

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

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

Идентификационный код ДР: 307

Екатеринбург 2018

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: 307

Исполнитель:

студентка группы

Пу-411о ПВД

Н.А. Сысоева

(подпись)

Руководитель:

канд.филос. наук, доцент

О.В. Шмурыгина

(подпись)

Нормоконтролер:

ст. преподаватель

К.А. Игишев

(подпись)

Екатеринбург 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	6
1.1. Понятие и юридическая природа договора купли-продажи жилого помещения	6
1.2. Особенности государственной регистрации купли-продажи жилого помещения	14
2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	20
2.1. Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения.....	20
2.2. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилого помещения.....	28
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	34
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	55

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время наиболее распространенным видом сделки с жильем, является договор купли-продажи жилого помещения. Актуальность исследования заключается в необходимости серьезного анализа спорных ситуации и разрешение их в правоприменительной практике для того, чтобы определить основные направления совершенствования правового регулирования сделок с жилыми помещениями. Зачастую проблемы касаются исполнения обязательств по договору купли-продажи жилого помещения и несения ответственности сторон.

Реализация жилых помещений является одной из наиболее доходных отраслей экономики, поэтому уровень преступности с каждым годом в этой области возрастает. Правовая безграмотность населения, несовершенство законодательства, наличие коррупционных связей позволяют преступникам не только совершать такие правонарушения на довольно высоком уровне, но и постоянно изобретать новые способы достижения преступного результата.

В связи с тем, что возможность самостоятельного приобретения жилого помещения редкость, и поэтому проведение таких сделок проходит с привлечением специалистов, не всегда добросовестных, возникают затруднения, требующие соответствующего разрешения. Рассмотрение этих вопросов является наиболее значимым и необходимым на сегодняшний день. По официальной статистике Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории Свердловской области за 2017 год зарегистрировано прав на жилые помещения 698 378¹, что несомненно, подтверждает актуальность данной темы.

Интерес к данной теме также связан с изменениями в процедуре государственной регистрации прав в целом, а также регулировании продажи

¹ Сводный отчет в разрезе центрального аппарата и территориальных органов Росреестра. URL: https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/?clear_cache=Y (дата обращения 10.05.2018).

доли в праве общей собственности на жилые помещения. В данный момент законодатель регулирует этот вид договора принципиально по-новому.

Объектом выступают гражданские правоотношения в области купли-продажи жилого помещения.

Предметом исследования являются правовые нормы, связанные с заключением и реализацией договора купли-продажи жилого помещения, а также материалы правоприменительной практики по теме.

Целью дипломной работы является анализ теоретических и правоприменительных основ, складывающихся при купле-продаже жилого помещения, для выявления и решения проблем и формулировки рекомендаций по совершенствованию законодательства.

Поставленная цель предопределяет постановку следующих задач:

- рассмотреть общие положения договора купли-продажи жилого помещения, изучить его понятие и юридическую природу;
- выделить особенности процедуры государственной регистрации данного договора;
- рассмотреть содержание данного договора, а именно изучить его существенные условия, права и обязанности сторон;
- провести анализ правоприменительной практики;
- выявить проблемы правового регулирования данных отношений;
- определить пути их решения.

Теоритическая основа дипломной работы представлена трудами Т.А. Бацоева, Р.М. Гафаровой, В.В. Каболова, Е.Л. Невзгодиной, А.В. Петуховой, Ю.В. Скворцовой, которые в своих работах раскрывают актуальные вопросы, связанные с правовым регулированием договора купли-продажи жилого помещения. О предмете и иных существенных условиях договора купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме говорит А.С. Овчарова. Е.М. Чикобаева выделяет особенности купли-продажи жилого помещения, в свою очередь о нюансах расчета с продавцом

говорит М.А. Шлотгауэр и др. Постоянное совершенствование нормативного регулирования сферы купли-продажи жилого помещения также актуализирует обращение к теме дипломной работы.

Методологическая основа исследования представляет собой формально-логический, собственно-юридический метод.

Практическая значимость заключается в формулировании предложений по совершенствованию норм гражданского законодательства, регулирующих отношения в сфере купли-продажи жилого помещения.

Нормативную основу исследования составили следующие источники правового регулирования: Конституция Российской Федерации¹ (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993г.) (в ред. от 21.07.2014), Гражданский Кодекс Российской Федерации² (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 01.06.2018) и Гражданский кодекс Российской Федерации³ (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 18.04.2018)

(далее – ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации⁴ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) (в ред. от 03.04.2018), Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»⁵ от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 03.04.2018) (далее – Федеральный закон о гос. регистрации недвижимости).

Структуру дипломной работы составляет введение, две главы и четыре параграфа, а так же анализ правоприменительной практики, методическая разработка, заключение и список использованных источников.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Российская газета. 1996. 6 фев.

³ Российская газета. 1996. 26 янв.

⁴ Российская газета. 2005.12 янв..

⁵ Российская газета. 2015. 17 июля.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Понятие и юридическая природа договора купли-продажи жилого помещения

В настоящее время законодатель не устанавливает фиксированной цены на недвижимость. При реализации жилого помещения цену устанавливает сам продавец, а под влиянием преступных элементов по совершении регистрации перехода прав остается и без своей квартиры и без желаемых денежных средств. К сожалению, отсутствие знаний в правовых вопросах, доверие к людям приводит к увеличению числа судебных тяжб, которые не всегда заканчиваются положительно для потерпевших.

Договор купли-продажи представляет собой взаимное волеизъявление сторон, которые направлены на общие цели и порождает достижение определенного правового результата. Совершая сделку купли-продажи субъект стремится приобрести право собственности на деньги или вещь.

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

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

¹ Покровский И.А. История римского права. СПб. 1998. С. 425.

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

П.В. Крашенинников, считает, что договор купли-продажи следует рассматривать как определенное правомерное действие, которое имеет своей целью возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей¹. Ю.В. Скворцова считает, что договор следует рассматривать как сделку с большими рисками².

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

Б.Л. Хаскельберг и В.В. Ровный полагают, что «данный договор следует выделять в особую группу, которые подлежащих государственной регистрации». По мнению данных авторов, «от консенсуальных договоров их отличает необходимость государственной регистрации достигнутого сторонами соглашения, от реальных – отсутствие действия по передаче имущества». Иными словами для заключения консенсуальных договоров достаточно соглашения сторон, реальных – не только соглашения, но и передачи имущества, для договоров, требующих государственной регистрации, соглашения и его государственной регистрации³.

¹ Крашенинников П.В. Жилищное право. Учебное пособие. М.: 2015. С. 364.

² Скворцова Ю.В. Правовое регулирование и особенности договора купли-продажи. // Ленинградский юридический журнал. 2014. №. 3. С. 58.

³ Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. М. 2014. С. 55.

А Е.М. Чикобаева в своей статье посвященной исследованию особенностей договора купли-продажи называет его региструмальным¹.

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

Основной направленностью договора купли-продажи является передача имущества, которая составляет основной элемент предмета обязательств, возникающих из этих договоров.

Одной из форм распоряжения имуществом является его передача. Лицо, которое передаёт имущество, должно быть его собственником, иными словами обладать специальным правомочием по его распоряжению.

Главной чертой эффективности правового регулирования является выделение особенностей договора купли-продажи жилого помещения и обеспечение соответствующего регулирования с помощью специальных правил, которые должны исключить применение корреспондирующих их общих положений о купле-продаже².

Анализ действующего гражданского законодательства показывает, что основной источник правового регулирования отношений, связанных с куплей-продажей, является ГК РФ, так как именно он сохранил традиционное определение договора купли-продажи, выражающее его неизменную суть. Кодекс исходит из того, что закон не может и не должен регламентировать каждый шаг продавцов и покупателей. Самостоятельно по общему правилу могут быть определены условия продажи. В связи с этим возможны многостраничные тексты договоров, которые являются результатом тщательного согласования.

В ГК РФ купля-продажа является самым большим правовым институтом по числу образующих его норм и в целях рыночного развития

¹ Чикобаева Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. 2015. №. 3. С. 203.

² Саблин М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки. М.: Проспект. 2017. С. 50.

стоит на первом месте. Институт договора купли-продажи в данном нормативно-правовом акте представлен двумя четко выраженными частями: общей и особенной. Помимо общих положений о купле-продаже существует целый ряд специальных правил об отдельных видах этого договора: розничная купля-продажа, продажа предприятия и т.д.¹.

Правовое регулирование договора купли-продажи складывается таким образом, что отдельным видам договора купли-продажи в гл. 30 ГК РФ посвящены самостоятельные параграфы. При этом правила самой гл. 30 ГК РФ не имеют исчерпывающего характера: развитие и детализация положений об отдельных видах договора купли-продажи обеспечивается специальным законодательством².

Договор купли-продажи имеет особый более узкий особый объект - это жилое помещение и впервые было закреплено в Конституции РФ.

В ч. 1 ст. 40 Конституции положение о праве на жилище («каждый имеет право на жилище») содержит гарантию охраны этого права: «Никто не может быть произвольно лишен жилища».

Закреплением в Конституции права на жилище государство принимает на себя ответственность за обеспечение и охрану этого права человека, что означает возможность каждого иметь жилище и в необходимых случаях пользоваться защитой государства от его произвольного лишения.

В примечании к ст. 139 Уголовного кодекса Российской Федерации от 13 июня 1996 года №63-ФЗ (ред. с изм. и доп. от 25.04.2018)³ под «жилищем» имеется в виду индивидуальный жилой дом, в который входят жилые и нежилые помещения независимо от формы собственности, которое используется для постоянного или временного проживания, входящее в

¹ *Витрянский В.В.* Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут. 2018. С. 243.

