

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ГРАЖДАНСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РФ

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE PURCHASE AND SALE AGREEMENT

Аннотация В настоящее время одним из наиболее распространенных в гражданском обороте является договор купли-продажи. В статье рассмотрены общие особенности данного договора, ключевые характеристики и свойства. На основании исследования отдельных аспектов договорного регулирования купли-продажи, определены некоторые проблемы правового регулирования и сделаны выводы о перспективах дальнейшего развития.

Annotation Currently, one of the most common in civil circulation is the purchase and sale agreement. The article discusses the general features of this contract, key characteristics and properties. Based on the study of certain aspects of contractual regulation of sale and purchase, some problems of legal regulation were identified and conclusions were drawn about the prospects for further development.

Ключевые слова: гражданский оборот, договор, купля-продажа, правовое регулирование, проблемы, перспективы развития.

Key words: civil turnover, contract, purchase and sale, legal regulation, problems, development prospects.

На сегодняшний день, значительное место в структуре гражданского оборота занимают различные имущественные отношения. В предпринимательской деятельности широко используются различные виды договоров, равно как и применяются договорные методы работы в целях личных, семейных нужд и пр. Важно отметить, что договоры охватывают товарооборот в самых различных отраслях. Договорное регулирование также применяется в решении повседневных вопросов значительным количеством граждан. Договорная работа затрагивает буквально все стороны жизни общества.

Интерес представляют различные вопросы, регламентирующие возникающие договорные правоотношения: порядок заключения, права сторон, их ответственность и пр. Очевидно, что для эффективного регулирования возникающих

правоотношений применяются договорные методы работы. Соответственно, договор является инструментом организации взаимосвязей участников имущественного оборота. Особое значение приобретают и вопросы гражданско-правовой ответственности, связанные с договорным регулированием.

Не вызывает сомнения тот факт, что на практике, договор купли-продажи является одним из наиболее распространенных. При этом в последние годы увеличиваются способы взаимодействия сторон договора купли-продажи, появляются новые способы реализации договора. В связи с широким распространением данного договора, повышенным значением обладает исследование его ключевых особенностей, а также поиск существующих правоприменительных проблем и путей их решения.

По мнению Д.А. Турицына, верное

определение особенностей договора позволяет предопределить его центральные особенности.

Несомненно, наиболее важным в договорных правоотношениях выступает реализация принципа свободы договора и свободного волеизъявления субъекта.

Договор купли-продажи регулируется общими положениями гл. 30 ГК РФ, общие положения о купле-продаже содержатся в § 1 гл. 30 ГК РФ. В связи с ограниченностью данного исследования, хотелось бы акцентировать внимание на отдельных проблемах в сфере правовой регламентации договора купли-продажи. В настоящее время, одной из наиболее применимых разновидностей выступает договор купли-продажи недвижимости.

Общепринято считать его заключенным с момента регистрации соответствующего объекта недвижимости.

В России, источники правового регулирования недвижимого имущества представлены иерархией нормативных правовых актов, среди которых:

- Конституция РФ;
- Нормы федерального законодательства, в особенности – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; а также кодифицированных актов, предопределяющих особенности возникновения прав на недвижимость и определяющих их правовой режим – ГК РФ, ЖК РФ и др.;

- Системой подзаконных актов, прямо или косвенно регламентирующих вопросы государственной регистрации недвижимости. В данной сфере действует достаточно значительное количество актов Правительства РФ и др.

Очевидно, что государственная регистрация по своей сути, является правоприменительным актом индивидуального характера, который осуществляет деятельность в рамках установленных полномочий административно-правового характера. На основании чего, принимается решение внести соответствующую запись в ЕГРН или отказать во внесении на основании установленных законом норм, что фактически отражено в ряде норм:

- права возникают с момента осуществления государственной регистрации (п. 2 ст. 8 ГК РФ);
- права на недвижимость и сделки с недвижимостью подлежат регистрации (п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 165 ГК РФ);
- договор считается заключенным с момента

регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ) и ряд других.

Важно учитывать, что в процессе заключения договора купли-продажи недвижимого имущества и его реализации, а также применения мер ответственности, в обязательном порядке учитываются императивные положения, сформированные по отношению к исследуемому виду договора в гл. 30 ГК РФ.

В целом же, купля-продажа недвижимого имущества является распространенным видом договора на практике и зачастую в связи с реализацией данного договора, имеют место и определенные трудности. На этот момент неоднократно обращалось внимание в научной литературе.

Так, указывались проблемы реализации договора купли-продажи жилого помещения при наличии обременения. В литературе указывается на проблемы использования материнского капитала. По мнению Т.А. Пасиковой, Я.В. Шаповаловой, Г.А. Яковенко: «Представляется, что данная проблема также может быть решена внесением сведений об использовании материнского капитала в реестр недвижимого имущества в качестве сведений о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости. Указанные сведения может направлять Пенсионный фонд, в качестве контроля за использованием средств материнского капитала».

