УДК 34.096

Мартыновская Д.А., студентка 4 курса
Юридического института
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный
исследовательский университет»
Россия, г.Белгород

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: *в статье рассмотрены законодательные положения, регламентирующие особенности заключения договора купли-продажи недвижимости. Автором проанализированы нормативные правовые акты, регулирующие правоотношения по купле-продаже жилых помещений. Сделан вывод о том, что механизм отношений по купле-продаже жилых помещений является достаточно сложным и многогранным.*

Ключевые слова: *договор купли-продажи недвижимости; жилое помещение; государственная регистрация.*

Abstract: *the article discusses the legislative provisions governing the specifics of concluding a contract of sale of real estate. The author analyzes the regulatory legal acts governing the legal relations for the sale of residential premises. It is concluded that the mechanism of relations on the sale of residential premises is quite complex and multifaceted.*

Key words: *real estate purchase and sale agreement; residential premises; state registration.*

Проблемные вопросы образования условий для обеспечения населения доступным и качественным жильем в настоящее время остаются актуальными. Развивающиеся экономические отношения позволили решать эту проблему благодаря возможности совершать сделки по купле-продаже жилых помещений.

В Гражданском кодексе Российской Федерации прямо не закреплено категории «договор купли-продажи жилых помещений»[1]. Данный институт является производным от купли-продажи недвижимости в целом. В то же время под жилыми помещениями отечественное законодательство понимает жилой дом, квартиру (или их части), а также комнату (ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации)[2].

Так, нотариус удостоверяет сделки, для которых отечественным законодательством установлена обязательная нотариальная форма, но по желанию сторон нотариус может удостоверять и другие сделки. Что касается сделок с недвижимостью, то, как справедливо отмечает Елена Юрьевна Цуканова, тенденция развития законодательства говорит о снижении роли нотариуса в их заключении[3]. Наиболее важное значение в отношениях по продаже недвижимости имеет ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[4], который в настоящее время пришел на смену ФЗ от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[5].

Так, по мнению Василия Владимировича Витрянского: «Роль же государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю заключается в том, что только после такой регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества в глазах третьих лиц»[6]. Отечественное законодательство и судебная практика идет по пути, аналогичному указанному мнению.

Анализ норм статьи 131, пункта 2 статьи 223, статьи 551 Гражданского кодекса дает нам основания поддержать указанное мнение, поскольку в лице

---

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. ст. 410.

[2] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Российская газета. № 1. 12.01.2005.

[3] Бакирова Е.Ю. Нотариальное удостоверение сделок с жилыми помещениями // Нотариус. 2010. № 4. С. 5.

[4] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019, с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. № 156.17.07.2015.

[5] Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. № 145. 30.07.1997 (утратил силу).

[6] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / под ред. С.А. Степанова. 5-е изд., перераб. И доп. Москва: Проспект; Екатеринбург : Институт частного права, 2016. С. 618.

государства покупатель приобретает свое право на недвижимое имущество только с момента государственной регистрации перехода права, а, следовательно, до перехода права собственности к нему он не вправе распоряжаться приобретенным имуществом, поскольку еще не имеет права собственности на него.

Судебная практика неоднократно поддерживала такое толкование норм законодательства, но одним из наиболее интересных для нас является мнение Высшего Арбитражного Суда, который неоднократно признавал недействительными договоры продажи недвижимости, заключенные в отношении недвижимости, не прошедшей государственную регистрацию[7].

Опасность уклонения контрагента от государственной регистрации перехода права угрожает и покупателю, но в несколько иной форме. Например, в вышеупомянутом случае с заключением договора купли-продажи жилого помещения относительно объектов, право на которые не было зарегистрировано в установленном порядке, покупатель рискует заключить с таким продавцом договор, а в итоге, после вынесения решения суда, окажется в ситуации, когда продавец, обязанный возвратить ему покупную цену, неплатежеспособен, да и реально переданная сумма была больше суммы, указанной в качестве цены в договоре. Таким образом, требования законодательства о государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество имеют для сторон договора особую важность и непременно должны учитываться при заключении и исполнении договора купли-продажи жилого помещения. Но законодательное регулирование правового положения недвижимого имущества, как мы уже отмечали, не ограничивается лишь гражданским законодательством и Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Потому мы считаем необходимым отметить и наиболее важные положения жилищного законодательства и некоторых других отраслей и подотраслей права, существующих в российской правовой системе.