² *Бацоев Т.А., Каболов В.В.* Приобретение права собственности на жилые помещения // Приоритетные научные направления: от теории к практике. 2016. № 22. С. 282.

³ Российская газета. 1997. 1 янв.

жилищный фонд, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но используемое для временного проживания. Объект охраны - неприкосновенность жилища. В данном случае необходимо отметить, что если владелец жилого помещения не использует это помещение непосредственно под жилье, то проникновение туда с целью совершения хищения причиняет вред только основному объекту преступления - собственности. Конституционное право граждан на неприкосновенность жилища в этом случае не подвергается преступному посягательству и потому не может влечь уголовной ответственности за «незаконное проникновение в жилище».

ЖК РФ защищает именно право граждан на жилище. Для должного обеспечения права граждан на жилище законодатель специально определил, что единственным объектом жилищных прав являются жилые помещения, а также установил исчерпывающий перечень объектов, относящихся к жилым помещениям, намеренно не определяя понятие «жилище»¹. К таким объектам относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната (ст. 16 ЖК РФ). Многие авторы считают что понятие «жилище» по своему смысловому значению гораздо шире, чем понятие «жилое помещение». Но ЖК РФ вполне обоснованно не стремится определить жилище и для решения любых задач, в том числе закрепленных в других отраслях законодательства.

Земельное законодательство регулирует особенности купли-продажи земельных участков вместе с домом. При этом можно видеть, что закон устанавливает правила единства судьбы земельного участка, если сделка совершается по поводу жилого помещения.

Если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемое жилое помещение, то покупателю передается право

¹ Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. С. 98.

собственности, либо предоставляется право аренды на соответствующую часть земельного участка¹.

Но в том случае, когда договор не определяет передаваемое право на земельный участок, то к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята приобретаемым жилым помещением и необходима для его использования².

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

В соответствии ст. 552 ГК РФ в случаях, если земельный участок, на котором находятся недвижимость принадлежащие продавцу, реализуется без передачи в собственность этой недвижимости, то продавец имеет право пользования частью земельного участка, которое непосредственно занято этой недвижимостью на условиях, которые определяются договором купли-продажи.

Если такие условия пользования договором не определены, то продавец сохраняет право ограниченного пользования той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для использования в соответствии с ее назначением³.

В п. 1 ст. 288 ГК РФ раскрывается содержание права собственности на жилое помещение, а также указывается на то, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. В п. 2 ст. 209 ГК РФ

¹ Пугина О.А., Захарцева Е.А. Особенности государственной регистрации прав по договору купли-продажи недвижимости // Современное право. 2016. № 6. С. 57.

² Абрамян К.Р. Отчуждение доли в общей собственности по новым правилам // Право и экономика. 2016. № 11. С. 22.

³ Романова Г.В. Земельное право: Курс лекций для бакалавров. М.: 2016. С. 232.

говорится о том, что собственник по своему усмотрению совершает в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Владельцы жилого помещения вправе распорядиться своим жильем через гражданско-правовые сделки¹.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов².

В настоящее время простая письменная форма договора купли-продажи допустима только если владелец недвижимости - один взрослый собственник. В остальных случаях требуется нотариальное заверение.

Также законодатель внес изменения в вопрос о сделках связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. Теперь они также подлежат нотариальному удостоверению.

Данные положения отражены и в Федеральном законе о гос. регистрации недвижимости, а именно в ст. 42. А.Н. Левушкин в своей работе говорит о том, что последствия данного нововведения однозначно положительные, и для граждан, чьи права будут надежно защищены, и для достоверности сведений государственных реестров, до сих пор часто оспариваемых в суде³. В бывали случаи, через какое-то время добросовестный покупатель обнаруживал, квартира, приобретенная в соответствии с действительной на тот момент записью в ЕГРП, больше не

¹ Крашенинников П.В. Жилищное право. Учебное пособие. М. 2015. С. 364.

² Саблин М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки. М.: Проспект. 2017. С. 42.

³ Левушкин А.Н., Долганова И.В. Новые нотариальные действия: современные реалии // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 3. С. 8.

его собственностью, так как предыдущие сделки оспорены в суде. Ну а если виновные лица не установлены, то и ущерб никто не возместит. В отличие от нотариуса, который всегда несет полную имущественную ответственность за свои действия. В том случае, если у нотариуса возникнут какие-либо сомнения, например, сделка является притворной (подмена купли-продажи дарением), то он сможет отказать в ее удостоверении. Также сейчас дополнительная защита сделки состоит в том, что у нотариуса есть обязательство вслух зачитывать договор купли-продажи. И.В. Долганова отмечает: «Нотариус удостоверяет, что подпись под договором поставлена именно тем лицом, которое должно ее поставить, а также что участники сделки трезвы и понимают значения своих действий».

Но данные нововведения также и добавили проблем. Например увеличились затраты на самостоятельное оформление сделки. До вступления закона в силу сумма была приблизительно в 5 тыс. рублей: госпошлина за регистрацию перехода прав на недвижимость равна 2 тыс. руб., еще от 1,5 тыс. до 3 тыс. руб. стоил проект договора купли-продажи. Если участники сделки решали воспользоваться услугами посредников (регистраторов), которые брали на себя проведение всего процесса, то расходы возрастали до 11-15 тыс. руб. Теперь оформление квартиры будет стоить от 20 тыс. руб.; в каждом случае сумма рассчитывается индивидуально. Дополнительно нотариус возьмет от 5 до 15 тыс. руб. за техническую работу¹.

В связи с тем, что жилые помещения являются видом недвижимости, то право собственности на них, либо 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 ней². Данное требование установлено ГК РФ в ст. 131.

¹ *Погорельский А. В.* Роль нотариуса в сделках с жильем // РБК. 2015. № 105. С. 7.

² *Себякина А.А.* Юридическая природа договора купли-продажи недвижимости // Интерактивная наука. № 16. 2017. С. 82.

Существуют проблемы в вопросах государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которые имеют несомненный интерес с учетом изменений в законодательстве в связи с вступлением нового закона о государственной регистрации недвижимости. Именно об этом и пойдет речь в следующем параграфе.

1.2. Особенности государственной регистрации купли-продажи жилого помещения

С 1 января 2017 года сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и реестре прав, вошли в состав Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Он объединил данные, которые прежде содержались в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и государственном кадастре недвижимости (ГКН).

Государственная регистрация недвижимого имущества - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода или прекращения права определенного лица на данное имущество или его ограничения либо обременения недвижимого. Профессор Б.М. Гонгало обобщенно называет ограничения и обременения прав их стеснением: регистрации подлежат «стеснения вещных прав, существование которых обусловлено фактом заключения договора, либо установленные соглашением субъектов гражданского права, либо введенные уполномоченным органом¹.

Данная процедура осуществляется путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве собственности на данное имущество и это является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке, что создает презумпцию его законности.

¹ *Волочай Ю.А.* Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: анализ законодательства России. М.: Статут. 2013. С. 125.

При исполнении договора купли-продажи и передаче недвижимого имущества продавец лишается прав пользования и владения недвижимым имуществом¹.

В этой ситуации происходит ликвидация фактического наполнения права собственности продавца, а не лишение его этого права. В период от передачи имущества продавцом до регистрации права собственности покупателя вмешательство государства препятствует волеизъявлению продавца. Но вводимые ограничения не могут означать ликвидации права собственности продавца на имущество, в чем проявляется верховенство права собственности перед другими правами².

Нужно отметить, что при передаче имущества к покупателю переходят права владения и пользования им. Передача недвижимости не означает перехода права собственности. Оно переходит только в момент государственной регистрации. И даже в случае утраты недвижимости покупателем и прекращения им владения этой недвижимостью право собственности на нее сохраняется у продавца, так как прекращение этого права требует специального акта³.

Покупатель, получив недвижимость после оплаты, владеет и пользуется ею в силу договора с собственником, являясь до момента государственной регистрации перехода права собственности законным владельцем этой недвижимости, имея защиту от третьих лиц и собственника.

При фактической передаче недвижимого имущества по акту приема-передачи продавец до момента государственной регистрации покупателем права собственности на него остается номинальным собственником этого имущества. Покупатель же, приобретая права владения и пользования

¹ Пугина О.А., Захарцева Е.А. Особенности государственной регистрации прав по договору купли-продажи недвижимости // Современное право. 2016. № 6. С. 59.

² Сайдаманов А.А. О переходе права собственности недвижимого имущества по договору купли-продажи // Аудиторские ведомости. 2015. № 6. С. 20.

³ Балтутите И.В., Витвицкая В.Р., Гончаров А.И. Жилищное право. Учебное пособие. М.: Юриспруденция. 2016. С. 382.

недвижимым имуществом, не приобретает ни права распоряжения им, ни, естественно, права собственности на него.

После подписания договора у продавца и покупателя возникает только одна обязанность - совершить действия по государственной регистрации сделки. Договор купли-продажи жилого помещения считается заключенным только с момента государственной регистрации, и именно с этого момента у сторон появляются взаимные обязательства: у продавца - передать имущество, у покупателя - принять и оплатить его¹.

Как известно, за счет средств материнского капитала собственник жилого помещения, который приобрел его в кредит, вправе погасить кредиторскую задолженность. В настоящий момент существуют значительные риски для покупателей недвижимости, если объект был в ипотеке и она погашена за счет средств материнского капитала. То же самое касается и объектов недвижимости, изначально купленных за счет средств материнского капитала.

Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее - Закон № 256-ФЗ)² (в ред. от 07.03.2018) предусматривает выделение средств в виде материнского капитала для семей, родивших второго и последующих детей, которые можно использовать на улучшение жилищных условий, получение образования или на повышение уровня пенсионного обеспечения.

