

Чернышова Татьяна Яновна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Отдельные проблемы в сфере купли-продажи жилых объектов

Аннотация. В статье рассмотрены основные проблемы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений. По результатам проведенного анализа выявлены недостатки действующего гражданского законодательства в рамках рассматриваемых проблем, и сформулированы предложения по его совершенствованию.

Ключевые слова: гражданское законодательство, договор купли-продажи недвижимости, жилое помещение, государственная регистрация.

Интерес к рынку недвижимого имущества в целом и к сделкам, связанным с обращением жилых помещений – в частности, связан с особой социальной и экономической значимостью данных объектов гражданских прав. Реализация конституционного права граждан на жилье – залог поступательного развития общества и государства в современных условиях. Проблемы правоприменения, обусловленные постоянным изменением норм, регулирующих данные отношения, обуславливают актуальность вопросов, связанных с особенностями и проблемами договоров купли-продажи жилых помещений.

По договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму [1].

Будучи видом договора купли-продажи, договор недвижимости вообще и жилого помещения в частности, обладает рядом существенных особенностей, что обусловлено как спецификой объекта – жилого помещения и его правового режима, так и спецификой права собственности на жилое помещение [4, с. 47].

Как указано выше, в целях совершенствования законодательства в сфере купли-продажи жилых помещений подвергается постоянным изменениям, что обусловлено как проблемами правоприменительной практики, так и необходимостью реализации отдельных организационных мер в сфере проведения таких сделок. Применимо к купле-продаже жилых помещений, рынок недвижимости также остается неурегулированным должным образом.

В целом, все проблемы, связанные с совершением сделок с жилыми помещениями, можно классифицировать в зависимости от неблагоприятных правовых последствий, к которым они могут привести, а именно: к признанию гражданско-правовой сделки недействительной, к обременению права собственности, к приобретению жилого помещения, несоответствующего качества. Рассмотрим отдельные проблемы, возникающие в практике совершения сделок купли-продажи жилых помещений, которые в настоящее время являются наиболее актуальными и значимыми.

Наиболее значимыми проблемами осуществления сделок купли-продажи жилых помещений остаются так называемые проблемы «чистоты сделки». Гарантировать стопроцентную чистоту сделки купли-продажи недвижимости не может сегодня ни один юрист или нотариус.

Является ли продавец собственником, может ли он продать жилое помещение, не останутся ли в нем лица, сохраняющие право пользования – это лишь немногие вопросы, которые и объединяют понимание сущности проверки «чистоты сделки».

То есть все риски по совершаемой сделке берут на себя ее стороны (продавцы и покупатели), вынужденные в большинстве случаев обращаться за юридическим сопровождением к риэлторам, которые в свою очередь также не

несут никакой ответственности, но предоставляют свои услуги за немалые денежные вознаграждения.

Вместе с тем, и привлечение риэлтора для совершения сделки не гарантирует полное исключение риска мошенничества, поэтому в настоящее время незащищенность добросовестного приобретателя, которому может потребоваться правовая защита, остается одной из наиболее актуальных проблем.

Попав в руки нечестных агентов по недвижимости, собственник имущества может оказаться на улице и без своего жилья, и без вырученных от его продажи денег, а покупатели, потратив все свои сбережения, имеют шанс приобрести «нечистую» квартиру, обремененную проживающими лицами и т.д.

В настоящее время возникает также проблема с обеспечением достоверности реестра прав на недвижимое имущество. Это связано и с тем, в каком объеме регистрирующий орган проводит проверку законности оснований регистрации прав на недвижимое имущество [3, с. 151].

За нотариально удостоверенные сделки отвечает нотариус, а регистрирующий орган не проводит полной правовой экспертизы правоустанавливающих документов.

Важной проблемой является проблема обеспечения прав несовершеннолетних, именно при осуществлении сделки купли-продажи жилого помещения. Необходимо отметить, что при осуществлении различных сделок купли-продажи жилых помещений очень часто нарушаются права несовершеннолетних детей. Вместе с тем, на этапе их совершения зачастую сложно определить существуют ли те или иные нарушения [5, с. 491]. Действующее законодательство не содержит единых критериев, которые позволяли бы органам опеки и попечительства в правильной степени обосновать свое решение, касающееся относительно возможного нарушения прав детей, непосредственно при совершении какой-либо сделки с недвижимостью.

