

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

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:  
Заведующий кафедрой права  
\_\_\_\_\_ А.А. Воронина  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

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

Идентификационный код ДР: 874

Исполнитель: студентка группы Ср-513 ПВД	_____ К.В. Волкова (подпись)
Руководитель: канд. фил. наук, доцент	_____ О.В. Шмурыгина (подпись)
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____ К.А. Игишев (подпись)

Екатеринбург 2018

## **СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ЕГО СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ.....	7
1.1. Договор купли-продажи жилого помещения: понятие и классификация.....	7
1.2. Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения .....	10
2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	15
2.1. Государственная регистрация перехода права собственности на жилое помещение при заключении договора купли-продажи.....	15
2.2. Способы обеспечения исполнения договора купли-продажи жилого помещения.....	21
2.3. Расторжение и изменение договора купли-продажи жилого помещения .....	25
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	31
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА .....	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	54
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	59
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	68

## ВВЕДЕНИЕ

Возникновение права на жилище обладает продолжительной историей появления и формирования. Ещё в римском праве упоминалась возможность на вечное обитание в чужом жилище. В российской юридической науке понятие «право на жилище» появилось в конце XIX века и рассматривалось оно как вариация индивидуального сервитута, предполагавшего возможность вечного проживания в помещении владельца. Данное право ещё никак не отображалось в законе, однако, согласно подтверждению современников, уже охранялось законодательством<sup>1</sup>.

Жилище относится к тем естественным потребностям человека, без удовлетворения которых его существование нельзя называть человеческим. Человек не может жить без еды, одежды, медицинского ухода и жилища. Данные положения нашли свое отражение в международных документах. Так, неотъемлемое право каждого человека на жилище было закреплено в ст. 25 Всеобщей декларации прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948)<sup>2</sup>, в которой оно определяется таким обязательным компонентом, включенным в насущную ступень человечества.

В Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах (Принят 16.12.1966 Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН)<sup>3</sup> признается право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий жилище (ст. 11). При этом, как следует из п. 1 ст. 12 Международного пакта о гражданских и политических правах (Принят 16.12.1966 Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН)<sup>4</sup>, право на жилище должно реализовываться при условии свободы выбора

---

<sup>1</sup> Храпин Ю.В. О правовой природе и содержании права граждан на жилище в Российской Федерации // «Научная сеть Современное право» № 1. М. 2010 // URL: <https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/view/О-правовой-природе-и-содержании-права-граждан-на-жилище-в-Российской-Федерации> (дата обращения 29.01.2018).

<sup>2</sup> Российская газета. 1995. 05 апреля.

<sup>3</sup> Ведомости Верховного Совета СССР. 28.04.1976. № 17. Ст. 291.

<sup>4</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994.

человеком места жительства. Право каждого человека на уважение его жилища констатировано в ст. 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод (Заключена в г. Риме 04.11.1950) (вместе с «Протоколом № 1» (Подписан в г. Париже 20.03.1952), «Протоколом № 4 об обеспечении некоторых прав и свобод помимо тех, которые уже включены в Конвенцию и первый Протокол к ней» (Подписан в г. Страсбурге 16.09.1963), «Протоколом № 7» (Подписан в г. Страсбурге 22.11.1984)) (далее по тексту – Конвенция о защите прав человека и основных свобод )<sup>1</sup>. С учетом положений международно-правовых актов в ст. 40 Конституции Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. от 21.07.2014) (далее по тексту – Конституция РФ)<sup>2</sup> закреплено право каждого на жилище.

Важность договора купли-продажи жилого помещения, дискуссионность некоторых вопросов, незначительная теоретическая разработка, необходимость анализа новых положений Гражданского кодекса Российской Федерации (части второй) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 05.12.2017) (далее по тексту – ГК РФ)<sup>3</sup> о купле-продаже недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обосновывают выбор темы исследования и её актуальность.

Тема купли-продажи жилых помещений всегда являлась достаточно актуальной, поскольку оборот недвижимости в нашей стране с каждым годом растет. Так, например, по данным Агентства недвижимости ООО «Вариант» ежегодно в городе Качканар совершается около 1500 сделок, в том числе и с объектами капитального строительства (информация предоставлена по данным за 2017 год) (См. Приложение А). Проведенный анализ оборота заключенных сделок показывает, что большим спросом пользуются жилые помещения, состоящие из одной и двух комнат (См. Приложение Б).

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2001. № 2. Ст. 163.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

<sup>3</sup> Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

Теоретическая значимость анализируемых аспектов темы состоит в выявлении проблем теоретического характера, а также характеристике основных особенностей правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения.

Объектом исследования являются гражданские правоотношения, складывающиеся в сфере реализации договора купли-продажи жилого помещения.

Предметом исследования выступают нормы права, регулирующие отношения, связанные с договором купли-продажи жилого помещения, а также материалы правоприменительной практики, в том числе судебной.

Целью предпринимаемого исследования является анализ правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения по действующему законодательству Российской Федерации, правоприменительной практики и внесение предложений по совершенствованию законодательства в регулировании данной сферы.

Для достижения поставленной цели перед работой были поставлены следующие задачи:

- определить понятие договора купли-продажи жилого помещения;
- рассмотреть классификацию договоров купли-продажи жилого помещения;
- обозначить существенные условия договора купли-продажи жилого помещения;
- рассмотреть вопросы государственной регистрации сделок купли-продажи жилого помещения, а также перехода права собственности на жилое помещение;
- рассмотреть способы обеспечения исполнения договора купли-продажи жилого помещения;
- выявить особенности расторжения и изменения договора купли-продажи жилого помещения.

Теоретическую основу исследования составляют концептуальные положения, идеи, научные обобщения ученых в области правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений, отраженные в работах Т.П. Бабич, В.А. Баранова, Ю.Ф. Беспалова, Л.Ю. Грудцыной, В.В. Гущина, Д.В. Данилова, О.А. Егоровой, Н.В. Елизаровой, В.Н. Ивакина, П.В. Крашенинникова, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, П.А. Якушева и др.

Методологической основой исследования являются современные общенаучные методы познания, в частности, такие как: метод комплексного юридического анализа, синтез, индукция, дедукция и др., а также частно-научные методы исследования, такие как: формально-юридический, сравнительно-правовой и др.

Нормативную основу исследования составляют: положения Конституции РФ, ГК РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 23.05.2018)<sup>1</sup>, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (в ред. от 28.12.2017) (далее по тексту – ГПК РФ)<sup>2</sup>, Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) (далее по тексту – ЖК РФ)<sup>3</sup>, а также иные нормативные правовые акты, регламентирующие общественные отношения, связанные с договором купли-продажи жилых помещений.

Структура работы обусловлена целью исследования и состоит из введения, двух глав, состоящих из пяти параграфов, заключения, списка использованных источников и приложения.

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

<sup>3</sup> Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

# 1. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ЕГО СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

## 1.1. Договор купли-продажи жилого помещения: понятие и классификация

В настоящее время, значение договора купли-продажи, имеющего многовековую историю, достаточно высоко. Особенную значимость договор купли-продажи имеет при реализации недвижимости, что повлечено необходимостью решения жилищных вопросов.

По своей сути, учитывая высокую стоимость и общественную значимость, недвижимость принадлежит к товарам особого рода, в связи с этим она и требует к себе индивидуального интереса со стороны государства. Непосредственно по этой причине договоры купли-продажи недвижимости выделены законодателем в самостоятельный вид, который регулируют отдельные статьи ГК РФ, законы и иные нормативно-правовые акты<sup>1</sup>.

Предметом договора, обусловившим его выделение в качестве отдельной разновидности купли-продажи, является недвижимое имущество<sup>2</sup>.

Термин «договор» является многозначным как в законодательстве, так и в теории. Так, одни авторы полагают принимать договор за юридический факт, или же конкретное правомерное действие, целью которого является возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей<sup>3</sup>, другие считают, что его необходимо рассматривать как сделку<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> *Бабич Т.П.* Существенные условия договора купли-продажи недвижимости // Теоретические и прикладные аспекты современной науки. № 5 - 4. Белгород. 2014. С. 139 // URL: <http://issledo.ru/wp-content/uploads/2014/12/Sbornik-5-4.pdf>. (дата обращения 09.02.2018).

<sup>2</sup> *Беспалов Ю.Ф., Егорова О.А., Якушев П.А.* Договорное право: учеб. пособие для вузов. М. 2015. С. 120.

<sup>3</sup> *Крашенинников П.В.* Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. 2-е изд. испр. и доп. 2012. С. 1194.

<sup>4</sup> *Суханов Е.А., Ем. В.С., Зенин И.А.* Российское гражданское право: учебник в 2 т. Т. 2: Обязательственное право. М. 2016. С. 472.

В соответствии с ч. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Для заключения договора, согласно ч. 3 ст. 154 ГК РФ, необходимо выражение согласованной воли двух сторон либо трех или более сторон, иными словами, под договором понимается соглашение, предполагающее правоотношение между двумя, тремя или более сторонами, после заключения которого образуется возникновение обоюдных прав и обязательств при условии, что между сторонами достигнуто их желание.

Если рассматривать договор купли-продажи недвижимости с законодательной точки зрения, то согласно ч. 1 ст. 549 и ч. 1 ст. 454 ГК РФ продавец обязуется передать в собственность покупателя по данному договору земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену. Договор купли-продажи недвижимости подобно позиционирует и Н.В. Елизарова<sup>1</sup>. Относительно юридической сущности договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, двусторонним (причем взаимным), и возмездным<sup>2</sup>.

Что касается жилого помещения, то согласно ч. 2 ст. 15 ЖК РФ таковым признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан (обязательно должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства). А согласно ч. 1 ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Елизарова Н.В. Жилищное право: учебное пособие. Саратов. 2013. С. 156-163. URL: <http://www.iprbookshop.ru/18660.html> (дата обращения 08.02.2018).

<sup>2</sup> Суханов Е.А. Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. для студентов вузов. 3-е изд., перераб. и доп. М. 2012. С. 367.

<sup>3</sup> Баранов В.А., Гуцин В.В., Курганова Л.С. Жилищное право Российской Федерации: Учебник для вузов. М. 2013. С. 46.



В соответствии со ст. 550 ГК РФ, договор купли-продажи жилого помещения обязательно должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Виды договоров купли-продажи жилых помещений можно классифицировать по различным основаниям, что позволит определить их особенности.

Во-первых, их можно классифицировать по предмету: в частности, по виду предмета (Договор купли-продажи жилого дома, квартиры) и по его целостности (Договор купли-продажи жилого помещения, незавершенного строительством)<sup>1</sup>.

Во-вторых, договоры купли-продажи жилых помещений можно классифицировать по основаниям нахождения жилого помещения в собственности (Договор купли-продажи жилого помещения в жилищных кооперативах принадлежащего на праве собственности по другим основаниям).

В-третьих, их можно классифицировать по субъектам (Договор купли-продажи жилого помещения между гражданами, с участием государственных органов).

В-четвёртых, по обязательности заключения договора купли-продажи жилого помещения для одной из сторон (Договоры купли-продажи жилых помещений, без обязательности заключения для сторон).

