: 04.05.2018 г.).

²Российская газета. 2015. 17 июля.

участия нотариуса, за исключением нескольких случаях. Подлежат к нотариальному удостоверение сделки¹:

— по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей (ст. 42 Закон «О государственной регистрации недвижимости»);

— связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (ст. 54 Закон «О государственной регистрации недвижимости»).

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных следующими нормативными правовыми актами (ст. 18 ЖК РФ)²:

- 1) ГК РФ.
- 2) Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 28 февраля 2018 г.) «О государственной регистрации недвижимости».
- 3) ЖК РФ.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ³.

¹Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И.Л. Корнеева. - 3-е изд., перераб. и доп. М., 2018. С. 274.

²Там же. С. 65.

³Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 132.

К государственной регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Значение государственной регистрации сделок состоит в том, что документы о ней является единственным доказательством права собственности либо право пользования на жилое помещение конкретного лица и действительности совершенной сделки с ним. Это доказательство может быть оспорено только в судебном порядке¹.

Основными задачами государственной системы учета недвижимости на регистрации прав на недвижимость и сделок с ней являются²:

- формирование объектов недвижимости;
- проведение государственного учета объектов недвижимости;
- осуществление государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними.

Регистрация осуществляется согласно ст. 131 ГК РФ о том, что право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, включая возникновение, переход, ограничение и прекращение, подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав производится на всей территории Российской Федерации по установленной Законом о регистрации системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту — ЕГРН)³.

¹Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И.Л. Корнеева. - 3-е изд., перераб. и доп. М., 2018. С. 287.

²Калашикова Н.Ю. Экономика недвижимости // URL: <https://narfu.ru/university/library/books/1741.pdf> (дата обращения: 28.03.2018 г.).

³Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 132.

Регистрация осуществляется в отношении права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст. 130, 131, 132 и 164 ГК РФ. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом. После государственной регистрации права на жилое помещение новые собственники приобретают право собственности, и имеют возможность распоряжаться¹.

Назначение государственной регистрации раскрывается через следующие функции²:

— в предоставлении владельцам недвижимости гарантии их прав на принадлежащее им имущество;

— в создании системы контроля над расходами при покупке недвижимого объекта;

— в предоставлении покупателю возможности перед приобретением недвижимости получить все интересующие сведения о ней из единого реестра, что дает определенные гарантии от мошенничества.

Порядок проведения государственной регистрации прав определен в ст. 13 Закона «О государственной регистрации недвижимости»³.

1) Прием документов, представленных для государственной регистрации прав, их регистрация.

¹Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 133.

²Калашикова Н.Ю. Экономика недвижимости // URL: <https://narfu.ru/university/library/books/1741.pdf> (дата обращения: 28.03.2018 г.).

³Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. М., 2016. С. 134-135.

2) Правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления, предусмотренных законодательством РФ.

3) Внесение записей в ЕГРН на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

4) Совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда (п. 1 ст. 165 ГК РФ). И сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки. Срок исковой давности по требованиям, указанным в настоящей статье, составляет один год (п. 3, 4 ст. 165 ГК РФ).

В ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» определены сроки осуществления государственного кадастрового учёта и государственной регистрации права на недвижимость и сделок с ней. Датой государственной регистрации прав является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости. Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости. За государственную регистрацию прав взимается

государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (подп. 22-24, 27-32 п. 1 ст. 333.33)¹.

Можно сделать вывод, что при заключении договора купли-продажи жилого помещения происходит переход права собственности на недвижимость, которая обязательно подлежит государственной регистрации на это право. Регистрация имущества осуществляется в Едином государственном реестре недвижимости, и такой договор купли-продажи считается заключенной с момента такой регистрации.

¹Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / *И. Л. Корнеева*. - 3-е изд., перераб. и доп. М., 2018. С. 280.

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:

1. Дребущенко Н.Ю. обратилась в суд с иском к Клыгиной М.А. о признании сделки действительной и признании права собственности на квартиру. По договору купли-продажи от 25.05.2017 г. приобрела на возмездной основе у ответчика квартиру по вышеуказанному адресу, которую приняла по акту приема-передачи и в полном объеме произвела оплату по договору купли - продажи ответчику. Однако ответчик уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности, не является в Новороссийский отдел управления Росреестра¹.