В соответствии с п. 13 Правил направления средств материнского капитала на улучшение жилищных условий (утв. Постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862³) (в ред. от 25.05.2017) и ст. 10 Закона № 256-ФЗ, если средства материнского капитала направляются на улучшение жилищных условий, в том числе для целей погашения ипотеки, собственник обязан предоставить в Пенсионный фонд РФ письменное обязательство,

¹ Пугина О.А., Захарцева Е.А. Особенности государственной регистрации прав по договору купли-продажи недвижимости // Современное право. 2016. № 6. С. 60.

² Российская газета. 31 дек.

³ Российская газета. 19 дек.

удостоверенное нотариусом, о переоформлении объекта недвижимости на владельца сертификата, его супруга и их детей. Согласно обязательству заемщик обязуется переоформить недвижимость на всех членов семьи в долях в течение 6 месяцев после снятия обременения с недвижимости в виде ипотеки. Для этого при государственной регистрации необходимо зарегистрировать общую долевую собственность на жилое помещение.

В ч. 2 ст. 42 Федерального закона о гос. регистрации недвижимости установлено, что государственная регистрация распределения долей в праве общей собственности проводится по заявлению всех участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются (изменяются) на основании документа¹.

Также есть вариант заключения договора купли-продажи недвижимости с использованием средств маткапитала без кредита, но заранее необходимо учесть требования ПФР. Если же было принято решение взять жилищный кредит с погашением из средств семейного капитала, то договор купли-продажи составляется как при стандартной покупке недвижимости в ипотеку (тогда расчеты маткапиталом будут происходить не с продавцом жилья, а с банком в рамках кредитного договора)².

Регистрируется ипотека в Росреестре в качестве обременения, которое накладывается на жилое помещение – вносится запись в единый государственный реестр недвижимости о том, что у кредитора возникло право залога (ипотека) на недвижимое имущество.

Запись содержит сведения о предмете ипотеки и первоначальном залогодержателе, о сумме обеспеченного ею обязательства (кредите, займе),

¹ *Бутова Е.А., Черкашина А.М.* Общая собственность на жилое помещение с использованием средств материнского капитала: плюсы и минусы действующего законодательства // Современное право. 2016. № 12. С. 85.

² *Штукатурова Д.И.* Договор купли-продажи с использованием материнского капитала // СПС КонсультантПлюс. URL <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=162186834503818508931324638&cacheid=8FDA85328B3893BAF4DF041B5D672431&mode=splus&base=CJI&n=102698&rnd=63E564D9FDF70156A50E7FB0D8A45677#07519159954072072> (дата обращения 14.05.2018).

а также предусмотренной договором закладной. Закладная - это именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца (банка или иного кредитора) на получение исполнения по кредиту, без представления любых других доказательств.

Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем специальной надписи на договоре. Эта надпись содержит полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, дату, место и номер государственной регистрации ипотеки.

Обобщая вышесказанное, представляется возможным сделать следующие выводы:

1. Договор купли-продажи является взаимным, двусторонним, опосредует обмен встречными обязательствами-предоставлениями, консенсуальным, а также возмездным¹. Анализируя нормы Российского законодательства можно отметить особенности регулирования купли-продажи. ГК РФ исходит из того, что закон не может и не должен регламентировать каждый шаг продавцов и покупателей, но тем не менее, он относится к общим нормам, но установленные в нем нормы не имеют исчерпывающего характера, а регулирование обеспечивается также специальным законодательством.

2. Обязательное нотариальное заверение договора купли-продажи ликвидирует лазейки, которыми пользовались мошенники, также решает вопрос с возмещением ущерба, нотариус - всегда несет полную имущественную ответственность за свои действия. Дополнительную защиту сделки обеспечивает обязательство нотариуса вслух зачитывать договор дарения, мены или купли-продажи. Но также данное обязательство породило проблему увеличения затрат по продаже квартиры.

3. Введение нового Федерального закона о гос. регистрации недвижимости упростило процедуру регистрации прав на недвижимость тем,

¹ Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. С. 99.

что пропала необходимость подавать два разных пакета документов в Росреестр и Кадастровую палату¹. Теперь достаточно одного заявления на регистрацию недвижимости – например, в МФЦ «Мои документы», сеть которых на сегодня достаточно широка. Но в свою очередь расширение компетенции указанных центров, не является эффективным механизмом во взаимодействии граждан и компетентных органов, так как увеличило количество очередей. В настоящее время люди месяцами ждут заветного приемного времени, особенно остро данная проблема стоит в небольших городах и селах.

Записи Единого реестра недвижимости хранятся в надежной электронной базе данных с многократным резервным копированием и высокой степенью безопасности, что повышает уровень защиты сведений.

Свидетельства о праве собственности не выдаются с июля 2016 года - их заменяет выписка из реестра, сделки с недвижимостью подтверждаются выпиской из ЕГРН, а регистрация договора или иной сделки – специальной регистрационной надписью на документе о сделке. Хотя вопрос о возвращении к старому порядку - выдаче бумажных свидетельств стоит достаточно остро и является предметом дискуссии в прессе и властных структурах.

¹ Кулаковский В.В. Проблемы государственной регистрации права собственности на трансформированные недвижимые объекты // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 1. С. 47.

2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения

Существенные условия договора – это такие условия, без прямого согласования которых договор не является заключенным и не порождает правовые последствия. В тех случаях, когда в договоре существенные условия отсутствуют, наступают негативные для судьбы договора последствия. В теории к категории существенных условий должны относиться такие условия, которые: суд не может в принципе привести в договор посредством применения аналогии закона, аналогии права или применения принципов разумности, справедливости или добросовестности, либо применение их может спровоцировать непредсказуемость в отношениях сторон, поэтому судам нежелательна¹.

В п.1 ст.558 ГК РФ установлено, что существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, является перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением. В указанный перечень могут быть включены следующие субъекты:

– наниматель жилого помещения и члены семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения, а также граждане, переставшие быть членами семьи нанимателя жилого помещения, но продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении. Круг вышеуказанных лиц определяется по правилам ст. 31 ЖК РФ;

– наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане (ст. 677 ГК РФ);

¹ *Каранетов А.В.* Что предусмотреть в договоре купли-продажи квартиры? // Азбука права: электрон. журн. 2018. №4. С. 10.

– поднаиматель жилого помещения в пределах срока действия договора найма жилого помещения, как социального, так и коммерческого (ст. 685 ГК РФ, ст. 77 и 79 ЖК РФ);

– временные жильцы, которым нанимателем и гражданами, постоянно с ним проживающими, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя предоставлено право безвозмездного проживания сроком до шести месяцев;

– лицо, обладающее правом пожизненного пользования жилым помещением в порядке завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ).

Данные лица сохраняют право пользования жилым помещением после его приобретения новым собственником в силу правил ст. 675 ГК РФ и ст. 64 ЖК РФ. Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения данного договора: новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

В случаях, когда какие-либо лица, сохраняющие в соответствии с законом права пользования жильем, не были указаны в договоре купли-продажи жилья, такой договор в силу нормы п. 1 ст. 432 ГК РФ будет считаться незаключенным. Достаточно редко покупатель приобретет такую квартиру, но если такие лица имеются и покупатель согласен с этим, то необходимо указать их в договоре¹.

В отдельных случаях законодатель определяет дополнительные условия для совершения сделок купли-продажи жилого помещения². Например, согласно п. 4 ст. 292 ГК РФ при некоторых обстоятельствах продажа жилого помещения допускается только с согласия органа опеки и

¹ *Саблин М.Т.* Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки. М.: Проспект. 2017. С. 327.

² *Овчарова А.С.* Предмет и иные существенные условия договора купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме в России // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2012. № 4. С. 137.

попечительства. При продаже комнаты в коммунальной квартире необходимо соблюдать преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты, принадлежащее остальным собственникам комнат в данной коммунальной квартире (п. 6 ст. 42 ЖК РФ). Своим образом обладает покупка квартиры или комнаты в многоквартирном жилом доме.

Согласно ст. 38 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (состав которого определен в ст. 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ). Условия договора, согласно которым переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными¹.

Как было отмечено ранее сам договор купли-продажи жилого помещения не требует гос. регистрации, если он заключен после 01.03.2013. Регистрируется переход права собственности на недвижимость. Отсюда следует, что данный вопрос должен быть согласовано независимо от того, существуют ли подобные лица или нет². В последнем случае в договоре должно содержаться положение о том, что лица, сохраняющие право пользования им после перехода права собственности к покупателю, отсутствуют. Анализ норм ст. 432 и 554 ГК РФ позволяет сделать вывод, что в договоре должны содержаться данные, позволяющие определить расположение недвижимости на соответствующем земельном участке, а также данные, которые позволяют определить расположение квартиры в многоквартирном доме, установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору. К таким данным относится наименование помещения - квартира, номер, количество комнат, адрес жилого дома, в котором расположена квартира, общая и жилая площади. Помимо этого

¹ *Каранетов А.В.* Что предусмотреть в договоре купли-продажи квартиры? // Азбука права: электрон. журн. 2018. № 4. С. 12.

² *Витрянский В.В.* Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут. 2018. С. 460.

можно указать иные идентифицирующие признаки квартиры: этаж, подъезд, этажность всего дома¹.

Все эти сведения отражены в выписке из ЕГРН и техническом паспорте, предоставляемых органами Росреестра и БТИ.

В виде приложения, которое является неотъемлемой частью договора, следует отразить состояние квартиры, наличие и состояние имущества, которое остается в квартире, технического оборудования и т.д.