В-пятых, по наличию связи сделки купли-продажи жилого помещения с обретением права на земельный участок, на котором расположено жилое строение, или ее отсутствии (Договоры купли-продажи, не влекущий наделение покупателя какими-либо правомочиями на земельный участок, на котором расположено жилое строение).

---

<sup>1</sup> Дерюгин Д.В. Все формы договоров для граждан: практическое пособие. Саратов. 2011. С. 10-15.

Исходя из вышеизложенного, следует полагать, что данная классификация договоров купли-продажи жилых помещений является практически значимой при осуществлении сделок с недвижимостью, т.к. она способствует установлению существенных условий договора.

Таким образом, определив понятие договора купли-продажи жилого помещения и рассмотрев их классификацию, целесообразно обозначить существенные условия договора купли-продажи жилого помещения.

## **1.2. Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения**

Какой бы то ни был гражданско-правовой договор, в том числе договор купли-продажи жилого помещения, не будет значиться заключенным, если в нем не согласованы существенные условия. В соответствии с законодательством существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются: предмет договора (ч. 1 ст. 432 ГК РФ), его цена (ст. 555 ГК РФ), а также перечень лиц, проживающих в данном жилом помещении (ч. 1 ст. 558 ГК РФ).

Потребность определенности предмета договора обосновывается тем, что реализуемый объект должен существовать реально, в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, которые определенно позволят установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору.

В соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»<sup>1</sup> для индивидуализации предмета договора

---

<sup>1</sup> Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии).

В современной российской юридической литературе существует множество различных мнений, относительно того, что следует понимать под предметом договора купли-продажи недвижимого имущества. Так, например, некоторые авторы считают, что под предметом обсуждаемого договора продажи недвижимости следует понимать недвижимое имущество, другие считают, что предметом такого договора является недвижимость, которая во время заключения договора принадлежит на праве собственности продавцу. Однако, точка зрения В.В. Витрянского, сформированная на многообъектном составе предмета обязательства, представляется более обоснованной, потому как он ссылается на то, что «предмет договора продажи недвижимости может включать в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия сторон соответственно по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества»<sup>1</sup>.

Существенным условием вышеуказанного договора, кроме его предмета, является цена продаваемой недвижимости, поэтому, если в договоре купли-продажи недвижимости отсутствует цена, такой договор считается недействительным<sup>2</sup>.

Установленная соглашением сторон договора цена жилого помещения выражается в рублях, или (если указано в договоре) оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма

---

<sup>1</sup> *Овчарова А.С.* Предмет и иные существенные условия купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме в России и Нидерландах // Труды института государства и права РАН. № 4. М. 2012. С. 137 // URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/predmet-i-inye-suschestvennye-usloviya-dogovora-kupli-prodazhi-zhilogo-pomescheniya-v-mnogokvartirnom-dome-v-rossii-i-niderlandah>. (дата обращения 18.02.2018).

<sup>2</sup> *Грудцына Л.Ю., Спектор А.А.* Гражданское право России: Учебник для вузов. М. 2012. С. 99.

определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон (ч. 2 ст. 317 ГК РФ).

Необходимо иметь в виду, что порядок и условия использования иностранной валюты на территории Российской Федерации определяются Федеральным законом от 10.12.2003 № 173-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) «О валютном регулировании и валютном контроле»<sup>1</sup> или в установленном им порядке. Таким образом, в п. 1 ст. 9 данного Закона говорится о действии общего правила запрета на валютные операции, согласно которым не предусмотрена возможность использования иностранной валюты в качестве средства платежа.

После установленной в договоре цены, необходимо обозначить форму, порядок и способ оплаты обязательства, который может производиться как за счет собственных средств, так и потребительского или ипотечного кредита, а также за счет средств материнского капитала, который является более распространенным в настоящее время.

Последним двум способам посвящены отдельные законы и статьи ГК РФ. Так, согласно п. 1 ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ (в ред. от 28.12.2017) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»<sup>2</sup> на приобретение жилого помещения могут направляться средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении.

Характерной чертой данных способов оплаты обязательства является то, что после регистрации сделки купли-продажи недвижимости покупателю выдается свидетельство о регистрации права собственности с обременением. В таком случае покупатель получает только часть прав собственника, потому как он не имеет права распоряжения имуществом до момента снятия

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2003. № 50. Ст. 4859.

<sup>2</sup> Российская газета. 2006. 31 декабря.

обременения, а приобретенная недвижимость остается в залоге у продавца или банка до полной выплаты стоимости недвижимости. Сведения об обременении объекта недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (далее по тексту – ЕГРП) (ч. 1 и 2 ст. 11 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее по тексту – Федеральный закон «Об ипотеке»<sup>1</sup>).

Необходимым фактором включения стоимости недвижимости в договор является то, что после продажи имущества возникает необходимость уплаты налога, размер которого зависит от стоимости отчуждаемого имущества.

Ещё одним существенным условием договора купли-продажи жилого помещения является необходимость указания в нем перечня лиц, проживающих в квартире либо жилом доме, с указанием их прав, на пользование продаваемым жилым помещением. При совершении сделок, связанных с продажей жилья, закон обязывает учитывать мнение не только сторон договора, но и гарантии права на жилище иных граждан, проживающих в отчуждаемом жилом помещении или не проживающих в нем, но сохраняющих право пользования данным помещением.

В соответствии с законом согласие этих лиц для продажи данного помещения не требуется, за исключением случаев, когда происходит отчуждение жилых помещений, в которых, например, проживают несовершеннолетние. Такая сделка возможна только с согласия органа опеки и попечительства (ч. 2 ст. 37 и ч. 4 ст. 292 ГК РФ). Кроме того, в текст договора должны быть включены члены семьи прежнего владельца, с обязательным указанием их прав на пользование данной недвижимостью (п. 1 ст. 558 ГК РФ). Перечень членов семьи владельца определен в ч. 1 ст. 31 ЖК РФ. Таковыми являются: супруг, дети и родители данного собственника.

---

<sup>1</sup> Российская газета. 1998. 22 июля.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что при заключении договора купли-продажи жилого помещения обе стороны, как покупатель, так и продавец, должны уделять особое внимание существенным условиям договора, так как их наличие является значимым условием, которое влияет на образование прав и обязанностей сторон.

Таким образом, определив понятие договора купли-продажи жилого помещения, рассмотрев классификацию договоров, обозначив существенные условия договора, представляется необходимым рассмотреть особенности правового регулирования заключения, исполнения, изменения и расторжения договора купли-продажи жилого помещения.

## **2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

### **2.1. Государственная регистрация перехода права собственности на жилое помещение при заключении договора купли-продажи**

В соответствии со ст. 18 ЖК РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ, ЖК РФ и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Федеральный закон «О государственной регистрации»)<sup>1</sup>.

Государственной регистрацией прав на недвижимое имущество является юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, изменения, перехода или прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права или обременения недвижимого имущества (п. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации»).

Единственным подтверждением факта зарегистрированного права, которое стороны договора могут оспорить только в судебном порядке – является государственная регистрация, потому, как если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации сделки, другая сторона на основании ч. 2 ст. 165 ГК РФ вправе обратиться в суд за защитой своих интересов. При установлении судом правомерности заключенной сделки и факта уклонения стороны от регистрации таковой суд может вынести решение, обязывающее соответствующий орган произвести государственную регистрацию сделки<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2015. 17 июля.

<sup>2</sup> *Ивакин В.Н.* Жилищное право: краткий курс лекций. 5-е изд., перераб. и доп. М. 2014. С. 56

К договору купли-продажи жилого помещения применяются правила, предусмотренные ГК РФ о государственной регистрации перехода права собственности, исключая применение некоторых общих положений ГК РФ о государственной регистрации сделок и договоров. Таковыми правилами являются:

– положение о том, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (ч. 1 ст. 131 ГК РФ);

– положение о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (ч. 3 ст. 433 ГК РФ).

По общему правилу договор купли-продажи жилого помещения не требует государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания, а именно с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (ч. 2 ст. 8.1 ГК РФ) в том случае, если он заключен после 04.03.2013.

Согласно п. 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ (в ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>1</sup> государственной регистрации подлежит только переход права собственности на недвижимость. Однако следует отметить, что, несмотря на принятие данных изменений, в иных федеральных законах остались нормы об обязательной государственной регистрации отдельных сделок, в частности, таковой подлежит договор ипотеки (ч. 1 ст. 131 ГК РФ).

Данное изменение нашло свои отголоски и в других нормативных актах. Так, на основании ч. 3 ст. 35 Семейного кодекса Российской

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.



Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (в ред. от 29.12.2017)<sup>1</sup>, для заключения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом, право на которое подлежит государственной регистрации, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, следует заполучить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Следовательно, в силу вступивших изменений в законодательстве, согласие супруга для заключения сделки по распоряжению имуществом не требуется.

Порядок государственной регистрации прав и отказа в таковой устанавливается Федеральным законом «О государственной регистрации», а также Правилами ведения ЕГРП, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (в ред. от 11.12.2017) «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2016 № 41548)<sup>2</sup>.

На основании п. 2 Указа Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 (в ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»<sup>3</sup> функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

<sup>2</sup> Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>. 30.03.2016.

<sup>3</sup> Собрание законодательства РФ. 2008. № 52 (ч. 1). Ст. 6366.

Порядок проведения государственной регистрации прав определен Приказом Минэкономразвития России от 26.11.2015 № 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» (Зарегистрировано в Минюсте России 18.01.2016 № 40613)<sup>1</sup>.

Согласно ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации» государственная регистрация прав включает в себя:

- 1) прием заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- 2) возврат прилагаемых к заявлению о государственной регистрации прав документов без рассмотрения;
- 3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав;
- 4) внесение в ЕГРП установленных данным законом сведений, необходимых для осуществления данной процедуры;
- 5) выдачу документов после осуществления вышеуказанной процедуры, и другое.

Сроки произведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество установлены законодательством. Датой государственной регистрации прав является дата внесения в ЕГРП записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости (ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации»).

Процедура государственной регистрации прав осуществляется не безвозмездно. Нормами главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (в ред. от 29.12.2017)

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2016. 03 февраля.

(далее по тексту – НК РФ)<sup>1</sup> установлена государственная пошлина за совершение такой процедуры. В соответствии с п. 22 ч. 1 ст. 333.33 НК РФ за производимую процедуру регистрации прав, уплачивается государственная пошлина в следующих размерах: для физических лиц – 2000 руб., для организаций – 22000 руб.

Рассматривая вопрос о государственной регистрации сделок купли-продажи жилого помещения, целесообразно обратить внимание на некоторые особенности, касающиеся ранее действующих правил. По нормам ст. 239 утратившего силу Гражданского кодекса РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 24.12.1992)<sup>2</sup> операции с определенными типами недвижимого имущества подлежали неотъемлемому удостоверению. Нам известно, что в новый ГК РФ внесены изменения, согласно которым для сделок с куплей-продажей жилых помещений нотариального удостоверения не требуется (ст. 550 ГК РФ).

Впоследствии вышеуказанных событий, граждане зачастую оказываются лишенными правовой защиты, гарантированной нотариусом, несмотря на то, что его основной деятельностью и является обеспечение таких прав граждан и учреждений при заключении различных соглашений, договоров и иных документов. Многие инциденты, касающиеся вопросов сделок с недвижимостью, случились именно потому, что стороны действуют, не до конца осознавая всю суть самой сделки. Просто в силу своей юридической неграмотности общество, нередко, не может грамотно оценить официальный документ и без чьей-то помощи проверить его текст на правовое соответствие<sup>3</sup>.

