

Кекишвили Илонна Ильинична

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Направление: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости

Аннотация. Данная статья посвящена некоторым правовым проблемам, возникающим при заключении договора купли-продажи недвижимости, рассмотрению особенностей совершения сделок с недвижимостью, а также автором предлагаются пути совершенствования законодательного регулирования договорных отношений.

Ключевые слова: договор купли-продажи; сделка с недвижимостью; предмет договора; продавец; собственность; государственная регистрации; возникновение прав и обязанностей сторон.

Понятие договора купли-продажи жилых помещений можно вывести на основе легального определения договора купли-продажи недвижимости в сочетании со специальными нормами ст. 558 ГК РФ, регламентирующими особенности продажи жилых помещений. По договору 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.

Особенности договора купли-продажи жилого помещения во многом обусловлены спецификой предмета договора.

При определении жилого помещения в качестве предмета договора выделяется три критерия: удовлетворение помещения ряду требований (санитарных, технических), то есть его пригодность для проживания (ч. 2 п. 1

ст. 673 ГК РФ); целевое назначение – постоянное проживание в нем физических лиц, изолированность помещения (ч. 1 п. 1 ст. 673 ГК РФ).

К жилым помещениям относятся объекты: жилые дома, части жилых домов, жилые строения без права регистрации проживания в них, некапитальные жилые строения на огородных участках[1], квартиры и части квартир [2], комнаты [3], иные жилые помещения в жилых домах и других строениях.

Договор продажи жилого помещения должен предусматривать его цену. При продаже жилого помещения в кредит с условием о рассрочке платежа указываются цена, порядок, сроки и размеры платежей (ст. 489 ГК РФ).

Сделки с жилыми помещениями связаны с оборотом довольно-таки больших денежных средств и с осуществлением гражданами их конституционного права на жилище. Поэтому нормы действующего законодательства направлены на то, чтобы обезопасить участников этих отношений и гарантировать им право на жилье. Так, в Конституции Российской Федерации закреплено: «никто не может быть произвольно лишен жилища». Надо отметить, что Конституция СССР такого положения вообще не содержала.

Гражданское законодательство признает только законное право пользования, предусматривая способы его возникновения: договор найма жилого помещения (п. 1 ст. 671 ГК РФ); право пользования членов семьи нанимателя (собственника), проживающих совместно с нанимателем (собственником) (ст. 292 ГК РФ); вселение в жилое помещение нанимателя опекунов или попечителей, поднанимателей и временных жильцов.

По данному вопросу в литературе выдвинуты две теории: семейно-правовая и гражданско-правовая.

К числу сторонников семейно-правовой теории следует отнести Ю.К. Толстого, А.А. Ерошенко, Ш.Д. Чиквашвили и некоторых других ученых. Их позиция сводится к тому, что право пользования жилым помещением возникает

в силу семейных отношений между членами семьи собственника (нанимателя) и собственником (нанимателем) [4].

Ряд цивилистов отходят от указанной теории возникновения права пользования жилыми помещениями у членов семьи и предлагают квалифицировать их как гражданско-правовые, беря за основу «вселение нанимателем или собственником в занимаемое им жилое помещение.. с согласия совершеннолетних членов семьи».

При этом граждане, вселенные нанимателем или собственником, приобретают равное с нанимателем или собственником, а также членами их семьи право пользования жилыми помещениями.

Все же вторая позиция больше соответствует отношениям по возникновению права пользования, так как право пользования по договору найма жилого помещения у нанимателя возникает не только из заключенного с наймодателем договора, но и в результате вселения его в жилое помещение.

На основании п. 1 ст. 558 ГК РФ в договоре купли продажи жилого помещения обязательно должны содержаться сведения о сохранении при продаже жилого помещения новому собственнику права пользования этим помещением за лицами, которые в нем проживают.

Однако формулировка указанного существенного условия договора, подобная этой: «В указанной квартире проживают..., которые как члены семьи продавца сохраняют в соответствии со ст. 292 ГК РФ право пользования ею после перехода права собственности на квартиру к покупателю» – в текстах договоров купли-продажи встречается крайне редко. Если продается квартира с жильцами, то чаще всего в договоре присутствует следующее условие: «В квартире зарегистрированы (проживают)..., которые обязуются сняться с регистрационного учета в течение...». Если жильцы не подписывают договор на стороне собственника-продавца, то подобное условие является ничтожным, поскольку вещное право членов семьи продавца не может прекратиться на основании обязательств последнего.

Как гласит закон (ст. 460 ГК РФ), продавец обязан передать товар свободным от прав третьих лиц либо предупредить покупателя о правах третьих лиц.

Решение этого вопроса не представляет большой сложности, если члены семьи собственника или нанимателя вселены в продаваемое жилое помещение на основаниях, предусмотренных законодательством (брак, родство).

Сложнее обстоит дело, когда новый собственник жилого помещения, к которому оно перешло, например, по наследству, не зная о фактических супружеских отношениях наследодателя, производит отчуждение жилого помещения другому лицу. При этом, как правило, сведения о лицах, которые могут быть признаны членами семьи нанимателя, в домовой книге жилищно-эксплуатационной организации отсутствуют.

Вместе с тем право пользования жилым помещением принадлежит указанным субъектам на основании предусмотренных гражданским и жилищным правом юридических фактов, в первую очередь фактов семейных и родственных отношений.