Таким образом, покупатель исполнила свои обязательства в полном объеме, но продавец уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество (п. 3 ст. 551 ГК РФ). Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества (п.1 ст.556 ГК РФ). Суд решил исковые требования Дребущенко Н.Ю., к Клыгиной М.А. о признании сделки действительной и признании права собственности на жилое помещение (квартиру) – удовлетворить.

Исходя из конституционной гарантированности права на жилье, вопросы купли-продажи жилого помещения подробно регламентируются не только в ГК РФ, но и другими нормативными правовыми актами.

2. Меркулов А.Ю. обратился в суд с иском к Исмагилову Р.Х. о признании права собственности на жилое помещение. Между

¹Решение Приморского районного суда г. Новороссийска от 24 ноября 2017 года. Дело № 2-2933/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/TJqmQZnJEQ6V/> (дата обращения: 10.05.2018 г.).

Исмагиловым Р.Х. и Меркуловым А.Ю. был заключен договор купли-продажи по которому покупатель произвел расчет полностью до подписания договора, были составлены расписка о получении денежных средств и акт приема-передачи спорной квартиры. Но Управление Росреестра сообщило истцу об отказе в государственной регистрации перехода права и права собственности на квартиру в связи с заявлением Шайхутдинова Р.Р. о возврате документов без государственной регистрации.

Удовлетворяя искимые требования, суд первой инстанции исходил из того, что договор купли-продажи квартиры заключен сторонами в надлежащей форме, обязательства покупателем по оплате приобретенной квартиры исполнены, квартира была передана покупателю по акту приема-передачи, однако продавец необоснованно уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности.

Вместе с тем, принимая такое решение, суд первой инстанции не учел, положения приведенной ст. 551 ГК РФ и постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно п. 3 постановления в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности, преследуемого им материально-правового интереса суд обязан сам определить, из какого правоотношения спор возник и какие нормы подлежат применению.

В данном случае материально-правовой интерес Меркулова А.Ю. заключался в признании за ним права собственности на имущество, находящееся во владении ответчика.

В соответствии с п. 61 постановления Пленума № 10/22 от 29 апреля 2010 года, если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это

имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации права собственности (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ, ст. 330 ГПК РФ решение суда подлежит отмене, по делу надлежит принять новое решение об отказе Меркулову А.Ю. в иске в полном объеме¹.

3. Соболева Т.Н. обратилась в суд с иском к Афанасьеву А.В. о его выселении из квартиры. По договору купли-продажи от 25.08.2015 года ею у ответчика была приобретена данная квартира. Афанасьев А.В. после заключения сделки снялся с регистрационного учета по указанному адресу, но до настоящего времени продолжает проживать в этом жилом помещении, не имея на то никаких законных оснований. Поскольку в добровольном порядке ответчик не желает освободить спорное жилое помещение, истец и просила суд выселить Афанасьева А.В. из <адрес>, а также взыскать с него судебные расходы.

Афанасьев А.В. в свою очередь предъявил встречный иск к Соболевой Т.Н. о признании недействительной сделки купли-продажи <адрес>, заключенной между ним и Соболевой Т.Н. 25.08.2015 года. В обоснование исковых требований ссылался на то, что указанная сделка была совершена им под влиянием обмана со стороны Соболевой Т.Н. и её родственников Демидовой О.В. и Туровцева Р.В., которые имея умысел на завладение его имуществом, воспользовавшись его доверием, не ставя его в известность, подготовили договор купли-продажи спорной квартиры и обманным путем дали ему его подписать. Под воздействием Демидовой О.В. он вынужден был подписывать какие-то документы у юриста. В последующем Афанасьев А.В. в порядке ст. 39 ГПК РФ изменил основание своих встречных исковых требований, и просил признать недействительным договор купли-продажи, заключенный между ним и Соболевой Т.Н.

¹Апелляционное определение Ульяновского областного суда г. Ульяновск от 28 июля 2015 года. Дело № 33-3144/2015 // URL: <http://uloblsud>. (дата обращения: 10.05.2018 г.).