С одной стороны, при помощи правового регулирования невозможно учесть все многообразие жизненных ситуаций, имеющих место в действительности. С другой стороны, возможность оценочного подхода со стороны органов опеки и попечительства может привести как к злоупотреблениям с их стороны вопреки интересам несовершеннолетнего, так и к превышению полномочий в части препятствий для совершения сделки, которая фактически интересы несовершеннолетнего не нарушает.

Представляется, что в данной ситуации целесообразно рассматривать, с одной стороны, возможность адресного подхода в каждом конкретном случае, с другой – возможность наиболее полной и четкой регламентации действий органов опеки и попечительства.

Еще одной проблемой является занижение реальной цены предмета договора купли-продажи, с целью избежать налогообложения, что в последующем может негативно отразиться на участниках сделки. Например, покупатель откажется платить реальную цену, ссылаясь на ту цену, что указана в договоре. Однако, судебная практика показывает, что данный факт не является основанием для признания договора недействительным, в случае если все остальные существенные условия соблюдены.

Также существует проблема, если имеются третьи лица, которые на момент заключения договора об отчуждении жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением. Такими лицами могут являться члены семьи собственников или лица совместно с ними проживающие и ведущие общее хозяйство, наниматели по договору коммерческого найма и постоянно с ним проживающие, лица, имеющие право пользования жилым помещением в виду завещательного отказа, получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением. Эти лица, как правило, или зарегистрированы в отчуждаемом жилом помещении или имеют соответствующий договор с собственником. Проблема может возникнуть, если продавцами были утаены сведения о таких лицах, подделана справка о составе семьи и т. д.

Важным фактором при приобретении в собственность жилого помещения является его техническое состояние. Действующее законодательство при отчуждении жилого помещения не требует заключения о его техническом состоянии. Однако при совершении сделок купли-продажи сведения о техническом состоянии может играть принципиальную роль при выборе приобретаемого жилого помещения и оценке его стоимости.

Чаще всего скрытые недостатки обнаруживаются в процессе эксплуатации уже после покупки и регистрации права собственности, а споры об уменьшении покупной цены, устранении недостатков или признании договора недействительным решаются в суде. Чтобы избежать судебных тяжб, покупателю необходимо настоять на проведение технической экспертизы о состоянии жилого помещения у независимого эксперта, данные меры не только обезопасят его от невыгодной покупки, но могут повлиять и на уменьшение стоимости приобретаемого жилого помещения.

В соответствии с нормами Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» выписка из Единого государственного реестра недвижимости содержит скудные данные о техническом состоянии жилых помещений, например, год постройки, год ввода в эксплуатацию, материал наружных стен и т. д. [2]. Урегулировать данную проблему на уровне указанного федерального закона вряд ли представляется возможным, однако это можно сделать, внося изменения в нормы Гражданского кодекса РФ, регулирующие гражданско-правовые сделки, сделав экспертное заключение о состоянии жилого помещения при его отчуждении обязательным приложением к договорам.

© Таким образом, 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.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410. 29 января.
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344. 20 июля.
3. Бартанаева В.С., Махарадзе Н.С. Истребование жилых помещений у добросовестных приобретателей: Материалы II ежегодных научных чтений, посвященных памяти профессора А.П. Лончакова «Инновационное развитие современной юридической науки». Хабаровск, 2018.
4. Довгилевич Д.Р. Правовое регулирование сделок с недвижимостью: особенности договоров купли-продажи жилых объектов // Вестник науки. 2019. Т. 4. № 8 (17).
5. Рыжова А.А. Некоторые вопросы регулирования жилищных прав несовершеннолетних граждан // Аллея науки. 2020. Т. 1. № 4 (43).

© Бюллетень магистранта 2021 год № 1