[7] Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. С. 82.

Этими проблемами, во-первых, являются отношения по переустройству и перепланировке жилого помещения, а во-вторых, проблема общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также проблема порождаемая нормами жилищного права совместно с нормами гражданского права об общей долевой собственности.

Особенно интересна здесь проблема, связанная с продажей долей в праве собственности на жилые помещения в тех случаях, когда такая продажа нарушает права и законные интересы других собственников жилого помещения, что в некоторых случаях может привести к тому, что лицо потеряет свое право собственности с выплатой ему другими сособственниками денежной компенсации, на что указал Верховный суд в своем определении от 3 апреля 2012 года № 5-В11-134[8].

Так, покупателю предельно важно при заключении сделки потребовать для обозрения технические документы на жилое помещение, поскольку приобретение жилого помещения, в котором произведены перепланировка или переустройство, особенно, если такие изменения невозможно легализовать, может вызвать финансовые потери несоразмерно б**о**льшие, чем стоимость самой недвижимости. Проблема общей долевой собственности, конечно, более относится к гражданскому праву, но в жилищных отношениях эта проблема приобретает наиболее серьезное значение. Причина кроется в том, что именно в случае с жилыми помещениями отсутствие согласия между собственниками долей в праве на них несет наиболее серьезный риск. В первую очередь потому, что для жилых помещений чаще всего отсутствует возможность выдела доли в натуре, а определение порядка пользования имуществом даже в судебном порядке вовсе не служит защитой от злоупотреблений правом со стороны недобросовестных сособственников.

Также отдельно мы хотели бы отметить то, что к отношениям по купле-продаже недвижимости (в частности, жилых помещений) в некоторых случаях

[8] Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 03.04.2012 г. № 5-В11-134 // БВС. № 11. 2012 г.

может применяться такой законодательный акт, как Закон РФ «О защите прав потребителей». В соответствии с преамбулой данного закона, он распространяет свое действие на правоотношения, возникающие между потребителями и субъектами предпринимательства, осуществляющими свою деятельность в сфере возведения и реализации объектов жилищного фонда[9]. Данное положение подтверждается и Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», поскольку в данном акте судебного толкования не содержится запрета на применение Закона о защите прав потребителей к подобным отношениям[10]. Таким образом, возможность применения к отношениям по продаже недвижимости положений Закона РФ «О защите прав потребителей» должна учитываться сторонами, если одна из сторон является гражданином – потребителем, а другая субъектом предпринимательства, осуществляющим профессиональную деятельность в сфере возведения и реализации объектов жилищного фонда.

Завершая наше исследование, особо отметим то, что механизм отношений по купле-продаже жилых помещений, урегулированный не только нормами гражданского законодательства, но и нормами других отраслей права является достаточно сложным и многогранным, а потому требует от сторон договора учета большого количества особенностей таких правоотношений с целью минимизации возможных рисков.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) // Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – ст. 410.

[9] Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 18.07.2019) «О защите прав потребителей» // Российская газета. № 8. 16.01.1996.

[10] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Российская газета. № 156. 11.07.2012.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Российская газета. – № 1. – 12.01.2005.

3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019, с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. – № 156. – 17.07.2015.

4. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. – № 145. – 30.07.1997 (утратил силу).

5. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 18.07.2019) «О защите прав потребителей» // Российская газета. – № 8. – 16.01.1996.

6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Российская газета. – № 156. – 11.07.2012.

7. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 03.04.2012 г. № 5-В11-134 // БВС. – № 11. – 2012 г.

8. Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 1. – С. 82.

9. Бакирова Е. Ю. Нотариальное удостоверение сделок с жилыми помещениями // Нотариус. – 2010. – № 4. – С. 5-8.

10. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / под ред. С.А. Степанова. – 5-е изд., перераб. И доп. – Москва: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2016. – С. 618.