

Савлохова Гаяна Шагеновна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Правовое регулирование купли продажи недвижимости

Аннотация. В статье рассматриваются особенности правового регулирования купли продажи недвижимости в РФ. Проводится анализ различных точек зрения авторов на реформирование правового регулирования договоров купли – продажи недвижимости.

Ключевые слова: договор, недвижимость, покупатель, продавец, жилище.

Начиная раскрытие содержания правового регулирования договора купли-продажи жилых объектов недвижимости, автор считает необходимым определить общий перечень актов Российской Федерации, которые являются источниками правового регулирования отношений в сфере купли и продажи жилых объектов недвижимости. Вершину иерархической системы нормативных правовых актов занимает Конституция Российской Федерации, являющаяся основным, высшим законом, закрепляющим фундаментальные начала общественных отношений, воплощенных в конкретную правовую форму.

© Такими правоотношения являются и отношения, возникающие на основании договора купли-продажи жилых объектов недвижимости. Следующими по значимости источниками правового регулирования рассматриваемых в данной статье правоотношений являются Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации, Основы законодательства

Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462–1, Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы», постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», приказ Министра России от 05.05.2014 № 223/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса», приказ Минэкономразвития России от 09.12.2014 № 789 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», приказ Министра России от 10.06.2014 № 286/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и многие другие, объединенные в одну правовую категорию — гражданское законодательство.

© В соответствии с пунктом «о» статьи 71 Конституции Российской Федерации гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. «Гражданское законодательство представляет собой совокупность нормативных актов (а не норм права, как правовая отрасль) различной юридической силы. При этом охватываемые им нормативные акты во многих случаях имеют комплексную, межотраслевую природу...» [1]. Состав таких

актов в исчерпывающем виде указан в статье 3 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако «...следует иметь в виду, что в Гражданском кодексе понятие «гражданское законодательство» используется в узком смысле. Статья 3 Гражданского кодекса Российской Федерации включает в понятие «гражданское законодательство» только Гражданский кодекс Российской Федерации и принятые в соответствии с ним иные федеральные законы. Иные акты, содержащие нормы гражданского права, выведены за пределы понятия «гражданское законодательство» [2]. «...понятие «гражданское законодательство» используется в широком смысле, охватывающем не только законодательные, но и иные нормативные акты» [2], которыми являются кодифицированные федеральные законы и иные законы, обладающие высшей юридической силой, указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации, носящие подзаконный характер, а также нормативные акты иных федеральных органов исполнительной власти (министерств и ведомств), подлежащих обязательной государственной регистрации в Министерстве юстиции Российской Федерации.

Наконец, по мнению автора, следующим источником правового регулирования отношений по договору купли-продажи жилых объектов недвижимости являются акты судебных органов, которые разъясняют и конкретизируют действующие в указанной сфере правоотношений нормы права.

Также, все большее распространение получает судебная практика по конкретным спорам, вытекающим из отношений по рассматриваемому в настоящей статье договору — судебный прецедент. В частности, информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости», определение Президиума Верховного суда Российской Федерации от 14.01.2004 № 47-пв03 и другие. Конституция Российской Федерации в статье 40 провозглашает право каждого гражданина России на жилище, предписывающая органам

государственной власти и местного самоуправления поощрять строительство объектов жилой недвижимости и создавать иные условия для осуществления права граждан на жилище. В контексте настоящей статьи данное конституционное право может быть реализовано путем приобретения участниками гражданского оборота жилых объектов недвижимости за определенную плату.

Развивая данное положение, Конституция Российской Федерации в статье 25 устанавливает, что «жилище неприкосновенно» и что «никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения» [3, с. 50].

Как верно отмечает Л. О. Красавчикова, «неприкосновенность жилища — это неприкосновенность не объекта... это неприкосновенность одного из элементов личной жизни граждан» [3, с. 52]. Указанные основополагающие конституционные права имеют непосредственное отношение к установленному в статьях 44 и 55 Конституции СССР 1977 года аналогичных прав. До принятия Конституции СССР 1977 года конституционное право граждан на жилище отождествлялось с распространенным в то время термином «право на жилую площадь».