Цена также относится к существенным условиям договора купли-продажи квартиры. Позиция ВАС РФ по данному вопросу отражена в п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 №165²: Если в ходе переговоров одна из сторон предложила включить в договор условие о цене или заявила о необходимости ее согласовать, такое условие является существенным для этого договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Он не может считаться заключенным до тех пор, пока стороны не согласуют названное условие или сторона, предложившая условие о цене или заявившая о необходимости ее согласовать, не откажется от своего предложения.

Цена определяется либо по обоюдному соглашению, либо на основании результатов независимой оценки.

Цена договора указывается в рублях, но может быть указана в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или в условных денежных единицах. В договоре допускается указание цены за единицу площади, в связи с чем цена квартиры определяется исходя из ее площади.

Также стороны могут определить порядок оплаты, сроки и размеры платежей.

¹ Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. С. 110.

² Позиция ВАС РФ: о Применимые нормы: п. 4 ст. 421, п. 1 ст. 432 ГК РФ. URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=PPVS&n=1645&rnd=64BEC0D66B23DE03E0D35FEA285FF37F#09957692945510548>(дата обращения 23.05.2018).

Довольна часто, продавец просит указать в договоре не соответствующую реальной сумме, цену, которую уплачивает покупатель. Это связано с уклонением продавца от уплаты налогов, которые подлежат уплате при продаже квартиры, если она находится в собственности продавца менее трех лет. Также эта схема используется обычными мошенниками¹.

Для покупателя данный факт влечет финансовые потери и существенные риски. Самый главный и большой риск состоит в том, что при признании договора недействительным суд возвратит покупателю лишь ту сумму, которая указана в договоре. Также покупатель не сможет получить имущественный вычет в полном объеме, ведь он исчисляется с покупной цены квартиры и выплачивается в полном объеме при цене квартиры в 2 млн. руб².

Такая практика весьма распространена. Понять продавцов можно - уплата налога при продаже квартиры - это большая сумма. По идее каждый налог должен обуславливать определенную ценность, которую государство дает взамен.

Рынок недвижимости как был, так и остается не урегулированным государством должным образом. Государство не дает покупателю должных инструментов для проверки квартир, не берет на себя никакие риски, перекладывая их на продавцов и покупателей, которые вынуждены платить огромные деньги риелторам, чтобы избежать этих рисков. Вот на риелторов фактически и уходит этот налог³.

Само по себе указание меньшей цены не является основанием для признания договора недействительным. Если все остальные существенные условия соблюдены, то и договор нельзя признать недействительным или незаключенным. Налоговая теоретически может доначислить налог

¹ Маркина М.В. Защита прав и законных интересов участников долевой собственности на недвижимость при продаже доли // Нотариус. 2017. № 5. С. 27.

² Саблин М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки. М.: Проспект. 2017. С. 327.

³ Там же. С. 328.

продавцу, исходя из рыночных цен (ст. 40 Налогового кодекса РФ), но если посмотреть статистику заключенных договоров, цена очень многих квартир неожиданно окажется меньше 1 млн руб., словно и реальная цена квартир в России меньше миллиона руб.

Но покупателю целесообразно предложить указать полную сумму в договоре, либо снизить цену ввиду повышенных рисков, либо увеличить цену на сумму налога при условии указания всей суммы в договоре.

Для того чтобы обезопасить себя покупатели берут у продавца вторую расписку на «серую» сумму. В такой расписке пишут о выплате этой суммы «за приобретение квартиры», но на что продавец вряд ли согласится ввиду рисков наступления для него налоговых последствий (при заявлении покупателем об этом в налоговую инспекцию), да и покупателю при наличии такой расписки нелегко будет доказать отсутствие своего участия в уклонении продавца от налогов¹.

Некоторые недобросовестные покупатели считают, что в этом случае вправе взыскать эти «серые» суммы с продавца как неосновательное обогащение продавца, поскольку в договоре эта сумма не указана и основания для ее уплаты нет. Но в соответствии с п. 4 ст. 1109 ГК РФ, если покупатель, передавая денежные средства, знал об отсутствии обязательства уплатить большую сумму, чем указано в договоре, то в этом случае данная сумма не подлежит возврату как неосновательное обогащение.

Некоторые советуют указать в договоре, что при его недействительности или расторжении продавец обязан предоставить аналогичную по площади квартиру. Но данное условие сомнительно в плане исполнимости. Во-первых, по причине установленных законом иных последствий при недействительности договора (возврат сторон в первоначальное положение); во-вторых, обязать, даже через суд, предоставить аналогичную квартиру, по нашему мнению, будет невозможно

¹ *Саблин М.Т.* Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки. М.: Проспект. 2017. С. 329.

в связи с несогласованием существенных условий передачи объекта и самого объекта.

Более эффективной представляется практика получения второй расписки с указанием об оплате неотделимых улучшений по квартире либо об оплате «произведенного» продавцом в квартире ремонта с подписанием акта приема-сдачи выполненных работ и оснований для возврата этой суммы - неполучение покупателем квартиры в собственность. При признании договора купли-продажи недействительным данная сумма будет возвращена по условиям о возврате, указанным в расписке, либо будет возвращена как неосновательное обогащение продавца (ведь квартира осталась в его собственности)¹. Однако судебная практика по такому случаю отсутствует, и суд может принять и иную точку зрения.

С ценой квартиры также связаны условия о порядке оплаты:

- срок оплаты: после подачи документов на государственную регистрацию, после государственной регистрации, после передачи квартиры - для покупателя приемлемыми являются два последних варианта (оплата сразу после подписания договора купли-продажи крайне опасна, поскольку никто точно не знает, зарегистрирует Росреестр право собственности или нет, не сбежит ли продавец сразу с деньгами и т.д.);

- способ оплаты: через банковскую ячейку, через аккредитив - рекомендуется прямо прописать способ оплаты;

- форма расчетов: безналичная или наличная оплата - для покупателя наилучшим в плане безопасности и дальнейшего подтверждения оплаты является безналичная оплата. В таком случае и расписка не нужна.

Для мотивирования продавца к выписке и освобождению квартиры уплата какой-нибудь части цены может быть установлена после того, как продавец юридически и физически освободит квартиру.

¹ Рудоквас А.Д. Комментарий к п. 21 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 11. С. 57.

Вопрос схемы оплаты по практике регулируется в большей степени на уровне условий доступа к банковской ячейке, но условия оплаты целесообразно дублировать и в самом договоре купли-продажи, так как эти договоры являются самостоятельными договорами.

Допустим, указав в договоре купли-продажи об оплате в день подписания договора, но заложив деньги в ячейку с условием оплаты после физического освобождения квартиры, покупатель рискует получить от продавца иск о просрочке в уплате цены квартиры и начислении пеней. Особенно это актуально, когда стороной по договору аренды ячейки является не продавец, а иное лицо.

К иным условиям договора купли-продажи квартиры, в частности, относятся следующие условия.

В договоре желательно указать сведения о правоустанавливающих документах на квартиру: на основании чего квартира была приобретена (договор купли-продажи, решение суда, договор участия в долевом строительстве и т.п.), вид права владения продавца и реквизиты документа, подтверждающего такое право.

В договоре купли-продажи квартиры желательно предусмотреть условие об отсутствии фактов ареста, залога и иных ограничений.

В договоре желательно предусмотреть срок, в течение которого продавец и члены его семьи выселятся из квартиры, вывезут имущество и снимутся с регистрационного учета по данному адресу¹.

При согласовании данного условия договор продажи жилого помещения следует считать заключенным независимо от того, соответствуют ли указанные данные действительности или нет.

¹ *Каранетов А.В.* Что предусмотреть в договоре купли-продажи квартиры? // Азбука права. 2018. № 4. С. 12.

2.2. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилого помещения

Сторонами договора (его субъектами) являются продавец и покупатель. По общему правилу, продавец товара должен быть собственником или обладать иным ограниченным вещным правом, из которого проистекает правомочие продавца по распоряжению имуществом, являющимся товаром. Покупателем может быть физическое или юридическое лицо, признаваемое субъектом гражданских прав. Приобретая товар по договору купли-продажи, покупатель, по общему правилу, становится его собственником. Однако в некоторых случаях, предусмотренным законом или договором, покупатель не приобретает прав собственности на переданный продавцом товар¹.

К числу таких покупателей относятся, во-первых, государственные и муниципальные унитарные предприятия, обладающие правом хозяйственного ведения или оперативного управления (казенные предприятия) на закрепленное за ними имущество, а также учреждения (субъекты права оперативного управления). Во-вторых, не становятся собственниками приобретенных товаров также граждане или юридические лица, наделенные полномочиями на совершение купли-продажи от своего имени в силу договора комиссии, агентского договора или договора доверительного управления имуществом. Продавец и покупатель имеют встречные обязательства.

В п. 57. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации»² «встречным» признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих

¹ Явкин С. Семейное и жилищное право // Правоприменение на местах. 2013. № 3. С. 9-12.

² Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 1. 12 янв.

обязательств, вне зависимости от того, предусмотрели ли стороны очередность исполнения своих обязанностей (пункт 1 статьи 328 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено законом или договором, в случае неисполнение в установленный срок обязательств, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков, предупредив об этом в разумный срок¹.

Покупатель, обнаруживший, что на приобретенное им имущество по договору купли-продажи имеются права третьих лиц, о которых он не знал и не должен был знать, вправе предъявить продавцу, не поставившему его в известность относительно указанных обстоятельств, требование об уменьшении цены товара либо о расторжении договора и возмещении причиненных убытков. Являющийся предметом купли-продажи товар, в отношении которого имеются права третьих лиц, может оказаться истребованным этими лицами у покупателя. Для данных случаев ГК РФ устанавливает правило, обязывающее покупателя, к которому предъявлен иск об изъятии товара, привлечь продавца к участию в деле. Продавец не вправе отказаться от участия в этом деле на стороне покупателя.