25.08.2015 года по тем основаниям, что он в момент заключения этой сделки в силу своего состояния здоровья не понимал значение своих действий и не мог руководить ими (ст. 177 ГК РФ). У него были и есть в настоящее время постоянные головные боли, он постоянно слышит какой-то грохот, испытывает страх за свою, жизнь перед бандой мошенников. Каким образом и где он ставил свою подпись, он не помнит, т.к. сильно болела голова, намерений продавать квартиру у него не было, никаких денег в оплату по сделке он не получал.

Иск о признании недействительной сделки купли-продажи суд установил, что договор купли-продажи квартиры заключенный Афанасьевым А.В. и Соболевой Т.Н., является недействительным и возвратить квартиру в собственность Афанасьеву, поскольку он в момент его заключения не мог понимать значение своих действий или руководить ими. Согласно выводам экспертной комиссии Афанасьев А.В. страдал на момент заключения договора купли-продажи квартиры и страдает в настоящее время хроническим психическим расстройством в форме шизотипического расстройства личности. А в иске Соболевой к Афанасьеву о выселении из квартиры, отказать¹.

В судах такие сделки регулярно оспариваются с жилыми помещениями и совершенным собственником, не понимавшим значение своих действий и не способным руководить ими. К этим состояниям относятся заболевания, возраст и злоупотребление алкоголем. Таким образом, при такой сделке может страдать добросовестный приобретатель даже независимо от факта его вселения и других обязательств.

4. Смирнова В.М. обратилась в суд с иском к Данго А.Ш., Лепешкиной И.Н., с учетом последующего дополнения исковых требований просила освободить от ареста квартиру по адресу: <адрес>, признать за ней право собственности на жилое помещение, мотивируя тем, что

¹Решение Советского районного суда г. Липецка от 2 октября 2017 года. Дело № 2-3638/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/xwIyFnC8kXJe/>(дата обращения 10.05.2018 г.).

19 апреля 2017 г. заключила с ответчиками договор купли-продажи квартиры, приобретала жилое помещение для собственного проживания, обязательства по оплате стоимости квартиры выполнила в полном объеме. При заключении договора действовала добросовестно, получила выписку из ЕГРН, подтверждавшую отсутствие ограничений и обременений права собственности ответчиков на жилое помещение. Однако в регистрации права собственности истца на квартиру было отказано в связи с тем, что постановлением судебного пристава-исполнителя Дзержинского РОСП г. Ярославля наложен запрет на совершение действий по регистрации в отношении имущества Данго А.Ш., в том числе указанной квартиры.

Суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований освободить от ареста квартиру по следующим основаниям. Как разъяснено в пункте 94 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» по смыслу п. 2 ст. 174.1 ГК РФ сделка, совершенная в нарушение запрета на распоряжение имуществом должника, наложенного судом или судебным приставом-исполнителем, в том числе в целях возможного обращения взыскания на такое имущество, является действительной. Между тем, ее совершение не препятствует кредитору или иному управомоченному лицу в реализации прав, обеспечивающихся запретом, в частности, посредством подачи иска об обращении взыскания на такое имущество (п. 5 ст. 334, 348, 349 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, данным в пункте 96 указанного Постановления Пленума ВС РФ, в случае отчуждения арестованного имущества лицу, которое не знало и не должно было знать об аресте этого имущества (добросовестному приобретателю), возникает основание для освобождения имущества от ареста независимо от того, совершена такая сделка до или после вступления в силу решения суда, которым

удовлетворены требования кредитора или иного управомоченного лица, обеспечиваемые арестом (п. 2 ст. 174.1, п. 5 ст. 334, абз. 2 п. 1 ст. 352 ГК РФ).

Согласно ст. 8.1 ГК РФ приобретатель должен был знать о наложенном запрете, а так же п. 5 ст. 10 ГК РФ предполагается добросовестность участников гражданских правоотношений в получении необходимой информации.

Договор купли-продажи заключен, удостоверен нотариусом, заявление о государственной регистрации права на недвижимое имущество, сделки с ним подано в Управление Росреестра по Ярославской области 19 апреля 2017 г., то есть в течение пяти дней после принятия судебным приставом-исполнителем постановления от 14 апреля 2017 г. об объявлении запрета. Договор купли-продажи сторонами исполнен, что подтверждается распиской в получении документов на государственную регистрацию, а также описью документов, принятых для оказания государственных услуг, актом приема-передачи квартиры, распиской ответчиков о получении денежных средств по договору купли-продажи, платежными поручениями.