Так, многими учеными-юристами право на жилище понимается как особый гражданско-правовой институт с совокупностью правовых норм, включающее в себя комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, предоставленным ему по договору найма или другому законному основанию [4, с. 62]. Вместе с тем данную позицию разделяли не все цивилисты советского права, например, первоначально С. Н. Братусь, а затем И. Л. Брауде и А. И. Пергамент остро критиковали эту точку зрения, так как, по их мнению, неверно сводить полномочия съемщика к вещному праву на чужое имущество [5, с. 86–88]. Несмотря на то, что в теории советского права существовала противоположная позиция, дальнейшие научные исследования осуществлялись именно по раскрытию и обоснованию

права советских граждан на получение жилой площади, в частности, Ю. К. Толстой писал, что «гражданину принадлежит субъективное право быть обеспеченным жильем из общественных фондов» [6, с. 6–7]. О раскрытии и обосновании термина «право на жилище» писал также известный цивилист гражданского права В. П. Грибанов, который рассматривал понятие «право на жилище» в трех значениях: право на удовлетворение потребности в жилье, право на занятие помещения и право пользования определенным жилым помещением [7, с. 23]. Позднее он указал, что право на жилую площадь включает и право на жилище [8, с. 25–27].

Таким образом, до принятия Конституции СССР 1977 года с уверенностью можно сказать, что право на жилище «...связывалось с необходимостью обеспечить советских граждан жильем... Термин «право на жилище» не имел в то время самостоятельного значения и употреблялся значительно реже, чем общепринятое тогда понятие «право на жилую площадь» [9].

С появлением в статье 44 Конституции СССР 1977 года конституционного права на жилище, в теории и в практике гражданского права стали говорить о необходимости использования государством гарантий для реализации данного конституционного права [10], включая обязанности государства и его органов (неприкосновенность жилища, экономическая доступность жилища, устойчивость субъективных жилищных прав, защита жилищных прав и законных интересов граждан, содействие государства жилищному строительству и др.) [11, с. 25–29].

С учетом изложенного, по мнению автора, под конституционным правом на жилище следует понимать возможность гражданина требовать от государства создания нормативных и организационно-материальных предпосылок для реализации своего субъективного права на приобретение жилого помещения (в советское время жилой площади) и удовлетворения своей потребности в жилище. Удовлетворить свои потребности в жилище гражданин может за счет любой из правовых форм – от получения права собственности на

жилое помещение с максимальными возможностями правообладателя до временного проживания [9].

Несмотря на вышеизложенное в юридической литературе бытует мнение о том, что термин «право на жилище» является неудачным и правильнее бы назвать его жилищным правом, имея в виду совокупность норм, регулирующих жилищные отношения независимо от оснований их возникновения [12, с. 18]. Однако сходные на первый взгляд понятия «право на жилище» и «жилищное право» являются разными правовыми категориями. Разница заключается в том, что право на жилище — это субъективное право гражданина на приобретение жилого помещения (жилой площади), а жилищное право — это объективное право, представляющее собой совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения. Основным актом, регулирующим отношения по договору купли-продажи жилых объектов недвижимости, безусловно, является Гражданский кодекс Российской Федерации. Отношения по продаже недвижимости, а значит и договора купли-продажи жилых объектов недвижимости регулируются правовыми нормами главы 30, параграфа 7, статьи 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации, а в случае их недостаточности — общие положения о купле-продаже. Выделение в параграфе 7 главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации статьи 558 «Особенности продажи жилых помещений» обусловлено рядом обстоятельств.

Во-первых, жилые помещения — это объекты недвижимости, которые в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, как любая недвижимость, прочно связаны с землей, где они расположены, т. е. перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Во-вторых, особая ценность, выражающаяся в повышенной стоимости по сравнению с другими объектами гражданского права. В-третьих, жилые помещения предназначены для постоянного проживания граждан (целевое назначение). Наконец, особый правовой режим, выражающийся в установлении законодательством ряд требований по участию их в гражданском обороте. Основным признаком, позволяющим выделить рассматриваемый в настоящей

статье договор в подвид договора продажи недвижимости и, соответственно, в вид договора купли-продажи является его предмет — жилые помещения.

Жилое помещение как предмет рассматриваемого договора имеет свои особенности. Во-первых, соответствие жилого помещения правилам законодательства (технические, санитарные) для пригодного и постоянного проживания граждан. Во-вторых, целевое назначение — постоянное проживание граждан.