В подтверждение собственной точки зрения, разработчики нового ГК РФ, уходя от прежде функционирующих законов, ссылаются на сам факт

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

<sup>2</sup> Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.

<sup>3</sup> *Пестряков М.В.* Нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом // Вопросы современной юриспруденции. Новосибирск. 2012 // URL: <https://sibac.info/conf/law/xviii/29804> (дата обращения 20.02.2018).

регистрации сделок с недвижимостью, считая, кроме того, что регистрация вполне заменит нотариальное удостоверение. Но, некоторые полагают, что данный довод является невразумительным, таким образом, равно как в случае если рассматривать основной задачей защиту прав и законных интересов людей, в таком случае необходимо сосредоточить особое внимание на то, что ликвидация нотариального удостоверения первоначально и ущемляет круг интересов сторон, которые нуждаются в поддержке и помощи грамотного специалиста<sup>1</sup>.

Обязанности нотариуса закреплены нормами ст. 16 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (в ред. от 31.12.2017)<sup>2</sup>, к которым относятся: оказание физическим и юридическим лицам содействия в осуществлении их прав и защите законных интересов, разъяснение им прав и обязанностей, предупреждение о последствиях совершаемых нотариальных действий, с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред.

Исходя из вышеизложенного, можно прийти к выводу, что государственная регистрация – это, в первую очередь, процесс, который предполагает наличие взаимоотношений между государством в лице его регистрирующих органов и сторонами договора по поводу регистрации, подтверждения прав на недвижимость и сделок с ним, кроме того, данная процедура оказывает регулирующее воздействие на рынок недвижимости, придавая уверенность его участникам, а также стремительно уменьшает возможности злоупотреблений в области оборота недвижимого имущества.

Таким образом, рассмотрев вопросы государственной регистрации сделок купли-продажи жилого помещения, а также перехода права собственности на жилое помещение, целесообразно перейти к рассмотрению

---

<sup>1</sup> Мамшиов З. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью обязательно // Российская юстиция. М.1996. № 8. С. 31-32 // URL: <http://base.garant.ru/3540544/> (дата обращения 22.02.2018).

<sup>2</sup> Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357.

способов обеспечения исполнения договора купли-продажи жилого помещения.

## **2.2. Способы обеспечения исполнения договора купли-продажи жилого помещения**

Чтобы реализовать потребности, ставшие побудительным мотивом к действию по оформлению договора купли-продажи, участники обязаны выполнить возникшие из договора между ними обязательства. Реализация обязательства купли-продажи, в частности купли-продажи жилого помещения, регулируется едиными нормами (гл. 22 ГК РФ) и особыми нормами (гл. 30 ГК РФ).

Основное обязательство продавца по договору купли-продажи жилого помещения, согласно ч. 1 ст. 549 и ч. 1 ст. 454 ГК РФ – предоставление в собственность покупателя по данному договору недвижимого имущества, а покупателя – принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену.

Срок реализации обязательства по передаче собственности определяется в договоре. Если срок передачи в договоре купли-продажи не определен, то обязанность должна быть реализована в разумный срок после оформления обязательства. Обязательство, не реализованное в разумный период, продавец обязан выполнить в течение семи дней со дня предъявления покупателем требования об осуществлении (ст. 314, 457 ГК РФ). Определение периода передачи собственности обладает двояким значением, и согласно этому его несоблюдение имеет многочисленные правовые последствия.

Так, например, своевременная реализация может исследоваться как простое обязательство. При просрочке по вине продавца покупатель остается обязанным получить передаваемую недвижимость, помимо случаев,

когда он имеет возможность отказаться от исполнения договора купли-продажи (например, если в результате просрочки, исполнение договора потеряло для него интерес), а также получает право требования возмещения нанесенного ущерба (ст. 405, 484 ГК РФ).

Нормами главы 22 ГК РФ, предусмотрено, что обязательства могут обеспечиваться способами, соответственно предусмотренными договором. С целью обеспечения исполнения обязательств, сторонам договора купли-продажи жилого помещения следует руководствоваться ст. 329 ГК РФ, в которой прописаны все возможные способы обеспечения исполнения обязательств. Рассмотрим некоторые из этих способов.

Одним из таких способов является неустойка. Во-первых, неустойка выполняет обеспечительную функцию, т.е. является одним из способов обеспечения обязательства, поскольку угроза ее взыскания стимулирует стороны договора к надлежащему исполнению обязательств, во-вторых, она является формой ответственности за несоблюдение должником своего обязательства и средством возмещения издержек кредитором.

Согласно ч. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Она определяется либо как процентное отношение к сумме неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, либо как процент от суммы несвоевременного исполнения обязательства за каждый день просрочки<sup>1</sup>.

Неустойка может быть законная – это та, что определена законом (согласно ч. 1 ст. 332 ГК РФ), и договорная – та, которая определяется соглашением сторон<sup>2</sup>. Соглашение о неустойке должно быть закреплено

---

<sup>1</sup> Баранов В.А., Гуцин В.В., Курганова Л.С. Жилищное право Российской Федерации. С. 417.

<sup>2</sup> Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 7-е изд., перераб. и доп. М. 2013. С. 691.

в письменной форме, потому как несоблюдение данного требования влечет его недействительность (ст. 331 ГК РФ).

Следующим способом обеспечения исполнения обязательств является залог. Особым видом залога является ипотека. В соответствии с ч. 1 ст. 334 ГК РФ, в силу залога кредитор согласно гарантированному залогом обязательству обладает возможностью в случае несоблюдения или ненадлежащего исполнения должником данного обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед иными кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество.

Если законом или соглашением сторон не установлена нотариальная форма договора залога, то он должен быть заключен в простой письменной форме (ч. 3 ст. 339 ГК РФ).

Требование залогодержателя может быть удовлетворено посредством передачи предмета залога залогодержателю во всех случаях и в порядке, которые учтены законодательством.

Сущность залога состоит в том, что субъект, имеющий на него право, при ненадлежащем исполнении должником требований по договору имеет право получить удовлетворение от выручки от продажи той вещи, которая предназначалась предметом залога, потому то залог и представляется уже как бы правом на чужую вещь<sup>1</sup>.

Рассмотрим следующий способ обеспечения исполнения обязательств – задаток, которым признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (Ст. 380 ГК РФ). Из данного определения следует, что помимо обеспечительной, данный механизм выполняет еще 2 функции: доказательственную (когда задаток передается в подтверждение

---

<sup>1</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М. 2013. С. 494.

заключения сделки) и платежную (задаток дается в счет платежа)<sup>1</sup>. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме (ч. 2 ст. 380 ГК РФ).

Если требования, установленные договором, не исполнены, и за это несет ответственность сторона, передавшая задаток, то соответственно он остается у другой стороны, равно как и если за неисполнение требований договора несет ответственность другая сторона, которая задаток получила, в таком случае она обязана уплатить другой стороне задаток в двойном размере. Кроме того, сторона, которая несет ответственность за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с учетом суммы задатка, если договором не установлено иное (ч. 2 ст. 381 ГК РФ).

Обеспечительная купля-продажа является последующим методом, который подразумевает одну из форм обеспечительной передачи права собственности. В том случае, если отталкиваться от того, какова цель заключения сделки обеспечительной купли-продажи, то возможно допустить, что они являются одним из способов обеспечения исполнения обязательств, никак не обозначенных в законе.

Данный метод предполагает собой реализацию недвижимости с обязательством обратной продажи первоначальному владельцу в случае исполнения им обеспечиваемого обязательства. Такого рода метод дает возможность заимодавцу без обращения взыскания на предмет обеспечения получить возмещение, выраженное в имуществе, переданном в соответствии со сделкой обеспечительной купли-продажи<sup>2</sup>. Обеспечительная купля-продажа имеет место быть при точном установлении сторонами ее

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. С. 739.

<sup>2</sup> Данилов Д.В. Обеспечительная купля-продажа как способ обеспечения, не поименованный в законе // Вестник Челябинского государственного университета. Право. 2015. № 17. С. 76-81 // URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/obespechitel'naya-kuplya-prodazha-kak-sposob-obespecheniya-ne-poimenovannyy-v-zakone> (дата обращения 23.02.2018).



представления и желания на ее осуществление, вне зависимости от того, что законодательное регулирование системы таковой отсутствует.

Подводя итог вышесказанному можно прийти к выводу, что способы обеспечения исполнения договора купли-продажи жилого помещения носят дополнительный характер, поэтому, для того, чтобы условие об обеспечении исполнения договора было действительным, оно должно быть предусмотрено в обязательных для сторон нормативных актах или же быть согласованно сторонами, и при том в письменной форме.

Таким образом, рассмотрев способы обеспечения исполнения договора купли-продажи жилого помещения, целесообразно будет выявить особенности расторжения и изменения договора купли-продажи жилого помещения.

### **2.3. Расторжение и изменение договора купли-продажи жилого помещения**

Единым принципом, который добавляет стабильность гражданскому обороту, является то, что заключенные договоры должны быть исполнены на тех условиях, на которых было достигнуто соглашение сторон, кроме того, данные договоры не должны быть подвергнуты изменениям. Применение данного принципа актуально в том случае, когда после заключения договора принят закон, устанавливающий неотъемлемые для сторон правила, другие, нежели те, которые действовали при заключении договора. В этих случаях условия заключенного договора, по общему правилу ч. 2 ст. 422 ГК РФ, сохраняют силу<sup>1</sup>.

Изменению и расторжению договора посвящена глава 29 ГК РФ. Расторжение договора представляет собой досрочное прекращение действия

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. С. 613.

договора и тем самым возникших из него обязательств, срок исполнения которых на момент расторжения не наступил.

Прекратиться может только действующий договор, так как при расторжении договора, установленные в нем обязательства сторон, прекращаются на будущее время. Отличить расторжение договора от признания его незаключенным возможно именно с помощью данного критерия. Нарушения закона должны иметь место еще при его заключении, по этой причине недействительный договор теряет силу с момента его подписания. Договор признается незаключенным в силу отсутствия в нем существенных условий или из-за не достижения сторонами соглашения по этим условиям.

В соответствии с нормами ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится неотъемлемым для сторон с момента его заключения. Окончание срока действия договора предусматривает исполнение обязательств сторон по договору, что может быть установлено законом или договором. Однако, если в договоре отсутствует такое условие, тогда он признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства. А прекращает свое действие договор тогда, когда все стороны выполнили свои обязательства в полном объеме.

Основания для изменения и прекращения условий договора установлены нормами ст. 450 ГК РФ, согласно ч. 1 которой его изменение и расторжение возможны по соглашению сторон<sup>1</sup>.

Необходимо принимать во внимание, что в соответствии с ч. 2 ст. 424 ГК РФ изменение цены после подписания сторонами договора допускается в случаях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Демьянов Р. Расторжение договора купли-продажи недвижимости // Теория и практика управления недвижимостью. 2015 // URL: <http://realist.ru/docs/DFE80D6920AF3892C32574210017BCB7.html>. (дата обращения: 24.02.2018).