Императивные обязанности продавца и права покупателя:

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

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

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

¹ Шлотгауэр М.А. Расчет с продавцом жилого помещения // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2015. №. 1. С. 69.

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

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

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

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

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

Императивные обязанности покупателя и права продавца:

1. Принять жилое помещение.

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

2. Уплатить цену договора продавцу.

В случае невыполнения указанной обязанности продавец имеет право потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора¹.

Диспозитивные права и обязанности субъектов:

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

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

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

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

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

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

Дополнение договора купли-продажи жилого помещения условием о том, что продавец обязуется передать указанный объект вместе с иным имуществом, делает указанный договор смешанным по своей правовой природе, поскольку по данному договору происходит реализация движимых и недвижимых вещей¹. Между тем такого рода подход является допустимым с точки зрения практики.

Различные права и обязанности субъектов обязательственных отношений, которые изначально имеет диспозитивную направленность, можно перечислять довольно продолжительное количество раз. Анализируя вышесказанное можно сделать следующие выводы:

1. Договор купли-продажи жилого помещения имеет ряд существенных условий, невыполнение которых влечет недействительность данной сделки.

В договоре обязательно должен быть определен и идентифицирован предмет.

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

2. В договоре могут быть определены дополнительные санкции за неисполнение обязательств. Например, установить размер штрафов и порядок их взыскания.

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

3. При покупке доли в квартире необходимо проверить нотариальную доверенность продавца от супруга/супруги, а также соблюдены ли все условия (предлагалась ли доля другим собственникам и тд.)¹. Проблема проверки данного документа стоит в обычном незнании граждан как это можно сделать. Существует необходимость в повышении уровня правосознания граждан для активного и безопасного действия на рынке недвижимости, а также возможной автоматизации сведений о доверенностях.

4. Часто стороны заключают соглашение о внесении аванса или задатка. Но проблема состоит в незнании различий между этими способами предоплаты. Задаток является способом обеспечения исполнения обязательства. В случае срыва сделки по вине одной из сторон, задаток либо остается у продавца (если вина покупателя), либо возвращается в двойном размере покупателю (если вина продавца). Аванс если сделка не произошла, просто возвращается покупателю в том же размере. Выбор остается за сторонами договора. После произведения всех расчетов покупатель должен потребовать от продавца расписку о получении денежных средств за отчуждаемое недвижимое имущество. В договоре также можно предусмотреть, что окончательный расчет между покупателем и продавцом будет производиться после регистрации перехода права собственности на недвижимость.

5. Если посмотреть статистику заключенных договоров, цена многих квартир меньше 1 млн руб., словно и реальная цена квартир в России меньше

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

миллиона руб. Иными словами существует проблема занижения реальной цены на предмет договора купли-продажи жилого помещения. Данный факт не является основанием для признания договора недействительным. Если все остальные существенные условия соблюдены, то и договор нельзя признать недействительным или незаключенным.

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

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Практическая деятельность судов формируется на основе применения субъектами, законные интересы которых нарушены из-за неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по договору купли-продажи жилого помещения, права на судебную защиту (ст. 46 Конституции Российской Федерации)¹.

Статья 12 ГК РФ выделяет наиболее значимые способы защиты гражданских прав. Относительно жилого помещения это исковое требование о признании оспариваемого или нарушенного права. Часто, признание судом этого права считается важной предпосылкой, для обеспечения принудительного осуществления иных требований. К примеру, требование о признании права на жилое помещение является необходимым условием для предъявления требования о выселении лица, незаконно занимающего это помещение.

Иным методом защиты гражданских прав считается восстановление положения, имевшегося до нарушения права, а также пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, взыскание убытков. Так, по мнению Р.М. Гафаровой: «существенной гарантией в обеспечении правовой защиты имущественных интересов граждан в сделках с жилыми помещениями выступают нормы, устанавливающие основания, по которым судом сделки могут быть признаны недействительными, и последствия, которые влечет за собой такое решение суда»².

Заметим, что при возникновении у судов спорных вопросов по договорам купли-продажи недвижимого имущества, значимую роль в обобщении спорных ситуаций играют постановления Конституционного

¹ Шкарупа Е.А. Особенности купли-продажи жилого помещения // Сборник международной научно-практической конференции. 2017. № 2. С 45.

² Гафарова Р.М. Некоторые актуальные вопросы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2014. № 1. С. 97.

Суда РФ, информационные письма Верховного и Высшего Арбитражного Судов РФ, а также постановления пленумов и обзоры.

п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21¹ говорит нам о том, что невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором купли-продажи, может служить основанием к расторжению этого договора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации договор по требованию одной из сторон может быть расторгнут по решению суда при существенном его нарушении другой стороной.

Практическая реализация прав и обязанностей продавца и покупателя наглядно прослеживается в следующем. Апелляционное определение Вологодского областного суда от 27.03.2015 №33-1258/2015²: Ссылаясь на нарушение Ч. условий договора, 17 ноября 2014 г. Ц. обратилась в суд с иском к нему о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки. Исковые требования мотивировала тем, что между сторонами имелась устная договоренность относительно того, что до окончательного расчета ответчик закончит ремонт квартиры и приведет жилое помещение в пригодное для проживания состояние. Однако данное обязательство Ч. выполнено не было. Суд пришел к следующему выводу, что названный договор не содержит условий, обязывающих продавца к проведению какого-либо ремонта отчуждаемого жилого помещения. Напротив, пунктом 4.3 договора предусмотрено, что договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета данного договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты как в устной, так и в письменной форме, до его заключения. Заключению названного

¹ Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости // Российская газета. 1998. 21 марта.

² Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburgasverdlovskaya-oblast-s/act-554954931/> (дата обращения 14.05.2018).

договора предшествовали неоднократные осмотры жилого помещения истицей. Суд пришел к выводу об отсутствии заблуждения на стороне покупателя. В апелляционной жалобе, представлении не могут содержаться требования, не заявленные при рассмотрении дела в суде первой инстанции, поскольку в суде апелляционной инстанции и не применяются правила об изменении размера исковых требований. Новые требования, которые не были предметом рассмотрения в суде первой инстанции, не принимаются и не рассматриваются судом апелляционной инстанции¹.

С учетом изложенного содержащееся в апелляционной жалобе требование З.Л. о взыскании с Ч. расходов на установку окон не подлежит рассмотрению судом апелляционной инстанции.

Суд оставил решение суда первой инстанции без изменения, апелляционную жалобу З. (Ц.) - без удовлетворения.

Рассмотрим следующий пример. Определение Верховного Суда РФ от 18.12.2017 №305-ЭС17-19151 по делу №А41-63623/2015²

Иск К.Л. к обществу с ООО о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения от 10.07.2014, заключенного между ответчиками; о признании недействительным решения общего собрания участников ООО1 на котором участниками общества было принято единогласное решение о продаже помещения в пользу ООО2, оформленного протоколом № 24 общего собрания участников от 06.11.2014,

Решением Арбитражного суда Московской области в удовлетворении требований истца о признании недействительным договора купли-продажи отказано, требование о признании недействительным решения общего собрания участников удовлетворено. ООО2 обратилось в Судебную

¹ Лазарева В.А. Современные тенденции в оценке доказательств // Мировой судья. 2017. № 9. С. 19.

² СПС Консультант Плюс. URL:<https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=84017787012230891189757557&cacheid=99F8CC840ABB6A0D36666C&mode=splus&base=ARB002&n=520954&rnd=BAA803C54760DE8D6772A26BE8B211A0#03824298349833979> (дата обращения 18.05.2018).

коллегию по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просило указанные судебные акты апелляционной и кассационной инстанций отменить, ссылаясь на нарушение и неправильное применение норм права.

Апелляционный суд указал, что при постановке на бухгалтерский учет нового нежилого помещения площадью 271 кв. м. Стоимость данного жилого помещения была определена, с нарушением Правила бухгалтерского учета и занижена стоимость жилого помещения, что привело к неправильному отражению бухгалтерской отчетности общества. При таких обстоятельствах, суды пришли к выводу, что оспариваемая сделка не была одобрена в установленном порядке, совершена по заниженной цене, что влечет причинение ущерба, в связи с чем, признали ее недействительной.

Судами отклонены доводы ответчика о том, что до заключения оспариваемой сделки ООО2 передало ООО1 денежные средства в размере, значительно превышающем стоимость, указанную сторонами в договоре, как не подкрепленные надлежащими доказательствами. Нормы права применены судами апелляционной и кассационной инстанций правильно.

Суд принял решение в передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда РФ отказать, так как суды пришли к правильному выводу о том, что оспариваемая сделка не была одобрена в установленном порядке, совершена по заниженной цене, что влечет причинение ущерба.

Как мы видим в данном случае не удалось доказать намеренное занижение реальной цены в договоре и передача большей суммы за рамками договора купли-продажи. Перейдем к следующей ситуации. Определение Верховного суда РФ от 23 мая 2017 г. №19-КГ17-10¹. Требование: О прекращении права пользования жилым помещением, выселении.

¹ СПС Консультант Плюс. URL:<https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=84017787012230891189757557&cacheid=99F8CC840ABB6A0D36666C&mode=splus&base=ARB002&n=520954&rnd=BAA803C54760DE8D6772A26BE8B211A0#03824298349833979> (дата обращения 18.05.2018).

Обстоятельства: Истцы указали, что приобрели у ответчика недвижимое имущество в виде земельного участка и дома, однако ответчики препятствуют собственникам проживать в домовладении. Встречное требование: О признании недействительным договора купли-продажи жилого дома, земельного участка.