Изложенные обстоятельства, по мнению суда, свидетельствуют о том, что Смирнова В.М. действовала добросовестно, убедилась в отсутствии ограничения (обременения) права собственности на квартиру на момент совершения сделки путем удостоверения договора в нотариальном порядке, получения выписки из ЕГРН от 12 апреля 2017 г. о зарегистрированных правах на жилое помещение¹.

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

¹Решение Дзержинского районного суда г. Ярославля от 13 ноября 2017 года. Дело № 2-2142/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/tJu4vA86ThQR/> (дата обращения: 10.05.2018 г.).

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 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.

возвратить 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 с ..г. 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. В связи с допущенными нарушениями требований закона, в частности, ст. 35 СК РФ о требовании получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга, просила признать договор купли-продажи от ..г. спорной квартиры, заключенный между Музафаровым А.М. и Быковым М.В. недействительным, применить последствия признания сделки недействительной, предусмотренные ч. 2 ст. 167 ГК РФ, а именно: обязать каждую из сторон возвратить другой все полученное по сделке. Также признать спорную квартиру ее личной собственностью, а ответчика - утратившим право собственности на эту квартиру.

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: 11.05.2018 г.).

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. В соответствии со ст. 167, 168 ГК РФ сделка купли-продажи квартиры должна быть признана недействительной, а стороны должны быть приведены в первоначальное состояние. А в связи с тем, что спорная квартира приобретена на личные денежные средства Быковой Е.А., полученные от реализации недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности, за ней признано право собственности на эту квартиру.

Из указанного примера видно, что сделки могут быть признаны недействительными, когда является совместной собственностью супругов (в

¹ Решение Межгорьевского городского суда (Республика Башкортостан) от 22 июня 2015 года. Дело № 2-81/2015 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/5WmQyvQxqANw/> (дата обращения: 11.05.2018 г.).

не зависимости в разводе они или нет) и не было получено нотариально удостоверенное согласия супруга (супруги) на сделку. Таким образом, ЕГРН может зарегистрировать такую сделку и без согласия, тогда в деле будет стоять отметка, что нет согласия третьих лиц. И в любой момент супруг (супруга) может подать в суд о расторжении 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 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. Заключением 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

¹Решение Норильского городского суда (Красноярский край) от 30 ноября 2017 года. Дело № 2-1257/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/35NETrm1ssbw/> (дата обращения: 11.05.2018 г.).

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 иском 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., 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 имя¹.

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,

¹Решение Советского районного суда г. Ростова-на-Дону (Ростовская область) от 28 ноября 2017 года. Дело № 2-3757/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/kS2Ld6Yr7rZ4/> (дата обращения: 11.05.2018 г.).

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 ГК 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.

9. Халяпина Н.А. обратилась в суд с иском к администрации города Прокопьевска о признании права собственности на квартиру, расположенную по адресу: <...>. По договору дарения она является собственником <...> доли в праве собственности на квартиру по <...> и по договору купли - продажи является собственником комнаты по <...>, в целом это одно помещение, однако свидетельства о праве собственности на два объекта. Просит признать за ней право собственности на жилое помещение - квартиру¹.

По данному делу зарегистрировать право собственности как на единый объект недвижимости не представляется возможным, так как Управление ЕГРН не имеет таких полномочий. В соответствии с п. 2 ст. 15, п. 3 ч. 4 ст. 16 ЖК РФ данные объекты недвижимости, а именно комната и доли в квартире являются единым помещением, одним объектом, отвечающим признакам изолированности и обособленности, а именно квартирой. Суд решил признать за Халяпиной Н.А. право собственности на образовавшееся в ходе объединения комнаты и доли в квартире.

¹Решение Рудничного районного суда г. Прокопьевска (Кемеровская область) от 1 декабря 2017 года. Дело № 2-1959/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/Cwm1FKqvhmgC/> (дата обращения: 11.05.2018 г.).

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.