<sup>2</sup> Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. С. 614.

В тех случаях, когда возможность изменения или расторжения не предусмотрена законом или договором и сторонами не достигнуто об этом соглашение, договор может быть изменен или расторгнут по требованию одной из сторон только по решению суда и только при существенном нарушении договора другой стороной, либо в иных случаях, предусмотренных законодательством или самим договором.

Основанием для изменения или расторжения договора является существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, которые признаются таковыми в том случае, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это своевременно предугадать, то договор между ними не был бы заключен. Например, непредвиденными обстоятельствами следует считать такие: когда продавец реализует квартиру и внезапно появляется гражданин, который зарегистрирован в данной квартире и в этот момент ему негде жить, но до этого вышеупомянутое жильё было его постоянным местом жительства. В таком случае, суд чаще закрепляет право родственника на пользование и распоряжение.

Когда расторжение договора может повлечь для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для его исполнения на измененных судом условиях, в таких случаях изменение договора допускается по решению суда<sup>1</sup>.

В соответствии с ч. 1 ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательств (расторжение договора) и одностороннее изменение условий договора действующим законодательством не допускается, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

Ряд важных для правоприменительной практики положений заключается в информационном письме Президиума ВАС РФ от 13.11.1997

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. С. 615.

№ 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости»<sup>1</sup>, согласно п. 9 которого, невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором купли-продажи, может служить основанием, ведущим к расторжению данного договора.

Соглашение об изменении или о расторжении договора оформляется в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора не вытекает иное (ч. 1 ст. 452 ГК), однако, при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде, а при расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

Согласно ч. 2 ст. 452 ГК РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

Расторжение договора по взаимному согласию ведет к подписанию нового договора, возвращающего все в первоначальное положение. Это возможно сделать, если сделка еще не прошла государственную регистрацию, и в реестр недвижимого имущества не попали данные о новом владельце квартиры.

Рассмотрим порядок расторжения договора купли-продажи жилого помещения, по общему правилу которого, расторгнуть можно только уже заключенный, действующий договор, который еще не был исполнен. Тем не менее, данное правило не может быть применено к сделкам по купле-продаже недвижимости, потому, как сама процедура заключения таких договоров имеет определенную специфику, в частности, следует иметь ввиду, что при заключении любых договоров купли-продажи недвижимости

---

<sup>1</sup> Экономика и жизнь. № 50. 1997.

переход права собственности обязательно подлежит государственной регистрации.

Стороны не вправе настаивать на возврате того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не предусмотрено законодательством или соглашением сторон. В связи с этим, расторжение зарегистрированного договора купли-продажи жилого помещения, после перехода права собственности, является едва ли невозможным.

Таким образом, расторгнуть можно только действующий договор купли-продажи недвижимости. Следовательно, если стороны согласны вернуться в первоначальное положение после государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество, то они должны заключить новый договор купли-продажи, в котором продавец становится покупателем, а покупатель продавцом<sup>1</sup>.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что, совершая сделку купли-продажи жилого помещения, стороны всегда имеют определенные риски. Как правило, они проявляются в виде ненадлежащего исполнения сторонами возложенных на них обязательств. При возникновении любой спорной ситуации возможен самый крайний вариант ее разрешения – расторжение договорных правоотношений. Главной особенностью расторжения договора купли продажи является то, что при одностороннем отказе от исполнения договора необходимо решение суда по конкретному делу.

Таким образом, для того чтобы несоблюдение прямых обязанностей по оплате недвижимости в договоре купли-продажи могло служить основанием для расторжения договора, в тексте договора должно быть однозначно сформулировано условие о том, что неоплата имущества признается существенным нарушением условий договора. Кроме того, необходимо

---

<sup>1</sup> Демьянов Р. Расторжение договора купли-продажи недвижимости. 2015.

чтобы стороны установили минимальную определенную сумму, неуплата которой будет считаться существенным нарушением условий договора, а также, желательно, чтобы в договоре было предусмотрено, что отсутствие оплаты или неполная оплата являлись основанием для возврата такого имущества.

## АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Договор купли-продажи жилых помещений, как вид сделки с жильем, является более встречающимся среди сделок, относящихся к обороту жилых помещений. Это, безусловно, влечет огромное количество спорных ситуаций и порождает потребность анализа правоприменительной, в том числе судебной практики, с целью выявления основных направлений совершенствования правового регулирования сделок с жилыми помещениями<sup>1</sup>.

В судебной практике, связанной с отчуждением жилых помещений, наибольшее количество споров возникает при продаже доли жилого помещения. Долевая собственность предусматривает, что любой участник имеет полное право самостоятельно распоряжаться своей долей с соблюдением требования о преимущественном праве покупки.

Преимущественное право покупки – в случае отчуждения одним из участников долевой собственности своей доли по возмездному договору право остальных участников на покупку этой доли по объявленной цене<sup>2</sup>.

Так, согласно ч. 1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности на жилое помещение, преимущественным правом покупки обладают остальные участники долевой собственности, и только в случае их отказа приобрести данную долю за цену и на условиях, обозначенных собственником, возможна продажа этой доли другим лицам, причем продавец доли должен в письменной форме оповестить всех остальных имеющих участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием всех условий, на которых продает ее.

---

<sup>1</sup> Гафарова Р.М. Некоторые актуальные вопросы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений // Вестник УГУЭС. Экономика. № 1 (7). 2014. С. 96-97 // URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/nekotorye-aktualnye-voprosy-pravovogo-regulirovaniya-dogovora-kupli-prodazhi-zhilyh-pomescheniy>. (дата обращения: 04.03.2018).

<sup>2</sup> Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России: Учебник для вузов. С. 69.

Если остальные участники долевой собственности не изъявляют желание на приобретение продаваемой доли в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Анализ судебной практики показывает, что вопросы, касающиеся отчуждения доли жилого помещения и разрешаемые в судебном порядке имеют место быть. Так, согласно Апелляционному определению Московского городского суда от 18.07.2017 по делу № 33-23277/2017 «О переводе прав и обязанностей покупателя»<sup>1</sup> истец Л. обратилась в суд с уточненным иском к ответчикам С., В., Е. о переводе прав и обязанностей покупателя на 1/6 долю в праве общей долевой собственности на квартиру по договору купли-продажи. Свои требования Л. обосновала тем, что она является собственником 5/6 долей в праве общей собственности на квартиру. С. принадлежала 1/6 доля в праве собственности на указанную квартиру, тем не менее она произвела отчуждение своей доли квартиры В. и Е. Вместе с тем, как полагает истец, С. нарушила положения ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки спорной доли, поскольку в установленном законом порядке С. о намерении продать свою долю жилого помещения и об условиях продажи доли истца не уведомляла.

Из материалов дела следует, что в адрес истца было направлено предложение о выкупе доли спорного жилого помещения, которое было получено по доверенности М. Данное предложение поступило от К.В. действующего по доверенности от С. Однако ответ на данное предложение в определенный срок в нотариальную контору не поступил. Данные обстоятельства подтверждаются и ответом филиала ФГУП «Почта России». Вместе с тем, каких-либо доказательств, подтверждающих, что М. являлась представителем Л., материалы дела не содержат. Реквизитов доверенности,

---

<sup>1</sup> Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=165101058408336616752759451&cacheid=C087D2760726698089CBD08F2D1105DD&mode=splus&base=RAMSMARB&n=1326572&rnd=EA9DD3BBCD54BE95E253695FE712D1BB#017694108298724576>. (дата обращения: 24.02.2018).



позволяющих проверить факт ее составления и перечень полномочий, в дело представлено не было.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статьи 165.1 ГК РФ, исходил из того, что истец была извещена надлежащим образом о предстоящей продаже доли квартиры, однако свое право преимущественной покупки не реализовала, и, следовательно, руководствуясь положениями ст. 246, 250 ГК РФ, суд отказал истцу в удовлетворении ее исковых требований – что представляется не правомерным.

Отклоняя доводы истца, что в направленном истцу заявлении невозможно установить полномочия К.В., суд указал, что в данном заявлении прописано, что К.В. действует от имени С. по нотариальной доверенности, указаны реквизиты доверенности, из текста заявления однозначно следует, что С. предлагает Л. выкупить 1/6 долю в праве собственности на квартиру.

Также суд отклонил доводы истца Л. о неполучении уведомления о продаже доли квартиры, указав, что данные обстоятельства опровергаются свидетельством нотариуса и ответом ФГУП «Почта России».

С данным выводом суда первой инстанции судебная коллегия согласиться не может, потому как, вручение заявления о продаже доли квартиры М. не свидетельствует об извещении самой Л. о намерении С. продать свою долю жилого помещения, а сообщение не может считаться доставленным, если оно не было вручено адресату по обстоятельствам, от него независящим. Судебная коллегия полагает, что истец была по объективным причинам лишена возможности получить уведомление о продаже доли, в связи с чем, решение суда первой инстанции принято отменить и удовлетворить заявленные истцом исковые требования – что представляется вполне правомерным.

В данном случае, нарушены нормы материального права, потому как предусмотренные законом гарантии для участников общей долевой

собственности не обеспечены, что в итоге привело к неправильному разрешению спора.

Анализ судебной практики, касающейся вопросов обеспечительной купли-продажи, показывает, что до недавнего времени преимущественно такую считали притворной сделкой, то есть сделкой, которая совершена с целью прикрытия другой сделки (ч. 2 ст. 170 ГК РФ). Имеют место быть случаи, когда договор купли-продажи квартиры может заключаться в обеспечение возврата займа и прикрывать договор залога. Рассмотрим Определение Верховного Суда РФ от 30.07.2013 № 18-КГ13-72 «О признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении»<sup>1</sup> по которому в удовлетворении требований истца отказано. Из материалов дела следует, что между истцом Д. и ответчиками С. и О., заключен договор купли-продажи. С регистрационного учета занимаемое жилое помещение не снято, и не освобождено ответчиками в определенный договором срок, в результате чего истец лишен возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему имуществом.

Ответчиками иск признан не был, в связи с чем они обратились в суд со встречными исковыми требованиями о признании договора купли-продажи квартиры недействительным и применении последствий недействительной сделки, указав, что договор купли-продажи квартиры является притворной сделкой. С. и О. не собирались продавать квартиру, и денежную сумму, указанную в договоре купли-продажи, они не получали. Вместо этого, С. получил от Н.М., действующей совместно с Д., денежные средства в виде займа. Договор купли-продажи квартиры прикрывал договор залога и был оформлен в обеспечение возврата займа, для которого был заключен предварительный договор купли-продажи этой же квартиры. Встречные требования судом удовлетворены, поскольку договор купли-продажи

---

<sup>1</sup> Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=351646#08127670212680345>. (дата обращения: 23.02.2018).

квартиры является притворной сделкой, так как фактически между сторонами заключен договор займа с залогом имущества в виде спорной квартиры.