Аналогичную позицию высказывают А.В. Феоктистов, Е.А. Паксяева, указывая на необходимость уточнения статуса объекта недвижимости с правовой и технической позиции.

Действительно, многие нюансы для покупателя достаточно трудны в процессе заключения рассматриваемой сделки. На практике не редкость представляют ситуации, когда заключив договор купли-продажи объекта недвижимости, возникают трудности с дальнейшей государственной регистрацией. Необходимо создание механизмов, которые могут получить своевременные сведения об объекте недвижимости, их обременении и иных принципиально значимых сведений с целью защиты субъективных гражданских прав покупателя при заключении купли-продажи недвижимого имущества. Представляется, что назрела необходимость в проведении целенаправленной работы в указанном направлении.

Как показал проведенный в работе анализ,

существуют специальные правила продажи жилых помещений, которые определяются спецификой объекта недвижимости, являющегося в каждом конкретном случае предметом договора. Понятие жилого помещения включает в себя термин «помещение» и указанием трех признаков, которых, с законодательной точки зрения, достаточно в целях рассмотрения его как жилого: недвижимый характер, изолированность, пригодность для постоянного проживания людей.

Жилые помещения предназначены для проживания людей и могут находиться в собственности государства (ст. 214 ГК), муниципальных образований (ст. 215 ГК), граждан и юридических лиц (ст. 213 ГК), как отмечено в ч. 2 ст. 19 ЖК РФ.

Среди оснований возникновения жилищных прав и обязанностей по правилам п. 4 ст. 10 ЖК РФ выделяется приобретение в собственность жилых помещений, главным образом, по договору купли-продажи, что составляет одну из наиболее сложных сделок гражданско-правового типа в отечественном праве, приводит к множеству споров и конфликтов.

Исходя из п.1 ст. 3 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», правовой основой сделок с недвижимым имуществом является Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, настоящий Федеральный закон, а также другие федеральные законы, издаваемые согласно им иные нормативные правовые акты РФ. По договору продажи жилого помещения одна из сторон (продавец) берет на себя обязательства передачи жилого дома, квартиры, комнаты, части жилого дома или квартиры, в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять данное имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Договор купли-продажи жилого помещения должен заключаться в письменном виде посредством составления одного документа, который подписывают стороны. Стороны согласно договору купли-продажи жилого помещения - покупатель и продавец, ими могут являться и юридические, и физические лица. Продавцом, как правило, является владелец недвижимого имущества, однако также им может являться лицо, которое уполномочено собственником в силу договора или закона.

Существенными условиями договора купли-

продажи жилых помещений являются предмет договора, цена и перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.

Основная обязанность продавца, общая для всех договоров купли -продажи, состоит в передаче жилого помещения покупателю. Право собственности у покупателя возникает с момента, когда передается вещь (п. 1 ст. 223 Гражданского Кодекса РФ).

Как показало исследование основных изменений в законодательство, регулирующее сделки купли-продажи жилых помещений и доли в общей собственности, в последние годы законодатель продолжает решать актуальные проблемы защиты прав и законных интересов граждан в совершении сделок купли-продажи жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение. Однако все еще остается часть неразрешенных вопросов, которые становятся поводом для судебных разбирательств.

Согласно проведенному исследованию судебной практики и информации в СМИ, наиболее актуальными проблемными вопросами в области сделок с жилыми помещениями сегодня являются следующие:

1) Необходимость предоставления отказов в письменном виде от всех остальных собственников - вопрос заключается в процедуре извещения участников долевой собственности. Проблема содержится в установлении места, по которому необходимо осуществлять извещение участников долевой собственности насчет предстоящей продажи доли, а также способах подтверждения осуществления извещения в случае, если получатели извещения отказываются или не могут получить данное извещение.

2) Также существуют проблемные вопросы, связанные с продажей жилых помещений при участии несовершеннолетних. Причина заключается в том, что законодательство не имеет четкой линии и в следующем вопросе: в каких случаях орган опеки имеет право выдачи согласия на продажу жилья ребенка, а в каких — не имеет. ввиду того, что на сегодня отсутствует четкая законодательная регламентация указанных процедур, возникают различные злоупотребления и нарушения.

3) Большое количество судебных дел относится к вопросам понуждения к заключению основного договора купли-продажи недвижимости на базе заключенного ранее предварительного договора купли-продажи

недвижимого имущества или касающимся возврата задатка в случае, если одна сторона уклоняется от заключения основного договора, на условиях, оговоренных в предварительном договоре. В настоящее время указанные вопросы относительно предварительного договора и задатка при заключении договора купли-продажи жилых помещений решаются на основании судебной практики и решений ВС. Однако, в законах данные вопросы закрепления пока не нашли.

4) Значимой проблемой является то, что процедура совершения сделки купли-продажи жилой недвижимости на сегодняшний день не закреплена каким-либо единым законодательным актом, что создает определенные трудности, как для продавцов, так и для покупателей при совершении данных сделок. Также, по мнению опытных риэлторов, существующее большое количество законов, регулирующих вопрос осуществления указанных сделок, создает дополнительные риски в их деятельности и риски клиентов.