В ходе проверки установлено, что Безденежных И.Н. имеет на иждивении троих несовершеннолетних детей. ДД. ММ. ГГГГ Безденежных (Денисова) И.Н. обратилась в Управления Пенсионного фонда РФ с заявлением распоряжения средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала. В соответствии с решением пенсионного органа был выдан государственный сертификат на материнский (семейный) капитал. Безденежных И.Н., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних детей, был заключён договор купли - продажи недвижимого имущества с Денисовым Н.М., а именно, квартиры, цена договора составила < > рублей < > копеек. Согласно п. 2.2 данного договора, расчёт за вышеуказанное жилое помещение производится Безденежных И.Н. за счет средств материнского (семейного) капитала. При этом Денисов Н.М., являющийся собственником жилого помещения, приходится отцом Безденежных И.Н. и в настоящее время проживает в проданном жилом помещении. Была произведена государственная регистрация данного договора купли - продажи и регистрация права общей долевой собственности Безденежных И.Н. и ее несовершеннолетних детей. ДД. ММ. ГГГГ 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 и

нотариально удостоверенное обязательство об исполнении п. 4 ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», п. 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». Денежные средства в размере 378 947 рублей 55 копеек были перечислены ГУ - Управления Пенсионного фонда Российской Федерации в на расчётный счёт Денисова Н.М., что подтверждается платежным поручением № от ДД.ММ.ГГГГ. Согласно заключению межведомственной комиссии МО «Коношское» жилой дом, признан аварийным и подлежащим сносу, поскольку процент физического износа дома составил 66 процентов, фундамент здания частично разрушен, имеет просадку, нарушены соединения между элементами конструкции крыши, строительные конструкции дома поражены гнилью. Согласно поквартирной карточке, выданной МУП «Жилкомсервис», в спорном жилом помещении проживают Денисов Н.М. и ФИО 8 Семья Безденежных И.Н. в настоящее время проживает в частном доме, что также подтверждается поквартирной карточкой МУП «Жилкомсервис». 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 иски 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: 11.05.2018 г.).

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема занятия: Договор купли-продажи жилых помещений.

Данное занятие разработано для эффективного обучения граждан в сфере повышения квалификации и профессиональной подготовки.

Курс: Гражданское право.

Форма занятия: беседа, импровизация, творчество, игра-суд.

Тип: комбинированный.

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 выразить 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 (121 мин.).

1. Организационная часть

(9 мин.)

- 1.1. Цель занятия (2 мин.).
- 1.2. Актуальность темы (7мин.).
2. Основное содержание занятия (95 мин.)
 - 2.1. Представление материала по теме: «Договор купли – продажи жилых помещений» с рассмотрением статей Конституции РФ, ГК РФ, ЖК РФ и других документов. (30 мин).
 - 2.2. Работа по составлению договора купли - продажи жилых помещений. (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 граждан для работы в группах. Преподаватель заранее ознакомил граждан 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 подзащитного.
- 6) 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.

Фабула¹:

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. Вместе с тем, из справки-выписки из похозяйственной книги администрации Воскресенского сельского поселения муниципального района город Нерехта и Нерехтский район от ДД. ММ. ГГГГ № следует, что согласно похозяйственной книги администрации Воскресенского сельского поселения № лицевой счет № на ДД. ММ. ГГГГ Нусратовой О.П., ДД. ММ. ГГГГ г.р. на праве собственности

¹ Решение Нерехтского районного суда Костромской области от 26 апреля 2018 года. Дело № 2-276/2018 // URL: <https://rospravosudie.com/court-nerextskij-rajonnyj-sud-kostromskaya-oblast-s/act-581772168/> (дата обращения: 09.05.2018 г.).

принадлежит жилой дом с надворными постройками, расположенный по адресу: (,,). За время владения данным домом право собственности у него никто не оспаривал. Согласно уведомлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от ДД. ММ. ГГГГ сведения о жилом доме, расположенном по адресу: (,,) в ЕГРН отсутствуют, право собственности на данный дом ни за кем не зарегистрировано. Согласно справке администрации Воскресенского сельского поселения в доме по адресу: (,,) никто не зарегистрирован.

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 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: (,,).

Судом к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены Самарина И.Р., администрация Воскресенского сельского поселения муниципального района Шарифисламова Л.И. и Коробицина Н.В.