Кроме того, как показывает практика, договор купли-продажи квартиры может прикрывать договор займа, который стороны реально планировали заключить. Рассмотрим Определение Московского городского суда от 13.09.2013 № 4Г/4-9764<sup>1</sup>. Судебной коллегией рассматривалось дело по иску О. к Г. о признании сделки недействительной, признании права собственности, из материалов которого следует, что между ними был заключен договор купли-продажи. В тот же день между истцом и ответчиком было подписано соглашение, согласно которому Г. обязался продать квартиру обратно О. При этом, в период действия соглашения и до заключения договора купли-продажи О. должна выплатить Г. денежную сумму в счет общей стоимости имущества равными долями каждый месяц. Свои требования истец О. мотивировала тем, что крайне нуждалась в денежных средствах, в связи с чем намеревалась заключить договор займа, однако вынуждена была заключить договор купли-продажи квартиры, который прикрывал договор займа. Стороны не имели намерения купить и продать квартиру.

Представляется, что суд правомерно пришел к выводу о том, что стороны, подписывая договор купли-продажи жилого помещения, в действительности не имели намерения продать и приобрести жилое помещение, а фактически имели намерение заключить договор займа, в связи с чем, суд заявленные иски удовлетворил.

Необходимо принимать во внимание, что по основанию притворности сделка может быть признана недействительной, в том случае, если она

---

<sup>1</sup> Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=82909732900651533035968277&casheid=90D2E9B5F61767B4E3331D554D281CBB&mode=splus&base=SOCN&n=344264&rnd=7126ADCEAECC64D3E41BCD4C644DC1EB#08601371872537398>. (дата обращения: 23.02.2018).

направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю участников сделки.

Рассмотрим следующее Апелляционное определение Московского городского суда от 04.09.2017 по делу № 33-34833/2017<sup>1</sup>, в удовлетворении требований истца по которому отказано. Как следует из материалов дела, О. обратился в суд с иском к Б. и С., с просьбой перевести на него права и обязанности покупателя комнаты в коммунальной квартире и внести изменения в ЕГРП. В обоснование своих требований указал, что является собственником комнаты в двухкомнатной квартире (собственником одной комнаты является С., а собственником другой комнаты является истец О.). Истец имеет преимущественное право покупки доли, однако данное право ответчиком нарушено. Извещение о продаже доли истцу как участнику долевой собственности не направлялось.

Разрешая заявленные исковые требования применительно к положениям ст. 250 ГК РФ, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что ответчик С. выполнила свои обязанности по извещению в письменной форме истца о намерении продать свою долю, потому как доказательства, собранные по делу подтверждают тот факт, что нотариусом Ф. в адрес О. и по месту его проживания было направлено извещение с сообщением о намерении С. продать комнату. Направленное извещение в виде телеграммы не было вручено адресату. Однако, данные обстоятельства суд не признал состоятельными, т.к. доказательств, свидетельствующих о том, что уведомление не было получено истцом по не зависящим от него обстоятельствам, материалы дела не содержат, и пришел к выводу о том, что все необходимые меры для соблюдения права преимущественной покупки

---

<sup>1</sup> Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=165101058408336616752759451&cacheid=C087D2760726698089CBD08F2D1105DD&mode=splus&base=RAMSMARB&n=1323465&rnd=EA9DD3BBCD54BE95E253695FE712D1BB#015773942916928818>. (дата обращения: 24.02.2018).

истца были соблюдены, в связи с чем отказал в удовлетворении иска последнего.

В своих доводах истец излагал о том, что у него имелись денежные средства, необходимые для приобретения доли, хотя судебная коллегия приняла их как голословные, потому, как из материалов дела следует, что на счет Управления Судебного Департамента в необходимом размере истец перечислений не произвел, а истец обязан внести на вышеуказанный счет уплаченную покупателем за дом сумму, а также другие суммы, подлежащие выплате покупателю в возмещение понесенных им при покупке дома необходимых расходов, согласно п. 1.2. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (в ред. от 06.02.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом»<sup>1</sup>.

При таких данных судебная коллегия считает, что решение суда вынесено законно и обоснованно, нарушений норм материального и процессуального права судебной коллегией установлено не было, выводы суда мотивированы, подтверждены собранными по делу доказательствами, в связи с чем оснований для отмены судебного решения судебная коллегия не усматривает.

По данному спору мнение судебной коллегии представляется правомерным, определение вынесено обоснованно и законно, т.к. все необходимые и достаточные меры для соблюдения права преимущественной покупки истца были соблюдены, а также самим истцом реального подтверждения о намерении покупки комнаты выполнены не были.

Анализ судебной практики также показывает, что на сегодняшний день не редки случаи заключения договора купли-продажи жилого помещения, когда гражданин хоть и является дееспособным, но по своему психическому состоянию на момент подписания договора лишен способности осознавать

---

<sup>1</sup> Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961-1996. М. 1997.

значение своих действий и руководить ими. Или же когда такая сделка совершена гражданином, впоследствии признанным недееспособным или ограниченным в дееспособности вследствие психического расстройства.

Такие сделки могут быть признаны судом недействительными только в том случае, если будут представлены доказательства того, что в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, или же что другая сторона сделки знала или должна была знать об этом (ст. 177 ГК РФ).

Примером из проанализированной судебной практики может послужить Определение Московского городского суда от 16.12.2013 № 4г/7-12273/13 следует, что заключение стационарной судебно-психиатрической экспертизы показало наличие у истца в момент заключения договора психического расстройства в виде органического расстройства личности. Кроме того, истец в течение длительного периода состоял на учете в психоневрологическом диспансере<sup>1</sup>. Суд, признавая договор купли-продажи квартиры и расписку о получении продавцом денежных средств в счет оплаты по этому договору недействительными на основании ст. 177 ГК РФ, также учел, что в деле отсутствуют доказательства получения истцом денежных средств за спорную квартиру, что представляется вполне правомерным.

Бывают ситуации, когда отсутствуют доказательства того, что в момент совершения сделки по продаже квартиры истец не мог понимать значение своих действий и руководить ими, в таких случаях суд откажет в признании договора купли-продажи квартиры недействительным на основании ст. 177 ГК РФ. Примером этому может послужить Определение Московского

---

<sup>1</sup> Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=68128828507934028468983694&casheid=6C21C3AEB75BACB4BD28C0183DE77B4A&mode=splus&base=SOCN&n=377409&rnd=AE8C99A7105470CA86FBA02E618DE4B9#08668144616624893>. (дата обращения: 28.02.2018).

городского суда от 08.07.2013 № 4г/5-5995/13<sup>1</sup>, исходя из материалов дела которого видно, что согласно заключению судебной психолого-психиатрической экспертизы, в период совершения сделки по продаже квартиры истец обнаруживал синдром зависимости от алкоголя, однако эксперты сочли невозможным оценить способность (неспособность) истца в этот период времени понимать значение своих действий и руководить ими, в связи с отсутствием в представленной для исследования медицинской документации объективных клинических сведений о психическом состоянии подэкспертной в спорный период времени. Отказывая в признании договора купли-продажи квартиры недействительным, суд учел все имеющиеся в деле доказательства, показания свидетелей, заключение экспертизы, медицинские документы, а также действия истца в период совершения сделки и в последующем. (В значимый период истец самостоятельно принимал решения о регистрации и расторжении браков, получал денежные средства за совершаемые фиктивные браки, выдал доверенность, которую удостоверил нотариус. Кроме того, истец обращался в прокуратуру с заявлением, в котором указывал о незаконной продаже квартиры, а впоследствии просил не возбуждать уголовное дело и пояснил, что добровольно заключил сделки).

Нормами ст. 179 ГК РФ предусмотрены иные основания для признания недействительности сделки. В частности, субъект, ее заключающий, может действовать под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств. Если суду будут представлены доказательства данных обстоятельств, то по иску потерпевшего сделка будет считаться недействительной.

---

<sup>1</sup> Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=68128828507934028468983694&casheid=467DAE13FBBC496D5A94EAFE2102EB04&mode=splus&base=SOCN&n=306737&rnd=AE8C99A7105470CA86FBA02E618DE4B9#09922314644884391>. (дата обращения: 28.02.2018).

Исходя из анализа материалов правоприменительной практики можно сделать вывод о распространенности определенных процедурных недочетов, послуживших основанием для пересмотра или отмены ранее принятых судебных решений, в частности по делам о признании недействительными договор купли-продажи квартиры и зарегистрированное право собственности на эту квартиру.

Например, по мнению судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации в Определении Верховного Суда РФ от 15.04.2014 № 9-КГ13-14<sup>1</sup> основанием для отмены ранее принятого судебного решения послужил тот факт, что мнение суда апелляционной инстанции о пропущенном сроке исковой давности сформировано на неверной интерпретации норм материального права, а именно положений ст. 203 и 204 ГК РФ.

Из материалов дела следует, что над П. установлена опека и его опекуном назначена – Е., которая приходится ему сестрой. О нарушенных правах П. опекуну Е. стало известно спустя два месяца после принятия решения районным судом о недееспособности П.

Учитывая обстоятельства дела, судебной коллегией требования истца удовлетворены, так как приняты во внимание те обстоятельства, что в то время, когда был заключен договор, несмотря на то, что заявитель не был признан недееспособным, тем не менее, страдал психическим расстройством, вследствие чего он не мог понимать значение своих действий и руководить ими (Опекуном представлены доказательства того, что П. признан недееспособным решением районного суда, хоть и спустя три года после заключения сделки).

Из года в год растет количество сделок купли-продажи жилых помещений, которые признаются впоследствии недействительными

---

<sup>1</sup> Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=390504#0016430484652093513>. (дата обращения: 28.02.2018).



по решению суда. Это может быть результатом повышения количества мошеннических схем, применяемых в процессе совершения сделок с недвижимостью. Равно как продавца, так и покупателя постигают неблагоприятные последствия в каждом из случаев при признании сделки недействительной, причем таковые последствия чаще всего наступают для покупателя, нежели чем для продавца.

После того, как стало известно, что сделка признана судом недействительной, непосредственно покупатель страдает в данной ситуации больше всего, потому, как право собственности на жилье им уже утрачено, а денежную сумму, которую покупатель уже оплатил по договору, еще только предстоит вернуть. В данном случае, покупатель может лишь возбудить исполнительное производство в отношении продавца.

По итогам массовых споров в марте 2015 года впервые в практике судов общей юрисдикции Люблинским районным судом г. Москвы было вынесено решение о признании за ответчиком права на удержание жилого помещения в качестве обеспечительной меры до момента выплаты истцом денежных средств, причитающихся ответчику, в рамках производства о выселении ответчика из жилого помещения истца (Решение Люблинского районного суда г. Москвы от 18.03.2015 по делу № 2-100/2015(2-5952/2014)<sup>1</sup>.

Из материалов дела известно, что между истцом, являющимся в данном деле продавцом, и ответчиком, являющимся в данном деле покупателем, был заключен договор купли-продажи недвижимости, который судом был признан недействительным. К сторонам судебного процесса была применена двусторонняя реституция, которая предусматривает исполнение обеими сторонами обязательств друг перед другом, причем происходить это должно одновременно. Однако, баланс прав нарушается, если возврат желает произвести только одна сторона. Так как обязательство истца не выполнено,

---

<sup>1</sup> URL: <http://sudact.ru/regular/doc/AyzTWQazDJmS/>. (дата обращения: 04.03.2018).

его требование о выселении ответчика из спорного жилого помещения нарушает баланс интересов сторон. С учетом того, что было изложено, суд выразил мнение, что встречные требования ответчика подлежат удовлетворению. Соответственно, за ответчиком признается право пользования жилым помещением до исполнения истцом обязательства по возврату денежных средств.