С 1 января 2017 года в РФ существует целых три основных закона, регулирующих правоотношения с недвижимостью.

Таким образом, была выявлена необходимость разработки предложений по совершенствованию законодательства в исследуемой сфере в целях повышения прозрачности совершаемых сделок и снижения потенциальных рисков для всех сторон

Предложенными решениями в стали следующие:

1) Перенимание опыта в плане создания единого законодательного акта, включающего все аспекты совершения сделок с недвижимым имуществом. Данное решение приведет к повышению юридической грамотности участников совершения сделок, а также устраним многие возможности для мошенничества, вызванного неспособностью, как участников сделки, так и даже опытных риэлторов изучить все законодательные нормы, обеспечивающие выполнение данных сделок.

2) Внедрение на законодательном уровне процедуры предварительной заявки на

регистрацию сделки купли-продажи жилой недвижимости через нотариуса, что позволит исключить заключение предварительного договора и передачу задатка от покупателя продавцу. Введение ответственности за отказ от заключения договора купли-продажи недвижимого имущества одной из сторон после подачи предварительной заявки у нотариуса обеспечит более высокий уровень сознательности участников сделки и исключит споры о незаконном обогащении через получение задатка.

3) Сделки купли-продажи жилой недвижимости и долей в общей собственности с участием несовершеннолетних предлагается осуществлять в соответствии с базой конкретных примеров по возможности и невозможности осуществления данных сделок, учитывая интересы несовершеннолетних. Таким образом, предлагается создать базу конкретных условий, аналогично базе судебных прецедентов в Германии, чтобы исключить влияние человеческого фактора сотрудника органа опеки на принятие данных решений.

4) В целях исключения затягивания сделки купли-продажи долей в общей собственности, предлагается законодательно закрепить способы получения подтверждения об уведомлении всех участников долевой собственности. В частности, нужно привести в законе способы, признаваемые в качестве подтверждения уведомления. В первую очередь, это почтовое отправление «Почтой России» и получение либо уведомления в получении, либо отказ от получения адресатом. Также необходимо обеспечить нотариусам и продавцам-сособственникам доступ к фактическим адресам проживания участников долевой собственности, чтобы исключить проблему поиска долевики для отправки им уведомления. Как ожидается, предлагаемые решения будут способствовать развитию института совершения сделок купли-продажи жилой недвижимости и долей в общей собственности, обеспечивать повышение качества совершаемых сделок, снижение фактора стресса при совершении данных сделок и снижение рисков для участников данных сделок.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. No 5. Ст. 410.

2. Федеральный закон от 13.07.2015 No 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. No 29 (ч. I). Ст.4344.

3. Кагальницкова Н.В., Толстова О.С. Соглашения об устранении ответственности за нарушение договорного обязательства: сравнительный анализ правового регулирования и судебной практики // Legal Concept = Правовая парадигма. 2020. Т. 19. No 4. С. 123-130.

4. Пасикова Т.А., Шаповалова Я.В., Яковенко Г.А. К вопросу о приобретении недвижимости, обремененной правами несовершеннолетних // Проблемы экономики и юридической практики. 2018. No 6. С. 131-134.

5. Турицын Д.А. Место договорного права в российском гражданском законодательстве // Legal Concept = Правовая парадигма. 2020. Т. 19. No 1. С. 108-111.

6. Феоктистов А.В., Паксяева Е.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения // Наука. Общество. Государство. 2017. Т. 5. No 4 (20). С. 152-158.

Literature

1. The Civil Code of the Russian Federation (part two) dated January 26, 1996 No. 14-FZ (as amended on 01.01.2022)) // Collected Legislation of the Russian Federation. 01/29/1996. No. 5. Art. 410.

2. Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ (as amended on 30.04.2021) "On state registration of real estate" (as amended and supplemented, entered into force on 30.12.2021) // Collected Legislation of the Russian Federation. 20.07.2015. No. 29 (part I). Art. 4344.

3. Kagalnitskova N.V., Tolstova O.S. Agreements to eliminate liability for breach of contractual obligation: a comparative analysis of legal regulation and judicial practice // Legal Concept = Legal paradigm. 2020.Vol. 19.No. 4.P. 123-130.

4. Pasikova T.A., Shapovalova Ya.V., Yakovenko G.A. On the issue of acquiring real estate encumbered with the rights of minors // Problems of Economics and Legal Practice. 2018. No. 6. S. 131-134.

5. Turitsyn D.A. The place of contract law in Russian civil law // Legal Concept = Legal paradigm. 2020.Vol. 19.No. 1.P. 108-111.

6. Feoktistov A.V., Paksyaeva E.A. Actual problems of acquiring the ownership of citizens to residential premises // Science. Society. State. 2017. T. 5.No. 4 (20). S. 152-158