Иск обоснован тем, что Н.В., а также дети, в лице их законного представителя Н.В. приобрели у Т.Н. в общую долевую собственность недвижимое имущество в виде земельного участка с жилым домом, однако ответчики продолжают проживать в данном жилом помещении, выселяться не желают, препятствуют собственникам проживать в принадлежащем им домовладении.

Т.Н. предъявила встречный иск к Н.В., о признании недействительным заключенного между ней и ответчиками договора купли-продажи спорного недвижимого имущества, указывая на то, что она подписала данный договор ввиду стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для нее условиях. Согласно п. 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. №23 «О судебном решении»¹ решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права.

По настоящему делу Т.Н. в обоснование крайне невыгодных условий сделки представила отчет об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, в соответствии с которым домовладение продано в 3 раза дешевле его рыночной стоимости, а цена земельного участка, в 107 раз дешевле рыночной стоимости таких земельных участков².

¹ Российская газета. 2003. 26 дек.

² Лазарева В.А. Современные тенденции в оценке доказательств // Мировой судья. 2017. № 9. С. 19.

Суды не дали оценку этим обстоятельствам и не рассмотрели вопрос о восстановлении срока исковой давности для подачи иска Т.Н. Суд пришел к выводу: апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 11 мая 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Анализируя данный пример можно прийти к выводу о том, что суды не дали оценки также тому обстоятельству, что приобретающая домовладение Н.В., сожительствующая с сыном Т.Н., заведомо знала о тяжелом материальном положении и нуждаемости в лечении последней и понимала, что стоимость приобретаемого имущества существенно ниже его реальной стоимости. Суд должен давать надлежащую оценку доказательствам, их достаточности и взаимной связи в их совокупности.

Рассмотрим следующий пример. Определение Верховного суда РФ от 31 января 2017 г. №38-кГ16-12¹. Требование: О признании недействительными доверенности, договоров купли-продажи и истребовании имущества из чужого незаконного владения. Орган местного самоуправления указал на то, что на основании спорной доверенности в дальнейшем был совершен ряд сделок купли-продажи спорной квартиры, которая, являясь выморочным имуществом, выбыла из владения органа местного самоуправления незаконно и помимо его воли.

В обоснование исковых требований администрация г. Тулы указала, что 23 октября 2014 г. С.Н., действовавший на основании нотариально удостоверенной доверенности продал указанное недвижимое имущество С.П., который в свою очередь 22 января 2015 г. продал его Е.С., а 2 февраля этого же года названная квартира приобретена у Е.С. С.В. и С.А.

¹ // СПС Консультант Плюс. URL:<https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=84017787012230891189757557&cacheid=99F8CC840ABB6A0D36666C&mode=splu&s&base=ARB002&n=520954&rnd=BAA803C54760DE8D6772A26BE8B211A0#03824298349833979> (дата обращения 18.05.2018).

Администрация г. Тулы указала, что квартира являясь выморочным имуществом, выбыла из владения органа местного самоуправления незаконно и помимо его воли.

С.В., С.А., обратились в суд с встречным иском к администрации г. Тулы о признании их добросовестными приобретателями.

Вся проблема состоит в том, что на момент заключения договора купли-продажи с Е.С., право собственности последней на спорную квартиру было зарегистрировано в установленном порядке, у нее имелись оригиналы правоудостоверяющих документов на эту квартиру, которая приобреталась ими по действительной рыночной стоимости в отсутствие сведений о наличии каких-либо препятствий для заключения сделки и о правопритязаниях третьих лиц. В частности, при заключении договора купли-продажи на регистрационном учете по указанному адресу никто не состоял, какие-либо предметы домашней обстановки в квартире отсутствовали.

Судом установлено, что собственником двухкомнатной квартиры при жизни являлся Ю.В. который умер, о чем комитетом ЗАГС администрации г. Тулы составлена запись акта о смерти. Ю.В. снят с регистрационного учета по указанному выше адресу. Позже в нотариальной конторе г. Тулы оформлена доверенность от имени Ю.В. на имя С.Н., удостоверенная временно исполняющим обязанности нотариуса г. Тулы и зарегистрированная в реестре. Указанной доверенностью С.Н. предоставлены полномочия от имени Ю.В. управлять, пользоваться и распоряжаться всем его имуществом. С.Н., действуя от имени Ю.В. заключил с С.П. договор купли-продажи квартиры. Переход права собственности прошел государственную регистрацию 6 ноября 2014 г.

Далее между С.П. и Е.С. заключен договор купли-продажи данной квартиры. Е.С. заключила с С.В. и С.А., действующей также в интересах несовершеннолетней договор купли-продажи названной выше квартиры с использованием государственного сертификата на материнский (семейный)

капитал. На основании последней сделки за С.В., С.А. и их несовершеннолетней дочерью А.С. зарегистрировано право общей долевой собственности на спорное жилое помещение.

В то же время, удовлетворяя иск администрации муниципального образования г. Тулы суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что данное жилое помещение поступило во владение ответчиков в результате неправомерных действий первоначального отчуждателя С.Н., а следовательно, спорное имущество выбыло из владения истца помимо его воли.

Суд пришел к выводу, что необходимо дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Далее рассмотрим определение ВС РФ от 28 ноября 2017 г. №18-КГ17-180¹. Требование: О признании права собственности на долю квартиры. Обстоятельства: Истица указывает, что в период брака с ответчиком по договору купли-продажи на средства государственного жилищного сертификата приобретена спорная квартира. А так как жилищный сертификат выдан ответчику с учетом всех членов семьи, то истица полагает, что имеет право собственности на спорную долю.

В.Л. обратилась в суд с иском к Г.П. о признании права собственности на 1/4 доли квартиры, мотивируя свои требования тем, что с 1986 г. по 2016 г. состояла с Г.П. в браке. В период брака по договору купли-продажи от 8 декабря 1998 г. Г.П., на средства государственного жилищного сертификата приобретена спорная квартира. Поскольку жилищный сертификат выдан Г.П. с учетом всех членов семьи (жены и двух дочерей), истец просил признать за ним право собственности на 1/4 доли данного жилого помещения. Решением Ейского городского суда Краснодарского края в удовлетворении иска В.Л. отказано.

¹ СПС Консультант Плюс. URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=840177787012230591189757556&cacheid=99F8CC840ABB6A0D36666C089DB09900&mode=splus&base=ARB002&n=520954&rnd=BAA803C54760DE8D6772A26BE8B211A0#03824298349833979> (дата обращения 18.05.2018).

Апелляционным определением решение суда первой инстанции оставлено без изменения. В кассационной жалобе В.Л. ставит вопрос об отмене судебных постановлений как незаконных.

1998 г. между покупателем Г.П. на средства государственного жилищного сертификата о выделении безвозмездной субсидии на получение жилья и продавцом М.М. заключен договор купли-продажи трехкомнатной квартиры.

В это же день В.Л. дано нотариальное согласие супругу на приобретение данного недвижимого имущества.

2016 г. за Коноплевым Г.П. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности на квартиру по указанному адресу, о чем ему выдано соответствующее свидетельство.

Через несколько месяцев брак между В.Л. и Г.П. расторгнут. 26 октября 2016 г. В.Л. обратилась в суд с иском, в котором просила признать за ней право собственности на 1/4 доли указанного жилого помещения.

Как следует из материалов дела, спорная квартира приобретена Г.П. в период брака с В.Л. по договору купли-продажи, то есть по возмездной сделке. Передача квартиры, регистрация перехода права собственности на нее.

Между тем, В.Л. после уточнения исковых требований просила суд произвести раздел совместно нажитого в браке с Г.П. имущества с признанием за ней права собственности на 1/4 доли спорной квартиры.

Суд пришел к следующему выводу: решение Ейского городского суда Краснодарского края от 19 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 апреля 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Анализируя данный пример можно сделать вывод о том, что в семейном законодательстве зафиксировано то, что имущество, нажитое

супругами во время брака, является их совместной собственностью, совместной собственностью супругов, подлежащей разделу, является любое нажитое ими в период брака движимое и недвижимое имущество, которое в силу ГК РФ может быть объектом права собственности граждан, независимо от того, на имя кого из супругов оно было приобретено или кем внесены денежные средства. Как мы видим, брачный договор между ними не заключен, а это значит, не установлен иной режим этого имущества.

Решение Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики по делу 33-393/2017¹. Квартира на праве собственности принадлежала Х.Л.А. В 2010 г. между Х.Л.А. и Я.Р.А. был заключён договор купли-продажи квартиры, в соответствии с которым Х. Л.А. продала Я.Р.А. принадлежавшую ей квартиру за 2млн. руб. 12 июля 2010 года договор купли-продажи прошёл государственную регистрацию, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним была произведена запись о государственной регистрации договора за Я.Р.А. В 2012 г. между Я.Р.А. и Ш.О.А. был заключён договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, в соответствии с которым Я.Р.А.,А. продала Ш.О.А. за 2млн. руб., из которых 1млн. руб. был уплачен до подписания договора, а 1млн. руб. был уплачен 30 января 2012 года из средств, полученных Ш.О.А. в виде ипотечного кредита, о чём Я.Р.А. выдала Ш.О.А. расписки. Между Банком ВТБ 24 (ПАО) и Ш.О.А. 27 января 2012 года был заключён кредитный договор, в соответствии с которым Банк предоставил Ш.О.А. на приобретение у Я.Р.А. квартиры под залог приобретаемой квартиры кредит в размере 1млн. руб. о чём была составлена закладная. Заключённый между Я.Р.А. и Ш.О.А. договор купли-продажи, договор об ипотеке и право собственности Ш.О.А. на купленную квартиру

¹ Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-verhovnyj-sud-kabardino-balkarskoj-respubliki-kabardino-balkarskaya-respublika-s/act-555177061/> (дата обращения 18.05.2018).