Необходимо принимать во внимание, что в качестве способа обеспечения исполнения обязательства удержание недвижимой вещи раньше не признавалось судами. Примером из судебной практики может послужить Определение Ростовского областного суда от 09.02.2012 по делу № 33-1660<sup>1</sup>, из материалов дела которого следует, что между истцом (покупатель) и ответчиком (продавец) был оформлен договор купли-продажи недвижимости, впоследствии признанный судом недействительным, вследствие чего стороны возвращены в первоначальное положение. К сторонам спора была применена двусторонняя реституция. Тем не менее, решение суда о выплате истцу денежной суммы ответчиком не исполнено. Истцом было возбуждено в отношении ответчика исполнительное производство о признании права на удержание за собой купленной квартиры.

Городской суд отказал в иске о признании права на удержание квартиры. В кассационной жалобе истца ставится вопрос об отмене решения городского суда со ссылкой на те обстоятельства, что решение суда о взыскании денежных средств не влечет за собой возникновения обязательственных отношений между должником и взыскателем. Исходя из норм ст. 307 и ст. 8 ГК РФ, следует, что обязательственные отношения возникают также и из принятого судом решения, согласно которому установлены и гражданские права и обязанности. По мнению кассатора,

---

<sup>1</sup> Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=104525311405388836739452172&cacheid=73BBCDFA46B9675AA2DAB9036A2CAA76&mode=splus&base=SOUG&n=7754&rnd=092389F44D38D40D256707DA2B42F3F7#0057894317882084545>. (дата обращения: 04.03.2018).

судом первой инстанции сделан неверный вывод о том, что право на удержание спорной квартиры у истца не возникло, так как данная квартира поступила в его владение на незаконных основаниях. Вывод суда о том, что ст. 131 ГК РФ не включает право на удержание в перечень обременении недвижимого имущества, подлежащих государственной регистрации, а поэтому недвижимое имущество не может служить предметом удержания, противоречит нормам материального права.

Регистрация истца в купленной квартире была признана судом незаконной, т.к. договор купли-продажи был признан судом недействительным и стороны возвращены в первоначальное положение, а в удовлетворении встречного иска истца о признании договора купли-продажи квартиры заключенным и признании за ним права собственности на спорную квартиру было отказано.

Согласно решению суда, необходимо было вернуть стороны в первоначальное положение – взыскать с ответчика в пользу истца уплаченную истцом денежную сумму за приобретаемую квартиру, а ответчику вернуть квартиру. Отказывая в иске по настоящему спору, суд указал на то, что с ответчика денежные средства взысканы решением суда, исполнительный лист истцом был предъявлен для принудительного исполнения в Отдел УФССП.

В данном случае, решением суда спорный договор был признан недействительным с момента его заключения. Суд также исходил из того, что ст. 164 ГК РФ предусматривает обязательную регистрацию сделок с недвижимостью, что, по мнению суда, противоречит сути правоотношений, образующихся во время осуществления кредитором права удержания имущества. В статью 131 ГК РФ не включено право удержания в перечень обременения недвижимого имущества, поэтому суд пришел к мнению, что данные условия не позволяют относить недвижимое имущество к области вещей, которые могут служить предметом удержания.

С учетом изложенного судебная коллегия определила решение городского суда оставить без изменения, а кассационную жалобу истца без удовлетворения.

Удержание недвижимой вещи как способ обеспечения исполнения обязательства могло быть применено судами лишь тогда, когда это прямо предусмотрено законодательством<sup>1</sup>.

Но, расценивая этот принцип с точки зрения защиты прав участников правоотношений, необходимо принять во внимание, что положение покупателя наиболее уязвимее, чем продавца, поскольку он не только отчуждает принадлежащую ему вещь, но и лишен продуктивного способа по возврату уплаченной им денежной суммы. В связи с этим, в данном случае удержание является единственным способом, с помощью которого возможно соблюсти баланс интересов сторон при признании сделки, заключенной между ними, недействительной.

Признание договора купли-продажи недвижимости недействительным очень часто может быть осуществлено на основании ст. 168 ГК РФ. Это возможно в ситуации, когда, например, подпись на договоре проставлена не продавцом, а третьим лицом, что подтверждается заключением судебной почерковедческой экспертизы. Так, рассмотрев Определение Московского городского суда от 06.12.2013 № 4Г/3-10737/13<sup>2</sup> следует сделать вывод, что договор купли-продажи признан судом недействительным на основании заключения судебной почерковедческой экспертизы, согласно которого договор купли-продажи квартиры, представленный на экспертизу является оригиналом, рукописные записи, выполненные от имени истца и подпись

---

<sup>1</sup> Олейникова О. Новеллы судебной практики в области защиты прав покупателя недвижимости при признании сделки купли-продажи недействительной // Отрасли права. 2015 // URL: <http://xn---7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/11843> (дата обращения 04.03.2018).

<sup>2</sup> Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=2106370395047945738962644313&cacheid=2C3F6B88AFADEA51B6C583657A0B5C19&mode=splus&base=SOCN&n=370362&rnd=8458E3139DEDD3CDA9A8986A95ABF8A0#07094799346872283> (дата обращения 04.03.2018).

от имени истца выполнены не самим истцом, а другим лицом. А поскольку истец не подписывал оспариваемый им договор купли-продажи жилого помещения, следовательно, отсутствовало волеизъявление на продажу квартиры, принадлежащей ему на праве собственности.

По итогам проведенного анализа правоприменительной практики, в том числе судебной, можно прийти к выводу, что отношения по покупке жилого помещения таят в себе множество возможных рисков, которые порой могут привести к признанию сделки недействительной и повлечь существенные убытки для сторон сделки. Представляется, что практика судов формируется на почве использования сторонами договора своего права на судебную защиту, которое возникает при нарушении их законных интересов, вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по договору купли-продажи жилых помещений, что регламентировано ст. 46 Конституции РФ.

Исследование нормативно-правовых актов, правоприменительной и судебной практики, а также литературы позволило выявить проблемы и сформулировать предложения по совершенствованию действующего законодательства в сфере купли-продажи жилых помещений:

Во-первых, т.к. в настоящее время наблюдается тенденция роста количества сделок, действительность которых оспаривается их участниками или иными лицами после их совершения, главной проблемой, осложняющей рассмотрение судами названных споров, выступает несовершенство действующего законодательства. В частности, содержание статей § 2 гл. 9 ГК РФ, допускающих различное толкование недействительных сделок, ставит многочисленные вопросы перед учеными и практиками. Так, ГК РФ не содержит конкретного определения понятия недействительной сделки. Традиционно в теории гражданского права под недействительными сделками понимают сделки, признанные таковыми на основании ст. 166-179 ГК РФ, по решению суда (оспоримая сделка) либо независимо от такого решения (ничтожная сделка).

Существует множество мнений, согласно которым авторы считают, что под сделкой следует понимать только правомерные действия, исходя из чего, недействительные сделки собственно сделками и не являются, потому, как по своей сути являются правонарушениями<sup>1</sup>.

Следовательно, нормами § 2 гл. 9 ГК РФ должно быть закреплено первоочередно само понятие недействительной сделки, с целью упрощения рассмотрения судами споров, касающихся сделок с недвижимостью, в частности, ст. 166 ГК РФ следует дополнить п. 6, текст которого изложить в следующей редакции:

«Недействительная сделка – это сделка, совершенная с нарушением законных интересов ее сторон, вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по договору».

Во-вторых, принимая во внимание обстоятельства рассмотренной судебной практики, касающейся продажи доли жилого помещения, следует обратить внимание на то, что большое количество споров возникает в связи с тем, что участники общей долевой собственности не получают входящую корреспонденцию как по обстоятельствам, зависящим, так, и не зависящим от них. Следовательно, в действующее законодательство необходимо внести изменения, касающиеся рисков, которые несет именно адресат.

Таким образом, для сведения к минимуму аналогичных судебных споров, ч. 2 ст. 250 ГК РФ следует дополнить следующими изменениями:

«Для заключения договора купли-продажи недвижимости и дальнейшей регистрации прав на недвижимое имущество у продавца доли должно быть согласие в письменной форме всех остальных участников долевой собственности на реализацию преимущественного права покупки продаваемой доли».

---

<sup>1</sup> Козырев З.Ю., Каболов В.В. Условия действительности сделок по гражданскому законодательству РФ // Инновации в науке: сб. ст. по матер. XLIII междунар. науч.-практ. конф. № 3(40). Новосибирск: СибАК. 2015 // URL: <https://sibac.info/conf/innovation/xliiii/41419> (дата обращения 04.03.2018).

Что касается ч. 1 ст. 165.1 ГК РФ, то ее соответственно следует дополнить следующими изменениями:

«Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, за исключением случаев, когда данное сообщение несет информацию, относительно гражданско-правовых последствий для этого лица (для совершения сделок)».

В-третьих, учитывая спорные моменты в разрешении судами дел, касающихся вопроса о том, может ли недвижимое имущество выступать в качестве предмета удержания, целесообразно включить право на удержание жилого помещения в качестве обеспечительной меры в перечень прав и обременений недвижимого имущества, подлежащих государственной регистрации.

Таким образом, с целью упрощения рассмотрения судами споров, касающихся сделок с недвижимостью, нормами гл. 6 ГК РФ должно быть закреплено право на удержание жилого помещения в качестве обеспечительной меры. В частности, содержание ч. 1 ст. 131 ГК РФ следует изложить в следующей редакции:

«Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение, право на удержание недвижимого имущества подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право на удержание недвижимого имущества, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами».

А, следовательно, и нормами гл. 6 Федерального закона «О государственной регистрации» необходимо закрепить «Особенности осуществления государственной регистрации права на удержание недвижимого имущества».

В целом, подводя итог вышесказанному, можно констатировать, что вышеуказанные предложения по совершенствованию действующего законодательства в сфере купли-продажи жилых помещений позволят усилить защиту прав и интересов граждан при совершении сделок с жилыми помещениями, а также упростить процедуру рассмотрения судами споров, касающихся сделок с недвижимостью.



## МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

### Договор купли-продажи жилого помещения

Данное занятие разработано для студентов, обучающихся в высших учебных заведениях, по направлению «Юриспруденция».

**Курс:** Гражданское право.

**Форма занятия:** лекция-семинар.

**Средства обучения:** Справочно-поисковая система «Консультант Плюс», правовая система «Гарант», Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ и др. нормативные правовые акты, компьютер, проектор, презентация.

**Метод обучения:** объяснительно-иллюстративный.

**Цели урока:** закрепить уровень знаний студентов в изучении Гражданского законодательства РФ, а также международных правовых актов, регулирующих гражданские правоотношения, касающиеся совершения сделок с недвижимостью, научить элементарным умениям правильного поведения в гражданских правоотношениях.

**Методы контроля:** устный.

**Задачи занятия:**

- 1). Определить понятие договора купли-продажи жилого помещения и обозначить его существенные условия.
- 2). Рассмотреть классификацию договоров купли-продажи жилого помещения.
- 3). Рассмотреть вопросы государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение при заключении договора купли-продажи.
- 4). Формировать правовую культуру и правосознание студентов.
- 5). Определить уровень знаний студентов по изучаемой теме.