В-третьих, изолированность жилого помещения, согласно которой часть комнаты или иное помещение, связанное с другим помещением общим входом, не являются жилыми помещениями в юридическом смысле, не могут быть самостоятельным предметом рассматриваемого в настоящей статье договора. Правовое регулирование договора купли-продажи жилых объектов недвижимости зависит не только от специфики его предмета, но и правового статуса участников сделки, а также иных лиц, чьи права и интересы затрагивают при совершении продажи жилого помещения, прежде всего, таковыми являются несовершеннолетние.

Гражданский кодекс Российской Федерации заложил основу выделения видов жилых помещений в отличие от Гражданского кодекса РСФСР 1964 года, когда предметом регулирования договора купли-продажи был жилой дом, как с условием пожизненного содержания продавца, так и без него, таким образом, жилая недвижимость приравнивалась к понятию жилой дом. Из других законов, содержащих нормы, регулирующие отношения, возникающие из рассматриваемого в настоящей статье договора, в первую очередь, являются Жилищный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и многие другие нормативные правовые акты. По вопросу отношений, возникающих на основании рассматриваемого договора, трудно не согласиться с мнением С.Д. Аюшеева о том, что «...какие бы отношения ни возникали у участников гражданского оборота по поводу жилых помещения, указанные отношения всегда в той или иной степени будут подчиняться нормам и гражданского, и жилищного права». [9].

Таким образом, нормы, регулирующие отношения из договора купли-продажи объектов жилой недвижимости, прежде всего, содержатся в Гражданском кодексе Российской Федерации. При этом в первую очередь следует руководствоваться § 7 главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации. Некоторые правила, касающиеся продажи жилых помещений, в том числе определение самого понятия жилого помещения, объема прав лиц, не являющихся собственниками жилого помещения, но проживающих совместно с ним, в частности, регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации. Нормы, касающиеся специфики участия в договоре купли-продажи объектов жилой недвижимости несовершеннолетних детей, а также одного из супругов, отчуждающего или приобретающего жилую недвижимость в совместную собственность, также содержатся в Семейном кодексе Российской Федерации.

Одним из наиболее значимых нормативных правовых актов, регулирующих, в частности, процедуру государственной регистрации перехода права собственности с объектами жилой недвижимости, является Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В части регулирования порядка нотариального удостоверения договора купли-продажи жилого дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры, комнаты (при необходимости осуществления такого удостоверения) следует руководствоваться Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1. В перечень источников правового регулирования правоотношений, возникающих из договора купли-продажи объектов жилой недвижимости, также входят подзаконные нормативные правовые акты и акты федеральных органов исполнительной власти. Наконец, по мнению автора, следующей разновидностью источников правового регулирования отношений по договору купли-продажи жилых объектов недвижимости является акты судебных органов, которые разъясняют и конкретизируют нормативное правовое регулирование по вопросам применения рассматриваемого в настоящей статье договора. С учетом изложенного, на правовое регулирование договора купли-

продажи жилых объектов недвижимости направлены десятки разноуровневых актов: от Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации до постановлений Правительства Российской Федерации и ведомственных актов, а также разъяснения высших судов. В процессе правоприменения необходимо учитывать юридическую силу конкретного акта, специфику и содержание конкретных обязательственных отношений по договору купли-продажи жилых объектов недвижимости.

Литература

1. Гражданское право. Учебник. Том 1: Общая часть / Под ред. Е.А. Суханова [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://kruglaw.narod.ru/lit/civil_law/suhanov1/1_4_1.htm.
2. Гражданское право: Учебник. Часть 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://lawdiss.org.ua/books/026.doc.html>.
3. Красавчикова Л.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан / Актуальные проблемы жилищного права: Сборник памяти П.И. Седугина. М.: Статут. 2013.
4. Аскназий С.И. Советское жилищное право. М., 1940.
5. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А. И. Жилищное право. М., 1956.
6. Толстой Ю.К. Советское жилищное право. Л., 1967.
7. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М., 2010.
8. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М., 2012.
9. Аюшеева С.Д. Жилое помещение как объект гражданских прав и обязанностей участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования // Законодательство. 2004. № 8.
10. Марткович И. Б. Конституционное право на жилище. М., 2011.