прошли государственную регистрацию, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведены записи.

12 декабря 2016 года дочь Х. Л.А. Х.М.Ф. обратилась в Нальчикский городской суд КБР с иском к Ш.О.А. о признании заключённого 27 января 2012 года между Я.Р.А. как продавцом и Ш.О.А. как покупателем договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки путём истребования квартиры из незаконного владения Ш.О.А. В обоснование заявленного иска Х. М.Ф. сослалась на то, что и заключённая 01 июля 2010 года между Х. Л.А. и Я.Р.А. сделка по купле-продаже квартиры, и заключённая 27 января 2012 года между Я.Р.А. и Ш.О.А. сделка по купле-продаже квартиры являлись притворными сделками, направленными не на переход права собственности от продавца к покупателю, а на достижение иных не связанных с переходом права собственности на квартиру целей.

Суд вынес определение об отмене решения Нальчикского городского суда КБР от 03 февраля 2017 г. и вынести по делу новое решение, которым отказать Х.М.Ф. в иске к Ш.О.А. о признании договора купли-продажи заключённого 27 января 2012 года между Я.Р.А. и Ш.О.А., недействительным о применении последствий недействительности сделки в виде истребования из незаконного владения Ш.О.А. и признания права собственности на квартиру за Я.Р.А.

В данном примере мы видим, что Х. М.Ф. является ненадлежащим истцом по делу, и обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих требований, не доказаны, а обстоятельства, на которые в обоснование своих возражений ссылается Ш.О.А. доказаны вступившими в законную силу постановлениями суда, представленными в дело письменными доказательствами – договором купли-продажи, двумя расписками, договором об ипотеке и закладной, записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права, объяснениями Ш.О.А. и представителя Банка ВТБ 24 (ПАО), судебная

коллегия находит решение суда незаконным и необоснованным, принятым вопреки имеющимся в деле доказательствам и подлежащим отмене с принятием по делу нового решения об отказе Х. М.Ф. в иске.

Далее рассмотрим пример решения дел в суде первой инстанции. Решение Индустриального районного суда города Перми от 03 июля 2017 года по делу №2-2433/2017 ~ М-1303/2017¹. Истец обратился в суд с иском к ответчикам о признании недействительном договора купли-продажи, заключенного между Щукиным В.В. и Чарушиным С.Б. о применении последствий недействительности ничтожно сделки в виде признания недействительным договора купли-продажи, заключенного между Чарушиным С.Б. и Ознобишиным А.В. и свидетельства о государственной регистрации права, признании права собственности на домовладение.

По уточненному иску просит применить последствия недействительности притворной сделки в виде возврата имущества в собственность истца и признания недействительными государственных регистраций прав собственности на жилой дом. Считает, что запись в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество на имя Ознобишина А.В. подлежит аннулированию.

Требования мотивировал тем, что он являлся собственником жилого дома на основании договора купли-продажи. В данном доме истец проживает с женой и сыном. Истец и сын зарегистрированы в доме. По просьбе жены и родного брата жены истец фиктивно оформил указанное домовладение на Чарушина С.Б. для того, чтобы он взял кредит в банке для приобретения земельного участка под строительство жилого дома для своей семьи. Ответчик Чарушина Е.Н. является женой ответчика Чарушина С.Б. В связи с тем, что денег у ответчиков не было и фактически деньги по договору купли-продажи истцу не передавались, между истцом и ответчиком Чарушиным

¹ Росправосудие. URL:<https://rospravosudie.com/court-industrialnyj-rajonnyj-sud-g-permi-permskij-kraj-s/act-557290307/> (дата обращения 09.05.2018).

С.Б. был оформлен договор займа. Считает, что сделка купли-продажи была совершена также и под влиянием заблуждения и обмана, что влечет ее недействительность. В настоящее время ответчик Чарушин С.Б. перепродал дом Ознобишину А.В., который имеет намерение выселить истца из дома. Полагает, что заблуждение возникло относительно природы сделки. Истец не имел намерение продать дом, а хотел помочь родственнику. Данный факт подтверждается соглашением об отступном, заключенном между истцом и ответчиком Чарушиным С.Б. Согласно данному соглашению Чарушин С.Б. передает истцу в качестве отступного в собственность дом.

Также суд не находит оснований для удовлетворения иска по доводам представителя истца о том, что договор купли-продажи не заключен, в связи с тем, что не составлен акт приема-передачи дома, так как указанное основание является самостоятельным основанием для расторжения договора купли-продажи и не является основанием для признания сделки недействительной. Указанных оснований истцом не заявлено.

Единичные решения также способствуют обогащению правовой реальности, ведь зачастую судебная практика выступает компромиссом между регулирующей спорные отношения нормой права и спорной ситуацией, нуждающейся в разрешении.

Большое значение для судебных органов представляет судебная практика, которая носит для них методическую (рекомендательную) помощь в обеспечении защиты жилищных прав граждан, применения единых законодательных норм материального права, которые регулируют оборот жилой недвижимости.

Судебная практика складывается порой непредсказуемым образом, но тем не менее при данных обстоятельствах можно говорить, что сделка по продаже такой недвижимости, когда речь идет о нарушении законных прав второго супруга и несовершеннолетних детей, является оспоримой. К сделке, являющейся оспоримой, при необходимых на то условиях могут быть применены положения о последствиях недействительности сделок. Согласно

ч. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана вернуть другой стороне все полученное по сделке.

Но, несмотря на вышеизложенное, возникает проблема: даже если недвижимость на 100% будет возвращена покупателем продавцу, то денежные средства с продавца покупателю в большинстве случаев придется еще взыскивать через судебных приставов-исполнителей, так как никто не хочет добровольно отдавать деньги, ссылаясь на то, что они уже потрачены. Если же продавец квартиры имел умысел на продажу квартиры с тем, чтобы потом сделку оспорить, то в таком случае покупателю вернуть деньги практически невозможно.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Семинарское практическое занятие

Тема: «Гражданско-правовой режим недвижимости»

Данное семинарское практическое занятие разработано для студентов СПО 2-3 курса, обучающихся по направлению «Право и организация социального обеспечения» по дисциплине «Гражданское право»

План:

1. Понятие недвижимости, правовое значение.
2. Признаки недвижимого имущества.
3. Виды недвижимого имущества.
4. Сделки с недвижимым имуществом.

Цели:

Образовательная: закрепление знаний по теме; решение практических задач
Воспитательная: формирование правосознания и умения предотвратить противоправность сделок с недвижимостью.

Развивающая: развитие у студентов умение анализировать данные, навык ориентировки в СПС Консультант Плюс, работа с НПА, и др. документами, а также умение быстро находить решение поставленной задачи.

Задачи: проверка усвоения теоретического материала, приобретение навыков решения практических ситуаций; выработка навыков самостоятельной работы с нормативными актами.

Форма проведения: беседа, деловая игра.

Оборудование: компьютер, проектор, компьютерная презентация темы

Ход работы:

Задания студентам:

1. Устно ответить на вопросы
 - содержание понятия недвижимости
 - признаки недвижимого имущества

2. Разделиться на 2 команды (либо на 3), составить схему на основе изученного материала «Формы собственности на конкретные виды недвижимого имущества».

3. Решить ситуационные задачи.

1. Супруги Анна и Алексей Заварушины купили земельный участок в г. Первоуральске и оформили его на Алексея. Спустя год они построили на данном земельном участке дом и оформили все документы на Анну. Алексей уехал на долгое время в командировку, а Анна тем временем без его согласия продала дом и купила себе квартиру. По возвращению, Алексей подал иск в суд к своей жене Анне, в котором просил суд признать сделку недействительной. Нужно ли согласие Алексея на продажу дома и земельного участка Анной? Установлен ли срок исковой давности для иска о признании сделки недействительной? Какой он? Подлежит ли иск Алексея удовлетворению, если да, то по какому основанию?

Ответ:

Согласие супруга на продажу дома и земельного участка требовалось так, как при продаже недвижимого имущества всегда необходимо согласие второго супруга в нотариальной форме. Если бы они не состояли в браке, тогда бы согласие не требовалось. Данная сделка является оспоримой и подлежит удовлетворению именно на том основании, что была совершена без его согласия. Срок исковой давности для иска о признании сделки супруги по продаже дома недействительной составляет 1 год.

2. Архипова Анна являясь владелицей $\frac{1}{2}$ доли в квартире, решила занять одну из комнат и разделить стеной кухню наполовину, а так же запретила своей сестре пользоваться половиной коридора, сделав разделительную линию. Ее сестра Золотова Татьяна так же является обладательницей $\frac{1}{2}$ доли категорически против, называя такое разделение незаконным. Как разрешить данный спор?

Ответ:

В соответствии со ст. 252 ГК РФ участники долевой собственности могут потребовать выдела своей доли, но это возможно, если есть возможность организовать полностью изолированное помещение с отдельным входом. В данном случае это невозможно, так как речь идет о квартире. Самовольно ограждать часть общего имущества запрещено. Возможна продажа одного из собственников своей доли в пользу другого, либо необходимо обратиться в суд для разрешения данного вопроса. Суд в свою очередь также не может ограничить режим пользования общим имуществом, так как выделение в натуре невозможно, но сможет помочь разобраться в данном вопросе.

Вывод:

На рынке недвижимости возникает много споров, связанных с совершением сделок с недвижимостью. Основная причина – это непонимание субъектами особого статуса недвижимого имущества, незнание современного законодательства в вопросах регулирования этой области. Конституционные гарантии прав собственника, не могут быть реализованы иначе, чем прописано в законе.