## **План занятия (80 мин.)**

### **1. Организационная часть (5 мин.)**

1.1. Цель (2 мин.)

1.2. Актуальность темы (3 мин.)

### **2. Основное содержание занятия (40 мин.)**

2.1. Понятие договора купли-продажи жилого помещения и его существенные условия (5 мин.). Доклады учащихся по данной теме (10 мин.)

2.2. Классификация договоров купли-продажи жилого помещения. Доклады учащихся по данной теме (10 мин.)

2.3. Государственная регистрация перехода права собственности на жилое помещение при заключении договора купли-продажи (5 мин.). Доклады учащихся по данной теме (10 мин.)

Доклады учащихся

### **3. Подведение итогов (35 мин.)**

3.1. Работа в группах по ответам на вопросы по закреплению материала (20 мин.)

3.2. Общий вывод (5 мин.)

3.3. Объявление и обсуждение домашнего задания (студенты выбирают тему для подготовки доклада к следующему занятию) (10 мин.)

## **Ход занятия:**

### **1). Организационная часть.**

*1.1. Цель.* Целью занятия является изучение гражданских правоотношений, касающихся совершения сделок с недвижимостью, предусмотренных нормами международного права Гражданским законодательством РФ.

*1.2. Актуальность темы.* Сообщение темы урока.

Актуальность данной темы обусловлена тем, что купля-продажа жилого помещения является одной из самых значимых и распространенных сделок, как в предпринимательской деятельности, так и в обыденной жизни,

при совершении которых нередки случаи, когда по различным причинам происходит нарушение действующего законодательства.

Итак, сегодня мы будем работать по следующему плану (План, соответствующий основному содержанию занятия, написан на доске).

## **2). Основное содержание занятия.**

*2.1. Понятие договора купли-продажи жилого помещения и его существенные условия (5 мин.).*

В соответствии с ч. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Договор купли-продажи недвижимости – это соглашение, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Если рассматривать договор купли-продажи недвижимости с законодательной точки зрения, то согласно ч. 1 ст. 549 и ч. 1 ст. 454 ГК РФ продавец обязуется передать в собственность покупателя по данному договору земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену.

Далее студенты выступают с заранее подготовленными докладами по данной теме (10 мин.)

*2.2. Классификация договоров купли-продажи жилого помещения (10 мин.).*

Студенты выступают с докладами по данной теме.

*2.3. Государственная регистрация перехода права собственности на жилое помещение при заключении договора купли-продажи (5 мин.).*

В соответствии со ст. 18 ЖК РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ, ЖК РФ и Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, изменения, перехода или прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права или обременения недвижимого имущества (п. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Государственная регистрация, является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Далее студенты выступают с заранее подготовленными докладами по данной теме (10 мин.)

### **3). Подведение итогов**

*3.1. Устная работа в группах. Студенты подготавливают ответы на вопросы по теме занятия (20 мин.)*

- 1). Понятие договора купли-продажи жилого помещения.
- 2). Какое важное условие необходимо для заключения договора?
- 3). Что относится к жилым помещениям, согласно законодательства?
- 4). Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения.
- 5). Какими способами может производиться оплата по договору купли-продажи жилого помещения?
- 6). Классификация договоров купли-продажи жилого помещения.
- 7). Что подразумевает государственная регистрация сделок купли-продажи жилого помещения?
- 8). С какого момента договор купли-продажи жилого помещения считается заключенным?
- 9). Что включает в себя государственная регистрация прав на недвижимое имущество?

*3.2. Общий вывод (5 мин.)*

Итак, рассмотрев сегодня с вами тему «Договор купли-продажи жилого помещения», мы определили понятие договора купли-продажи жилого помещения и обозначили его существенные условия, рассмотрели классификацию договоров купли-продажи жилого помещения и вопросы государственной регистрации сделок купли-продажи жилого помещения, а также перехода права собственности на жилое помещение.

Подводя общий итог вышесказанному, можно сделать вывод о высокой значимости данной темы, т.к. договор купли-продажи жилого помещения является наиболее распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, а также о необходимости повышения уровня знаний населения в сфере правового регулирования изучаемых правоотношений.

### *3.3. Объявление и обсуждение домашнего задания (10 мин.)*

Студенты выбирают тему для подготовки доклада к следующему занятию.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Купля-продажа жилой недвижимости является одним из факторов удовлетворения своих жилищных потребностей. Договор купли-продажи жилого помещения, являющийся разновидностью общего договора купли-продажи, имеет свои существенные условия, которым присуще свое закрепление в отдельных статьях ГК РФ.

На сегодняшний день, существующий оборот жилой недвижимости, породивший множество непроверяемых рисков, требует создания новых правовых механизмов, которые в большей степени гарантировали бы соблюдение прав и законных интересов сторон договора купли-продажи. Эта задача решается как положениями ГК РФ об обязательствах и договорах, так и правилами специального законодательства.

По результатам выполненной работы можно сделать вывод, что правоотношения, связанные со сделками купли-продажи жилых помещений являются одним из тех изучаемых направлений гражданского права, которые никогда не утрачивали актуальности на протяжении всей истории права и государства.

Исследование нормативно-правовых актов, правоприменительной и судебной практики, а также литературы позволило выявить проблемы и сформулировать предложения по совершенствованию действующего законодательства в сфере купли-продажи жилых помещений:

Во-первых, нормами § 2 гл. 9 ГК РФ должно быть закреплено понятие недействительной сделки, с целью упрощения рассмотрения судами споров, касающихся сделок с недвижимостью.

Во-вторых, с целью внесения ясности во взаимоотношения сторон по содержанию договора, устранения всех недоговоренностей и противоречий между сторонами, обеспечения соответствия его формы и условий требованиям закона с тем, чтобы в будущем исключить

возникновение имущественных споров, следует внести изменения в ст. 550 ГК РФ, нормы которой будут закреплять обязательное удостоверение сделок с недвижимостью нотариусом. Данное изменение также позволит упорядочить гражданский оборот с недвижимым имуществом, освободит суды при возникновении между сторонами споров от дополнительных усилий по установлению подлинности и добровольности договора.

В-третьих, в действующее законодательство необходимо внести изменения, касающиеся рисков, которые несет именно адресат. Данные изменения должны коснуться ч. 2 ст. 250 ГК РФ, которую следует дополнить следующим:

«Для заключения договора купли-продажи недвижимости и дальнейшей регистрации прав на недвижимое имущество у продавца доли должно быть согласие в письменной форме всех остальных участников долевой собственности на реализацию преимущественного права покупки продаваемой доли».

Что касается ч. 1 ст. 165.1 ГК РФ, то ее соответственно следует дополнить следующим:

«Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, за исключением случаев, когда данное сообщение несет информацию, относительно гражданско-правовых последствий для этого лица (для совершения сделок)».

В-четвёртых, учитывая спорные моменты в разрешении судами дел, касающихся вопроса о том, может ли недвижимое имущество выступать в качестве предмета удержания, целесообразно включить право на удержание жилого помещения в качестве обеспечительной меры в перечень прав и обременений недвижимого имущества, подлежащих государственной регистрации.

Таким образом, с целью упрощения рассмотрения судами споров, касающихся сделок с недвижимостью, нормами гл. 6 ГК РФ должно быть закреплено право на удержание жилого помещения в качестве обеспечительной меры. В частности, содержание ч. 1 ст. 131 ГК РФ следует изложить в следующей редакции:

«Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение, право на удержание недвижимого имущества подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право на удержание недвижимого имущества, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами».

А, следовательно, и нормами гл. 6 Федерального закона «О государственной регистрации» необходимо закрепить «Особенности осуществления государственной регистрации права на удержание недвижимого имущества».

Подводя общий итог вышесказанному, можно сделать следующие выводы:

- о высокой значимости рассмотренных вопросов, т.к. договор купли-продажи жилого помещения является наиболее распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья;
- о необходимости повышения уровня знаний населения в сфере правового регулирования изучаемых правоотношений;
- о назревшей необходимости реформирования действующего законодательства в сфере купли-продажи жилых помещений. Однако решать данный вопрос необходимо комплексно, по всем указанным направлениям, объединив усилия законодателей, аналитиков гражданского



законодательства, не заимствуя бездумно зарубежные наработки, а адаптируя опыт других стран к особым российским условиям, используя свой многовековой опыт.

Полагается, что важным фактором, способствующим развитию оборота «чистых» сделок с недвижимостью, является правовое просвещение граждан и юридических лиц, работающих в данной сфере, а также своевременное совершенствование нормативно-правовой базы. Так как мы ежедневно вступаем в гражданско-правовые отношения, необходимо на постоянной основе отслеживать вносимые изменения в действующее законодательство, также, как и правовые нормы в сфере оборота жилых помещений должны находиться в постоянном и пристальном внимании законодателя.

Оценивая полноту решения поставленных задач, мы полагаем, что цель и задачи, поставленные в работе, достигнуты и полностью решены в ходе исследования.

Теоретическая значимость рассмотренных вопросов заключается в том, что сделанные в работе выводы позволяют более углубленно и детально характеризовать и классифицировать договор купли-продажи жилого помещения, определить его существенные условия, рассмотреть порядок государственной регистрации сделок купли-продажи жилого помещения, а также установить момент перехода прав собственности на жилое помещение и правовые последствия такового.

Практическая значимость рассмотренных вопросов заключается в том, что сформулированные в исследовании предложения могут быть использованы в процессе совершенствования действующего российского законодательства, а также в правоприменительной практике судов и органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Сформулированные выводы также можно использовать при совершенствовании программ курсов «Гражданское право», «Жилищное

право», при подготовке научных материалов и подготовке лекционных и семинарских занятий в высших учебных заведениях.

Использование результатов научного исследования возможно в реформировании действующего законодательства в сфере купли-продажи жилых помещений, а также в ходе дальнейших научных исследований в области гражданского и жилищного права по вопросам, касающимся сделок купли-продажи жилых помещений и смежных проблем.

Основной результат проведенного исследования – это обобщение теоретических и практических материалов в сфере гражданского законодательства, выявление и анализ пробелов в правоприменительной практике, предложения по совершенствованию действующего законодательства.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Конвенция о защите прав человека и основных свобод (Заключена в г. Риме 04.11.1950) (вместе с «Протоколом № 1» (Подписан в г. Париже 20.03.1952), «Протоколом № 4 об обеспечении некоторых прав и свобод помимо тех, которые уже включены в Конвенцию и первый Протокол к ней» (Подписан в г. Страсбурге 16.09.1963), «Протоколом № 7» (Подписан в г. Страсбурге 22.11.1984)) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 2. Ст. 163.

Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета. 1995. 05 апреля.

Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (Принят 16.12.1966 Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН) // Ведомости Верховного Совета СССР. 1976. № 17. Ст. 291.

Международный пакт о гражданских и политических правах (Принят 16.12.1966 Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994. № 12.

«Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (в ред. от 31.12.2017) // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 23.05.2018) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 05.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (в ред. от 28.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. 1998. 22 июля.

Федеральный закон от 10.12.2003 № 173-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) «О валютном регулировании и валютном контроле» // Собрание законодательства РФ. 2003. № 50. Ст. 4859.

Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ (в ред. от 28.12.2017) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Российская газета. 2006. 31 декабря.

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

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. 2015. 17 июля.

Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 (в ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 52 (ч. 1). Ст. 6366.

Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (в ред. от 11.12.2017) «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2016 № 41548) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>. 30.03.2016.

Приказ Минэкономразвития России от 26.11.2015 № 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» (Зарегистрировано в Минюсте России 18.01.2016 № 40613) // Российская газета. 2016. 03 февраля.

Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (в ред. от 24.12.1992) (утратил силу) // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.

## Материалы правоприменительной практики

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. № 9. сентябрь. 2011.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (в ред. от 06.02.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» // Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961-1996. М. «Юридическая литература». 1997.

Определение Верховного Суда РФ от 30.07.2013 № 18-КГ13-72 «О признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении» // Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=351646#08127670212680345>. (дата обращения: 23.02.2018).

Определение Верховного Суда РФ от 15.04.2014 № 9-КГ13-14 // Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=390504#0016430484652093513>. (дата обращения: 28.02.2018).

Определение Ростовского областного суда от 09.02.2012 по делу № 33-1660 // Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=104525311405388836739452172&cacheid=73BVCDF46B9675AA2DAB9036A2CAA76&mode=splus&base=SOUG&n=7754&rnd=092389F44D38D40D256707DA2B42F3F7#0057894317882084545>. (дата обращения: 04.03.2018).

Определение Московского городского суда от 08.07.2013 № 4Г/5-5995/13 // Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=68128828507934028468983694&cacheid=467DAE13FBBC496D5A94EAFE2102EB04&mode=splus&b>

ase=SOCN&n=306737&rnd=AE8C99A7105470CA86FBA02E618DE4B9#09922314644884391. (дата обращения: 28.02.2018).

Определение Московского городского суда от 13.09.2013 № 4Г/4-9764 // Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=82909732900651533035968277&cacheid=90D2E9B5F61767B4E3331D554D281CBB&mode=splus&base=SOCN&n=344264&rnd=7126ADCEAECC64D3E41BCD4C644DC1EB#08601371872537398>. (дата обращения: 23.02.2018).

Определение Московского городского суда от 16.12.2013 № 4Г/7-12273/13 // Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=68128828507934028468983694&cacheid=6C21C3AEB75BACB4BD28C0183DE77B4A&mode=splus&base=SOCN&n=377409&rnd=AE8C99A7105470CA86FBA02E618DE4B9#08668144616624893>. (дата обращения: 28.02.2018).

Определение Московского городского суда от 06.12.2013 № 4Г/3-10737/13 // Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=2106370395047945738962644313&cacheid=2C3F6B88AFADEA51B6C583657A0B5C19&mode=splus&base=SOCN&n=370362&rnd=8458E3139DEDD3CDA9A8986A95ABF8A0#07094799346872283> (дата обращения 04.03.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 18.07.2017 по делу № 33-23277/2017 «О переводе прав и обязанностей покупателя» // Документ опубликован не был // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=165101058408336616752759451&cacheid=C087D2760726698089CBD08F2D1105DD&mode=splus&base=RAMSMARB&n=1326572&rnd=EA9DD3BBCD54BE95E253695FE712D1BВ#017694108298724576>. (дата обращения: 24.02.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 04.09.2017 по делу № 33-34833/2017 // Документ опубликован не был // URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=165101058408336>

616752759451&cacheid=C087D2760726698089CBD08F2D1105DD&mode=splus&base=RAMSMARB&n=1323465&rnd=EA9DD3BBCD54BE95E253695FE712D1BB#015773942916928818. (дата обращения: 24.02.2018).

Решение Люблинского районного суда г. Москвы от 18.03.2015 по делу № 2-100/2015(2-5952/2014) // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/AyzTWQazDJmS/>. (дата обращения: 04.03.2018).

## Литература

*Бабич Т.П.* Существенные условия договора купли-продажи недвижимости // Теоретические и прикладные аспекты современной науки. № 5 - 4. Белгород. 2014. С. 139 // URL: <http://issledo.ru/wp-content/uploads/2014/12/Sbornik-5-4.pdf>. (дата обращения: 09.02.2018).

*Баранов В.А., Гуцин В.В., Курганова Л.С.* Жилищное право Российской Федерации: Учебник для вузов. М.: Норма. 2013. 432 с.

*Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Книга первая: Общие положения. М.: Статут. 2013. 847 с.

*Беспалов Ю.Ф., Егорова О.А., Якушев П.А.* Договорное право: учеб. пособие для вузов. М.: ЮНИТИ ДАНА: Закон и право. 2015. 551 с.

*Гафарова Р.М.* Некоторые актуальные вопросы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений // Вестник УГУЭС. Экономика. № 1 (7). 2014. С. 96-98 // URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/nekotorye-aktualnye-voprosy-pravovogo-regulirovaniya-dogovora-kupli-prodazhi-zhilyh-pomescheniy>. (дата обращения: 04.03.2018).

Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект. 2013. 776 с.

*Грудцына Л.Ю., Спектор А.А.* Гражданское право России: Учебник для вузов. М.: Юстицинформ. 2012. 560 с.



*Данилов Д.В.* Обеспечительная купля-продажа как способ обеспечения, не поименованный в законе // Вестник Челябинского государственного университета. Право. 2015. № 17. С. 76-81 // URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/obespechitel'naya-kuplya-prodazha-kak-sposob-obespecheniya-ne-poimenovannyy-v-zakone>. (дата обращения: 23.02.2018).

*Демьянов Р.* Расторжение договора купли-продажи недвижимости // Теория и практика управления недвижимостью. 2015 // URL: <http://realist.ru/docs/DFE80D6920AF3892C32574210017BCB7.html>. (дата обращения: 24.02.2018).

*Дерюгин Д.В.* Все формы договоров для граждан: практическое пособие. Саратов: Ай Пи Эр Медиа. 2011. 146 с.

*Елизарова Н.В.* Жилищное право: учебное пособие. Саратов: Издательство «Вузовское образование». 2013. 215 с. URL: <http://www.iprbookshop.ru/18660.html>. (дата обращения: 08.02.2018).

*Ивакин В.Н.* Жилищное право: краткий курс лекций. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2014. 177 с.

*Козырев З.Ю., Каболов В.В.* Условия действительности сделок по гражданскому законодательству РФ // Инновации в науке: сб. ст. по матер. XLIII междунар. науч.-практ. конф. № 3(40). Новосибирск: СибАК. 2015 // URL: <https://sibac.info/conf/innovation/xliiii/41419>. (дата обращения: 04.03.2018).

*Крашенинников П.В.* Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. 2-е изд. испр. и доп. М.: Статут. 2012. 1326 с.

*Мамишов З.* Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью обязательно // Российская юстиция. М.: Юридическая литература. 1996. № 8. С. 31-32 // URL: <http://base.garant.ru/3540544/>. (дата обращения: 22.02.2018).

*Овчарова А.С.* Предмет и иные существенные условия купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме в России и Нидерландах // Труды института государства и права РАН. № 4. М.: Институт государства

и права РАН. 2012. С. 136-147 // URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/predmet-i-inye-suschestvennye-usloviya-dogovora-kupli-prodazhi-zhilogo-pomescheniya-v-mnogokvartirnom-dome-v-rossii-i-niderlandah>. (дата обращения: 18.02.2018).

*Олейникова О.* Новеллы судебной практики в области защиты прав покупателя недвижимости при признании сделки купли-продажи недействительной // Отрасли права. 2015 // URL: <http://xn----7sbaj7auwnffhk.xn--plai/article/11843>. (дата обращения: 04.03.2018).

*Пестряков М.В.* Нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом // Вопросы современной юриспруденции. Новосибирск: СибАК. 2012 // URL: <https://sibac.info/conf/law/xviii/29804>. (дата обращения: 20.02.2018).

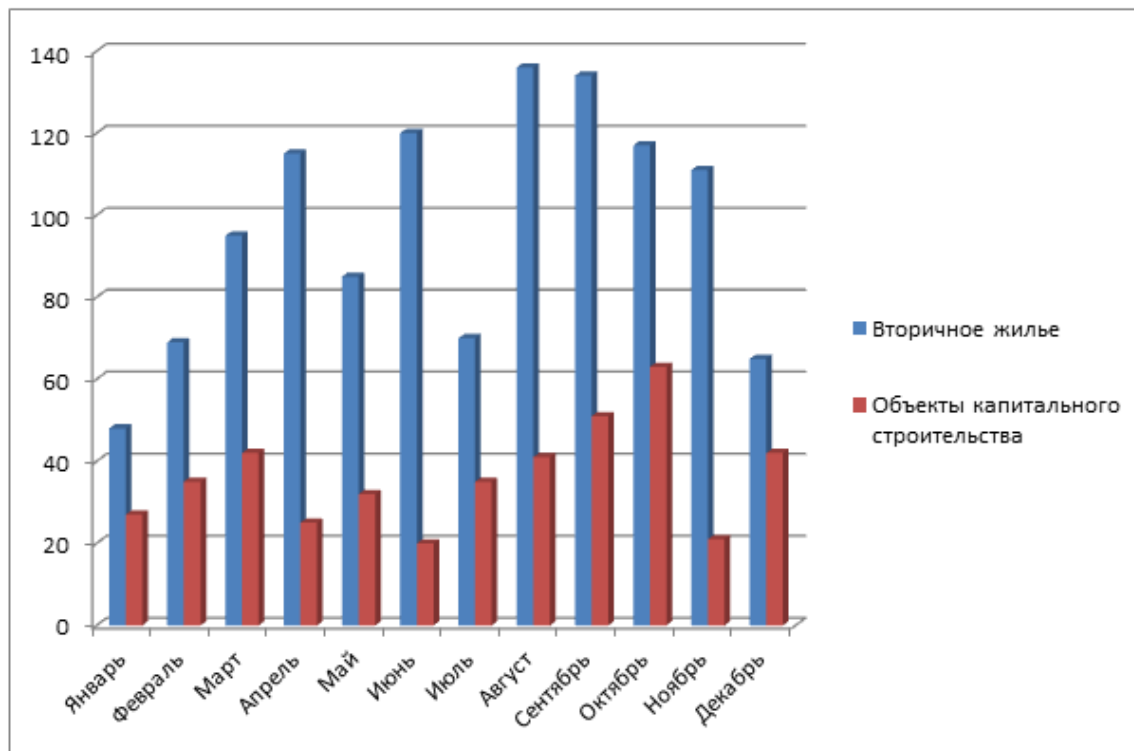
*Суханов Е.А.* Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. для студентов вузов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут. 2012. 800 с.

*Суханов Е.А., Ем. В.С., Зенин И.А.* Российское гражданское право: учебник в 2 т. Т. 2: Обязательственное право. М.: Статут. 2016. 960 с.

*Храпин Ю.В.* О правовой природе и содержании права граждан на жилище в Российской Федерации // «Научная сеть Современное право» № 1. М. 2010 // URL: <https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/view/О-правовой-природе-и-содержании-права-граждан-на-жилище-в-Российской-Федерации>. (дата обращения: 29.01.2018).

## Приложение А.

### Статистика по совершенным сделкам купли-продажи недвижимости по данным Агентства ООО «Вариант» за 2017 год.



## Приложение Б.

Спрос на недвижимость по данным Агентства ООО «Вариант» за 2017  
год.

