

Поляничко Кирилл Владимирович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

Особенности правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений

Аннотация. На основе теоретического анализа и правоприменительной практики выявлены основные признаки и характеристики договора купли-продажи жилых помещений, определены его содержание, особенности и условия. Описаны основные подходы в сфере гражданско-правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений, проанализированы отдельные недостатки и предложены механизмы совершенствования.

Ключевые слова: жилое помещение, добросовестные приобретатели, договор, сделка, купля-продажа, нотариальное удостоверение, государственная регистрация, защитить прав.

Для юридической науки вопрос правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений в настоящее время приобретает особое значение: с одной стороны, высокая социальная и экономическая значимость жилых помещений как объектов гражданско-правовых отношений, с другой стороны – реализация проводимых реформ в российском законодательстве и их правоприменение.

Обсуждение этого вопроса вызвано необходимостью адаптации правовых норм к быстро меняющейся ситуации, а также потребностью в создании эффективной системы законодательства, способной обеспечить потребности граждан в комфортном и доступном жилье, защитить права добросовестных приобретателей жилых помещений.

Действующим законодательством предусматривается большое количество видов сделок с жилыми помещениями: купля-продажа, долевое участие, соинвестирование, аренда, найм, дарение, рента, мена, посреднические сделки и т.д.

Правовые основы договорных отношений с жилыми помещениями заложены ст. 40 Конституции РФ [1], которая провозглашает право каждого на жилище. Жилые помещения признаются самостоятельными объектами гражданских правоотношений. Как установлено в абз. 3 п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ [2] (далее – ГК РФ), жилые и нежилые помещения отнесены к недвижимым вещам.

Купля-продажа является одной из самых распространенных договорных конструкций с жилыми помещениями. В части 2 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ [3] содержится отдельный §7 «Продажа недвижимости», регламентирующий особенности заключения, исполнения и расторжения договора купли-продажи недвижимости, в котором содержится отдельная ст. 558, регламентирующая особенности купли-продажи жилых помещений.

Можно сформулировать следующие сущностные признаки и особенности договора купли-продажи жилых помещений:

1) все стороны договора наделены взаимными правами и обязанностями, что исключает возможность одной из сторон диктовать условия другой стороне относительно условий исполнения договора;

2) является консенсуальным, в силу чего соответствующий договор обретает юридическую силу уже с момента заключения и не требует предварительной передачи жилого помещения;

3) обладает возмездным характером. Цена может быть указана, например, как за всю квартиру в целом, так и за единицу ее площади (метр квадратный). Если стороны не согласовали положение, определяющее размер цены приобретаемого жилого помещения, то соответствующий договор купли-продажи считается незаключенным. Договор купли-продажи следует отграничивать от безвозмездной сделки по передаче жилого помещения [6, с. 105];

4) характеризуется особым предметом договора, которым признается жилое помещение, относящееся к отдельной разновидности объектов гражданских прав. Понятие жилого помещения, требования к жилым помещениям даны в Жилищном кодексе Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ [4] (далее – ЖК РФ). Полагаем, что при определении понятия «жилое помещение» необходимо принимать во внимание не только признаки, содержащиеся в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ (выступает объектом недвижимого имущества; изолированность помещения; пригодность для постоянного проживания граждан), но и наличие такого критерия как прохождение процедуры государственного учета, технической инвентаризации и паспортизации, т.е. включение жилого помещения в состав жилищного фонда. Предлагаем закрепить в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ в качестве одного из признаков жилого помещения его предназначность для постоянного проживания граждан;

5) продавцом по договору купли-продажи жилого помещения может быть только собственник, иные лица, не уполномоченные собственником, не могут продать жилое помещение [7, с. 92];

6) может носить как предпринимательский, так и бытовой характер, если жилые помещения продают граждане, а не застройщики;

7) исходя из содержания ст. 550 ГК РФ, следует, что договор купли-продажи недвижимого имущества заключается исключительно в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Согласно ст. 556 ГК РФ передача недвижимости должна оформляться передаточным актом, подписываемым сторонами. Вместе с тем, ГК РФ не предъявляет требований к форме передаточного акта, что предполагает возможность его составления в произвольной письменной форме;

8) переход права собственности на жилое помещение требует осуществления государственной регистрации в порядке, предусмотренном специальным Федеральным законе «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [5] (далее – Закона о государственной регистрации недвижимости). Сегодня нотариальная форма стала необязательной для всех сделок с жилыми

помещениями и предусматривается только в отношении некоторых видов сделок, например, ренты (пожизненного содержания с иждивением, ст. 584 ГК РФ);

9) при отчуждении жилого помещения в договоре должно быть указано право лиц, которые в нем проживают, на пользование данным жилым помещением, иначе договор не может быть заключен, поскольку не достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Это условие является существенным для договора купли-продажи жилого помещения наряду с его предметом и ценой. Суды подчеркивают, что норма ст. 558 ГК РФ призвана обеспечить, прежде всего интересы сторон, в частности, интересы покупателя [8].

Таким образом, действующее законодательство достаточно подробно регламентирует вопросы заключения, исполнения и расторжения договора купли-продажи жилых помещений. В то же время ряд изменений, на наш взгляд, следует внести в нормативные правовые акты. Во-первых, предлагается, вернуть в ГК РФ правило об обязательности нотариального удостоверения всех сделок с куплей-продажей жилых помещений, что будет способствовать большей правовой защищенности прав участников сделок, предупредит возможные мошеннические сделки с жилыми помещениями. Во-вторых, необходимо привести в ст. 558 ГК РФ перечень всех существенных (обязательных) условий договора купли-продажи жилых помещений, отсутствие которых будет влечь за собой признание такого договора недействительным.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) / [Электронный ресурс] / URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 01.08.2025) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 23.07.2025) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.

5. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 23.05.2025) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ч. I. Ст. 4344.

6. Исламова А.Р., Ахтямова Е.В. Правовые особенности заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи жилых помещений // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2023. № 9-2(84). С. 105-108.

7. Печурина Е.В. Договор купли-продажи: история и современность // Молодой исследователь Дона. 2021. № 1(28). С. 90-93.

8. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 08.04.2025 по делу № 88-6332/2025 (УИД 73RS0002-01-2024-003078-23) / [Электронный ресурс] / URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ006&n=183313#2JK561Vg9tzyMi05>