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. Так современное законодательство изменила - правовое регулирование сделок с недвижимостью так, например договор купли -

продажи недвижимости подлежал государственной регистрации до 01 марта 2013 года, а с 01 марта 2013 года требуется регистрация перехода прав собственности. Так же произошли изменения по поводу нотариальному удостоверению по договору купли-продажи, где требуется по отчуждению долей в праве общей собственности, либо принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

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 жилых помещений» с рассмотрением статей Конституции РФ, ГК РФ, ЖК РФ и других документов.

Для более полного понимания договора купли-продажи жилого помещения, представляется необходимым рассмотреть понятия «жилое помещение» и «договор купли-продажи жилого помещения».

Жилое помещение – это помещение, предназначенное только для проживания граждан и не предназначенное для размещения промышленных производств, за исключением, если жилое помещение перевести в нежилые производится в порядке, определяемым жилищным законодательством.

По договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение (дом, квартиру,

комнату, или доли в них), а покупатель принять его и оплатить. Из выведенного определения, видно, что основными элементами договора купли-продажи жилого помещения являются стороны, предмет, цена и перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его отчуждения.

Договор купли-продажи жилого помещения оформляется в письменной форме путем составления одного документа и подписанный сторонами.

Сторонами договора купли-продажи являются продавец и покупатель – эти лица могут быть физические лица, юридические лица и государство.

Предмет договора является жилое помещение. В договоре продажи жилого помещения должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. 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, назначения и иная информация).

Договор продажи жилого помещения 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. Цена договора должна быть выражена в рублях, но и может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. Оплата недвижимости может, осуществляется в форме, как наличными, так и безналичными расчетами.

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

Право собственности на жилое помещение возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

Значение государственной регистрации сделок состоит в том, что документы о ней является единственным доказательством права собственности либо право пользования на жилое помещение конкретного лица и действительности совершенной сделки с ним. Это доказательство может быть оспорено только в судебном порядке.

Основными задачами государственной системы учета недвижимости регистрации прав на недвижимость и сделок с ней являются:

- формирование объектов недвижимости;
- проведение государственного учета объектов недвижимости;
- осуществление государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними.

2.2. Работа по составлению договора купли - продажи жилых помещений. Преподаватель проводит совместную деятельность с гражданами по алгоритму составления договоров о купле – продаже жилых помещений. 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 жилых помещений.

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 судьёй).

4) Удаление свидетелей из зала судебного заседания.

5) Объявление состава суда и разъяснение права самоотвода и отвода (оглашается судьёй).

6) Разъяснение прав и обязанностей участвующим в деле лицам (оглашается судьёй).

7) Разрешение судом ходатайств лиц, участвующих в деле (оглашается судьёй, 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 исследования договора купли-продажи жилого помещения можно сделать выводы и предложения.

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 главным элементам договора купли-продажи жилого помещения, без которых не получится определить недвижимость, 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, которая определяется по обоюдному соглашению сторон договора, или на основании результатов независимой оценки; в-третьих, это перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым 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.

Для пользования жилого помещения, объект должен отвечать следующим требованиям законодательства, а именно:

1. Жилое помещение должно относиться к недвижимости.
2. Помещение должно быть пригодно для постоянного проживания, суда входят санитарно-гигиенические, противопожарные, градостроительные, экологические и технические требования.

3. Жилое помещение должно быть признано как изолированное помещения.

На основании заключения договора купли-продажи жилого помещения возникают гражданские правовые действия, а именно права и обязанности сторон (продавца и покупателя). Таким образом, к обязанностям продавца относятся передача в срок, надлежащего качества жилого помещения, которое освобожденное от прав третьих лиц и данное имущество переходит в собственность покупателю. К обязанностям покупателя относятся принятия этого помещения и своевременная оплата, произведенная в срок за данное имущество. За неисполнение обязательств сторон, предусмотренным договором купли-продажи жилого помещения, может служить основанием к расторжению этого договора.

При заключении договора купли-продажи жилого помещения происходит переход права собственности на недвижимость, которая обязательно подлежит государственной регистрации на это право. Регистрация имущества осуществляется в Едином государственном реестре недвижимости, и такой договор купли-продажи считается заключенной с момента такой регистрации.