А ведь лицо, совместно проживавшее и ведшее общее хозяйство с умершим, имеет право подать исковое заявление о признании права пользования жилым помещением последнего собственника.

И, как свидетельствует судебная практика, при наличии достаточных оснований суд удовлетворит подобный иск. В результате новый собственник после исполнения договора получает жилое помещение с правами третьих лиц.

Проектом Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в этом случае собственнику жилого помещения будет предоставлено право заключить с лицом, имеющим право пользования жилым помещением, договор найма жилого помещения сроком на три года, а в случае его несовершеннолетия до достижения им совершеннолетнего возраста.

Тем не менее, такая постановка вопроса не снимет возникшей проблемы. В данном случае защита нового собственника могла бы быть обеспечена внесением в п. 1 ст. 558 ГК РФ дополнения, предоставляющего покупателю

право заключать с такими лицами договор коммерческого найма, если их право пользования жилым помещением бессрочно.

Согласно п. 2 ст. 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части дома или квартиры считается заключенным с момента государственной регистрации.

В силу п. 7 ст. 16 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” момент регистрации сделки — это момент внесения записи о сделке в Единый государственный реестр прав, то есть момент достижения сторонами соглашения в требуемой законом форме и момент его государственной регистрации могут не совпадать.

Саму регистрацию договора отнести к понятию оформления сделки нельзя, потому что требование о регистрации лежит за рамками понятия формы сделки. Поэтому нормы ст. 16 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” не противоречат Гражданскому кодексу, так как тот не определяет момент совершения факта регистрации. Момент совершения факта государственной регистрации как сделки, так и права, определяется Законом о государственной регистрации.

Приведенные доводы позволяют сделать вывод о том, что положения п. 2 ст. 558 ГК РФ внутренне противоречивы. Кроме того, с чисто юридико-технической точки зрения нельзя признать совпадающими момент составления одного документа, подписанного сторонами, момент сдачи договора на проверку в органы юстиции и момент государственной регистрации договора (внесения записи в Единый государственный реестр прав).

Вероятно, при редактировании п. 2 ст. 558 ГК РФ предполагалось обеспечить усиление мер защиты покупателя от недобросовестного продавца, ведь возникновение прав и обязанностей у сторон связывается не с моментом подписания договора, а с моментом его государственной регистрации. Однако такой подход, связывающий возникновение прав и обязанностей сторон с моментом внесения записи о сделке в реестр, не только не осуществим, но и противоречит ст. 165 и п. 3 ст. 551 ГК РФ, а в случае его применения лишает

сторону, чей контрагент уклоняется от государственной регистрации договора, права обращения в суд с просьбой о вынесении решения о регистрации, что особенно важно, если сделка была хотя бы частично исполнена.

Таким образом, складывается ситуация, при которой договор подписан, воля сторон проявлена и зафиксирована, но прав и обязанностей этот договор не породил (в первую очередь, права покупателя требовать государственной регистрации договора и обязанности продавца исполнить это требование).

Изложенное свидетельствует о том, что редакция п. 2 ст. 558 ГК РФ неверна, ввиду того, что момент заключения договора не совпадает с моментом его государственной регистрации. Более того, она противоречит п. 1 ст. 165 ГК РФ и п. 1 ст. 432 ГК РФ.

Если для сделок с жилыми помещениями требуется государственная регистрация, то ее несоблюдение делает сделку ничтожной. В то же время, согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем его существенным условиям. Тем самым п. 2 ст. 558 ГК РФ относит государственную регистрацию не к категории актов государственных органов, а к требованиям, касающимся формы сделки, что не соответствует п. 1 ст. 2 Закона о регистрации и п. 3 ст. 165 ГК РФ, четко разграничившему форму сделки и ее государственную регистрацию.

Итак, норма п. 2 ст. 558 ГК РФ нуждается в изменении. Прежде всего, момент заключения договора купли-продажи жилого помещения и момент его государственной регистрации следует четко разделить во времени, для чего можно использовать следующая редакция п. 2 ст. 558 ГК РФ: «Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации после его оформления. При отсутствии государственной регистрации такой договор признается недействительным».

Подобная формулировка положений п. 2 ст. 558 ГК РФ не исключает применения в случаях необходимости п. 3 ст. 165, п. 3 ст. 551 ГК РФ, позволяющих суду вынести решение о регистрации сделки, если сделка

совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации. Если же оставить п. 2 ст. 558 ГК РФ в действующей редакции, то применение п. 3 ст. 165, п. 3 ст. 551 ГК РФ будет затруднительным, поскольку признание договора заключенным именно в момент государственной регистрации предполагает отсутствие договорных отношений до регистрации, а, следовательно, и отсутствие обязанностей сторон передать договор в регистрирующий орган.

Литература

1. Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» Ст. 1 [Электронный ресурс] // Режим доступа: www.consultant.ru
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, ст. 1 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», ст. 289, ст. 558 ГК РФ [Электронный ресурс] // Режим доступа: www.consultant.ru
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.08.2015) [Электронный ресурс] // Режим доступа: www.consultant.ru
4. Вишневская И.С. Особенности договора найма жилой площади в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности // Правоведение. 2012. № 5.

© Бюллетень Мастранта 2015 год № 6