Достаточно большое количество научных публикаций неоднократно касалось проблематики недвижимых вещей.

Анализ действующего законодательства позволяет сделать вывод о том, что ГК РФ не регламентирует каждый шаг продавцов и покупателей, но, тем не менее, он относится к общим нормам, но установленные в нем нормы не имеют исчерпывающего характера, а регулирование обеспечивается также специальным законодательством

Государство должно приводить в соответствие нормативные акты и устранять их противоречивость в связи с развитием гибких рыночных отношений.

Домашнее задание: Изучить самостоятельно тему «нежилые помещения как объекты сделок в Гражданском праве».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

1. По статистике заключенных договоров, цена многих квартир меньше 1 млн руб., словно и реальная цена квартир в России такая низкая. Иными словами существует проблема занижения реальной цены на предмет купли-продажи жилого помещения. Из анализа правоприменительной практики следует, что данный факт не является основанием для признания договора недействительным. Если все остальные существенные условия соблюдены, то и договор нельзя признать недействительным или незаключенным.

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

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

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

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

2. При покупке доли в квартире необходимо проверить нотариальную достоверность продавца от супруга/супруги. Проблема проверки данного

документа стоит в обычном незнании граждан как это можно сделать. Существует необходимость в автоматизации сведений о доверенностях.

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

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

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

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

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

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

¹ *Маркина М.В.* Защита прав и законных интересов участников долевой собственности на недвижимость при продаже доли // Нотариус. 2017. № 5. С. 28.

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

Поэтому если уж законодатель требует от сторон договора по продаже доли в общей долевой собственности на недвижимость обращения к нотариусу, то также надо на законодательном уровне передать ему обязанность по оповещению других участников общей долевой собственности о такой продаже.

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

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

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

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

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

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

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

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

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

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

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 01.06.2018) // Российская газета. 1996. 6 фев.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // Российская газета. 1996. 26 янв.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 03.04.2018) // Российская газета. 2005. 12 янв.

Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 №63-ФЗ (в ред. от 25.04.2018) // Российская газета. 1997. 1 янв.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 03.04.2018) // Российская газета. 2015. 17 июля.

Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (в ред. от 07.03.2018) // Российская газета. 2006. 31 дек.

Судебная практика

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 1. 12 янв.

Постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 (в ред. от 25.05.2017) «О Правилах направления средств (части средств) материнского

(семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // Российская газета. 2007. 19 дек.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21. Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости // Российская газета. 1998. 21 марта.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 №165. Позиция ВАС РФ: о применимые нормы: п. 4 ст. 421, п. 1 ст. 432 ГК РФ // URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=PPVS&n=1645&rnd=64BEC0D66B23DE03E0D35FEA285FF37F#09957692945510548> (дата обращения 23.05.2018).

Определение Верховного Суда РФ от 31.01.2017 №38-КГ16-12 // URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=84017787012230891189757557&cacheid=99F8CC840ABB6A0D36666C&mode=splus&base=ARB002&n=520954&rnd=BAA803C54760DE8D6772A26BE8B211A0#03824298349833979> (дата обращения 18.05.2018).

Определение Верховного Суда РФ от 23.05.2017 № 19-КГ17-10 // URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=84017787012230891189757557&cacheid=99F8CC840ABB6A0D36666C&mode=splus&base=ARB002&n=520954&rnd=BAA803C54760DE8D6772A26BE8B211A0#03824298349833979> (дата обращения 18.05.2018).

Определение Верховного Суда РФ от 28.11.2017 №18-КГ17-180 // URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=840177787012230591189757556&cacheid=99F8CC840ABB6A0D36666C089DB09900&mode=splus&base=ARB002&n=520954&rnd=BAA803C54760DE8D6772A26BE8B211A0#03824298349833979> (дата обращения 18.05.2018).

Определение Верховного Суда РФ от 18.12.2017 №305-ЭС17-19151 по делу № А41-63623/2015 // URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=84017787012230891189757557&cacheid=99F8CC840ABB6A0D36666C&mode=splus&base=ARB002&n=520954&rnd=BAA803C54760DE8D6772A26BE8B211A0#03824298349833979> (дата обращения 18.05.2018).

Решение Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 11.11.2017 по делу №33-393/2017. О признании договора купли-продажи недействительным, о применении последствий недействительности сделки // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-verhovnyj-sud-kabardino-balkarskoj-respubliki-kabardino-balkarskaya-respublika-s/act-555177061/> (дата обращения 12.05.2018).

Решение Верховного суда Республики Адыгея от 23.06.2017 по делу №33-1978/2017. О признании сделок недействительными // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-verhovnyj-sud-respubliki-adygeya-respublika-adygeya-s/act-560809901/> (дата обращения 12.05.2018).

Решение Кировского районного суда от 09.03.2017 Екатеринбурга по делу №2-168/2017 (2-8574/2016;) ~ М-8541/2016. О признании недействительным договора купли-продажи квартиры и применении последствий недействительности сделки // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburgasverdlovskaya-oblast-s/act-554954931/> (дата обращения 14.05.2018).

Решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга по делу №2-5848/2016 ~ М-5830/2016. О признании сделки недействительной // URL: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-536295028/> (дата обращения 10.05.2018).

Решение Индустриального районного суда города Перми от 03 июля 2017 года по делу №2-2433/2017 ~ М-1303/2017. О признании сделки недействительной // URL: <https://rospravosudie.com/court-industrialnyj-rajonnyj-sud-g-permi-permskij-kraj-s/act-557290307/> (дата обращения 09.05.2018).

Решение Железнодорожного городского суда Московской области от 14 марта 2017 года по делу №2-534/2017 ~ М-24/2017. О признании сделки недействительной // URL: <https://rospravosudie.com/court-zheleznodorozhnyj-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-553611359/> (дата обращения 10.05.2018).

Литература

Абрамян К.Р. Отчуждение доли в общей собственности по новым правилам // Право и экономика. 2016. № 11. С. 22-26.

Балтутите И.В., Витвицкая В.Р., Гончаров А.И. Жилищное право. Учебное пособие. М.: Юриспруденция. 2016. 528 с.

Бацоев Т.А., Каболов В.В. Приобретение права собственности на жилые помещения // Приоритетные научные направления: от теории к практике. 2016. № 22. С. 280-285.

Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. 160 с.

Бутова Е.А., Черкашина А.М. Общая собственность на жилое помещение с использованием средств материнского капитала: плюсы и минусы действующего законодательства // Современное право. 2016. № 12. С. 85-88.

Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут. 2018. 528 с.

Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: анализ законодательства России. М.: Статут. 2013. 215 с.

Гафарова Р.М. Некоторые Актуальные вопросы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2014. №. 1. С. 96-98.

Левушкин А.Н., Долганова И.В. Новые нотариальные действия: современные реалии // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. №3. С. 8-12.

Каранетов А.В. Что предусмотреть в договоре купли-продажи квартиры? // Азбука права: электрон. журн. 2018. № 6. С. 10-14.

Крашенинников П.В. Жилищное право. Учебное пособие. М: «Статут». 2015. 446 с.

Кулаковский В.В. Проблемы государственной регистрации права собственности на трансформированные недвижимые объекты // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 1. С. 46-49.

Латыев А.Н. Как купить жилье: советы юриста. М.: Редакция «Российской газеты». 2017. № 18. 144 с.

Маркина М.В. Защита прав и законных интересов участников долевой собственности на недвижимость при продаже доли // Нотариус. 2017. № 5. С. 27-28.

Невзгодина Е.Л. Задаток и договоры купли-продажи недвижимого имущества // Юридическая наука и правоохранительная практика. 2016. № 2. С. 47-50.

Овчарова А.С. Предмет и иные существенные условия договора купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме в России // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2012. № 4. С. 136-147.

Погорельский А. В. Роль нотариуса в сделках с жильем // РБК. 2015. № 105. С. 7-12.

Покровский И.А. История римского права. СПб. 1998. 722 с.

Пугина О.А., Захарцева Е.А. Особенности государственной регистрации прав по договору купли-продажи недвижимости // Современное право. 2016. № 6. С. 55-62.

Романова Г.В. Земельное право: Курс лекций для бакалавров. М: Юстиция. 2016. 341 с.

Рудоквас А.Д. Комментарий к п. 21 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 11. С. 57-79.

Саблин М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки. М.: Проспект. 2017. 538 с.

Сайдаманов А.А. О переходе права собственности недвижимого имущества по договору купли-продажи // Аудиторские ведомости. 2015. № 6. С. 19-23.

Скворцова Ю.В. Правовое регулирование и особенности договора купли-продажи земельного участка с жилым домом // Ленинградский юридический журнал. 2014. № 3. С. 57-67.

Себякина А.А. Юридическая природа договора купли-продажи недвижимости // Интерактивная наука. 2017. № 16. С. 81-85.

Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. М. 2014. С. 55-58.

Чикобава Е.М. Некоторые особенности купли-продажи жилых помещений // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия: Право. 2013. № 2. С. 126-130.

Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. 2015. № 3. С. 202-205.

Шлотгауэр М.А. Расчет с продавцом жилого помещения // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2015. № 1. С. 68-72.

Шлотгауэр М.А. Возмездность и взаимность договора купли-продажи жилого помещения. // Вестник Омского университета. 2014. № 4. С. 121-125.

Шкарупа Е.А. Особенности купли-продажи жилого помещения // Сборник международной научно-практической конференции. 2017. № 2. С. 45-49.

Штукатурова Д.И. Договор купли-продажи с использованием материнского капитала // URL:<https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=162186834503818508931324638&cach> (дата обращения 14.05.2018).

Явкин С. Семейное и жилищное право // Правоприменение на местах. 2013. № 3. С. 9-12.