Таким образом, обширная правоприменительная практика в области договоров купли-продажи жилых помещений постоянно выявляются новые пробелы в законодательстве, тем самым доказывая, что необходимо совершенствования его гражданско-правового регулирования.

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

1. Возможность заключения сделок с людьми, у которых психические расстройства – является пробелом в законе. Потому что не одно ведомство не ставит вопрос о дееспособности этих лиц. Для восполнения этого пробела нужно, что бы лечебные учреждения, которые знают о диагнозах пациентов, могли бы сообщать информацию в органы опеки, что бы они при необходимости принимали меры.

2. Учитывая высокую стоимость жилых помещений, нужно дополнить Уголовный кодекс РФ статьей, устанавливающей ответственность за мошенничество в сфере купли-продажи недвижимости, выделив в качестве особого субъекта ответственности риелторов. И необходимо принятие закона «О риэлтерской деятельности».

3. Остается проблема возмещения ущерба лицам, пострадавшим от действий недобросовестных лиц. Для восполнения этой проблемы нужно ввести в существенные условия пункт элементы обязательной страховки возмещения ущерба продавца к покупателю в договор купли-продажи жилого помещения. Таким образом, при заключении сделки продавец берет на себя ответственность за возмещения ущерба.

4. При заключении сделки законодатель установил, что при несоблюдении формы договора предусмотренный в законе и формы, предусмотренные по соглашению сторон, не отвечают интересам участников. Потому что в законодательстве определенная форма договора зависит от того, что она установлена или не установлена обязанность в законе. Тем самым для защиты добросовестных участников рекомендуется исключить из ГК РФ п. 1 ст. 434, что обеспечит применение норм, которые определяют последствия несоблюдение формы договора.

5. В законодательстве не установлен конкретный срок исполнения продавцом, обязанности передать товар покупателю, но в ГК РФ прописано только «в разумный срок» это условное понятие, поэтому срок передачи оговаривается в договоре. В связи с этим рекомендуется внести конкретный срок обязанности передачи в п. 1 ст. 457 ГК РФ.

Следует признать, что в современных условиях развития имущественных отношений данная тенденция развития гражданского законодательства представляется своевременной и необходимой; требуется дальнейшее совершенствование законодательства в этом направлении.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 2 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 05.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996 г. № 5. Ст. 410.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14; 2007. № 1 (ч. 1). Ст. 13.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 28.02.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. 2015. 17 июля.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (последняя редакция) // Российская газета. 1998. 22 июня.

Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 1 (1 ч.), Ст. 19.

Постановление Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. № 862 (в ред. от 25.05.2017) «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // Российская газета. 2007. 19 декабря.

Судебная практика

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» // Российская газета. 2017. 29 декабря.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного Кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2009. 8 июля.

Апелляционное определение Ульяновского областного суда г. Ульяновск от 28 июля 2015 года. Дело № 33-3144/2015 // URL: <http://uloblsud.> (дата обращения: 10.05.2018 г.).

Решение Приморского районного суда г. Новороссийска от 24 ноября 2017 года. Дело № 2-2933/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/TJqmQZnJEQ6V/> (дата обращения: 10.05.2018 г.).

Решение Советского районного суда г. Липецка от 2 октября 2017 года. Дело № 2-3638/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/xwIyFnC8kXJe/> (дата: обращения 10.05.2018 г.).

Решение Дзержинского районного суда г. Ярославля от 13 ноября 2017 года. Дело № 2-2142/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/tJu4vA86ThQR/> (дата обращения: 10.05.2018 г.).

Решение 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: 11.05.2018 г.).

Решение Межгорьевского городского суда (Республика Башкортостан) от 22 июня 2015 года. Дело № 2-81/2015 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/5WmQyvQxqANw/> (дата обращения: 11.05.2018 г.).

Решение Норильского городского суда (Красноярский край) от 30 ноября 2017 года. Дело № 2-1257/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/35NETrm1ss6w/> (дата обращения: 11.05.2018 г.).

Решение Советского районного суда г. Ростова-на-Дону (Ростовская область) от 28 ноября 2017 года. Дело № 2-3757/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/kS2Ld6Yr7rZ4/> (дата обращения: 11.05.2018 г.).

Решение Рудничного районного суда г. Прокопьевска (Кемеровская область) от 1 декабря 2017 года. Дело № 2-1959/2017 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/Cwm1FKqvhmGc/> (дата обращения: 11.05.2018 г.).

Решение Коношского районного суда (Архангельская область) от 29 марта 2016 года. Дело № 2-27/2016 // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/qmhu6nyn3Jxj/> (дата обращения: 11.05.2018 г.).

Литература

Анисимов А.П. Гражданское право. Особенная часть: учебник для СПО / *А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин*; под. общ. ред. *А. Я. Рыженикова*. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Юрайт, 2018. – 522 с.

Асмандияров, В.М. Гражданское право. Общая часть: учебное пособие / *В.М. Асмандияров, М.М. Попович*; Федер. служба исполн. наказаний, Вологод. ин-т права и экономики. – Вологда: ВИПЭ ФСИН России, 2017. 271 с.

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.

Гражданский кодекс РФ с Комментариями // URL: <http://gkodeksrf.ru/ch-2/rzd-4/gl-30/prg-1/st-485-gk-rf> (дата обращения: 22.04.2018 г.).

Гражданское право *Вронская М.В* ВГУЭС, 2015. 410с // URL: <http://be5.biz/pravo/g007/index.html> (дата обращения: 28.03.2018 г.).

Гражданское право: Учебник. В 2 т. / под ред. *Б.М. Гонгало*. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М.: Статут, 2017. 511 с.

Гражданское право: Учебник. В 2 т. / под ред. *Б.М. Гонгало*. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017. 543 с.

Далгатова А.О. Учебное пособие (курс лекций) по дисциплине «Жилищное право» для направления подготовки «Юриспруденция», профиля подготовки «Гражданское право». - Махачкала: ДГУНХ, 2017. 96 с.

Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / *И.Л. Корнеева*. - 3-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2018. 393 с.

Жилищное право учебник *И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др.* М.: Юриспруденция, 2016. 528 с. // URL: <https://www.twirpx.com/file/2168523/> (дата обращения: 28.03.2018 г.).

Жилищное право: учебник / коллектив авторов; под ред. *Г.Ф. Ручкиной* — Москва: ЮСТИЦИЯ, 2016. 370 с.

Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / *Ю.П. Свит*. М.: Юрайт, 2018. 222 с.

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

Калашникова Н.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / *Н.Ю. Калашникова*. - Архангельск: Изд-во Северного (Арктического) федерального университета, 2014. 183 с. // URL: <https://narfu.ru/university/library/books/1741.pdf> (дата обращения: 28.03.2018 г.).

Карнушин В.Е. Секундарные права в гражданском праве Российской Федерации: общие вопросы теории, секундарные права в Гражданском кодексе РФ / Под ред. В.П. Камышанского. М.: Статут, 2016. 256 с.

Килабов М. М. Общая характеристика договора купли-продажи // Молодой ученый. 2017. №7. С. 352-355. // URL: <https://moluch.ru/archive/141/39606/> (дата обращения: 20.04.2018 г.).

Масленникова Л.В. Жилищное право Российской Федерации: учеб. пособие. / Л.В. Масленникова. – Краснодар: КубГАУ, 2016. Ч. II. 89 с.

Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Введение в гражданское право: Учебное пособие для бакалавров. М.: Статут, 2016. 128 с.

Нотариальное право: Учебник / под ред. проф. *В.В. Яркова*. 2-е изд. испр. и доп. М.: Статут, 2017. 576 с

Савостьянова О.Н. Вопросы судебной практики: имеет ли право продавец расторгнуть договор купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа в случае, если покупатель не оплатил за него деньги // Юрист. 2016. № 22. С. 17-21.

Ситдикова Л.Б. Гражданско-правовой режим жилого помещения по законодательству Российской Федерации // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2016. № 10. С. 161-164.

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

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.

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

Юманова Н.М. Особенности договора продажи жилого помещения по гражданскому праву России // Новое слово в науке: перспективы развития : материалы IX Междунар. науч.–практ. конф. (Чебоксары, 7 авг. 2016 г.) / редкол.: *О.Н. Широков [и др.]* – Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2016. № 3 (9). С. 198-199. // URL: <https://interactive-plus.ru/ru/article/112820/discuss..> (дата обращения: 08.03.2018 г.).