

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В РФ

А.Р. Исламова, магистрант

Научный руководитель: Е.В. Ахтямова, канд. юрид. наук, доцент

**Башкирский государственный университет
(Россия, г. Уфа)**

DOI:10.24412/2500-1000-2022-5-3-53-57

Аннотация. В статье автор рассматривает правовые проблемы продажи жилого помещения в РФ. В настоящее время гражданско-правовые сделки, связанные с недвижимостью, являются очень популярными, но проблемными во многих аспектах. Автор в данной статье анализирует современную проблематику продажи жилого помещения в РФ, а также описывает, как взаимодействуют его стороны при заключении договора купли-продажи жилого помещения. В заключение статьи предлагается введение института медиации при заключении договора купли-продажи жилого помещения.

Ключевые слова: договор купли-продажи, недвижимость, жилое помещение, ответственность сторон.

Анализ судебной практики, статистики и доктринальных положений позволяет нам понять основную проблематику договора. Так, основной каскад проблем строится на нескольких ключевых точках договора купли-продажи недвижимости: действиях субъектов договора; конкретно на действиях для достижения его действительности; нормах договора, существующих на стыках гражданского, семейного и наследственного права, а также некоторых других отраслей. Проблемы являются настолько актуальными, что на данный момент существуют советы от Росреестра по безопасному отчуждению квартиры [1].

Первоначально следует исследовать правовую составляющую данного договора, чтобы понять, на какие риски указывает сам законодатель. Договор купли-продажи жилого помещения занимает отдельное место в системе договоров, являясь разновидностью договора купли-продажи недвижимости. В первую очередь это обусловлено экономической составляющей данного типа договоров. Это исходит из нескольких факторов. Первым из них является принцип единства судьбы земельных участков. Так, при продаже жилого дома, прочно связанного с землей, передаются права на земельный участок. Данные объекты купли-продажи имеют повышенную стоимость по сравнению с другими объектами других видов купли-

продажи.оборот такого имущества должен быть тщательно спланирован и покупателем, и продавцом для защиты их же интересов. И наконец из закона следует, что недвижимость и в том числе жилые помещения являются индивидуально определенными и незаменимыми, что вынуждает законодателя расширять круг мер, регулирующих данные отношения и создавать специальные нормы.

Значимость данной категории сделок также обусловлена Конституцией Российской Федерации в статье 40, гарантирующей право на жилое помещение. Это право означает обязательство государства обеспечить его, путем сохранения и развития жилищного фонда, обеспечения справедливого распределения жилого помещения и т.д. В соответствии с п. 1 статьи 549 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Главной целью такого договора является передача в собственность объекта договора покупателю.

Жилым помещением в соответствии со статьей 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для по-

стоянного проживания, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Видами жилого помещения являются жилой дом, квартира и комната. Данный договор, кроме регулирования специальными нормами, также регулируется общими положениями о договоре купли-продажи [2, с. 45].

Специальные нормы, например, регулируют договоры продажи недвижимости, заключаемые на торгах. Следует отличать данный договор и смежные с ним договоры. Правовая природа данного договора отличается, например, от договора продажи здания или сооружения на снос, в котором главная цель состоит в приобретении строительных материалов после сноса.

Сторонами такого договора могут являться и физические, и юридические лица. По общему правилу, предусмотренному ГК РФ, на момент заключения договора купли-продажи продавец должен являться собственником жилого помещения, либо уполномоченным по передаче такой вещи в собственность. Касаясь сделок с куплей-продажей жилого помещения, таким субъектом может быть представитель по доверенности. При этом такая доверенность должна быть генеральной и заверена нотариусом, так как в целом такая сделка невозможна без согласия собственника. Сделки, совершенные субъектами неуполномоченными на отчуждение недвижимости, признаются недействительными [3]. Более того, важно учитывать существенные условия данного договора – предмет и цену. Необходима также обоюдное согласие сторон по другим ключевым условиям договора, например о состоянии квартиры, на момент передачи и наличии обременения такого жилого помещения правами третьих лиц. Требуется составить документ о переводе или иной документ о передаче продавцом покупателю недвижимости. Если одна из сторон откажется передать недвижимость, то в соответствии с нормами статьи 393 ГК РФ покупатель вправе требовать через суд передачи объекта на условиях, предусмотренных договором. Такой договор также может предусматривать неустойку за несоблюдение

условий договора в части подписания передаточного акта.

В основном, конечно, главным камнем преткновения в вопросе действительности данного договора является переход права собственности. Так статья 551 ГК РФ предписывает сторонам обратиться в Росреестр, чтобы зарегистрировать переход права собственности. Если продавец уклоняется от регистрации, то в соответствии с нормами ГК РФ покупатель вправе подать иск о государственной регистрации перехода права, либо иск о передаче недвижимости и государственной регистрации перехода права в зависимости от того передал ли объект купли-продажи продавец покупателю. Более того покупатель вправе взыскать убытки, вызванные задержкой регистрации, и предъявить иные требования предусмотренные договором купли-продажи в части мер ответственности. В соответствии с абзацем 2 пункта 61 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. №10 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» обязательство продавца перед покупателем считается исполненным если продавец вручил это имущество покупателю и стороны подписали передаточный акт.

Не всегда проблемы исходят от бездействия продавца. Так, например, по делу №2-962/18 Таганского районного суда Москвы истец обратился в суд с иском к ответчику, в котором просит признать сделку по купле-продаже квартиры [4]. Из обстоятельств дела следует, что Джбили Д.М. при продаже своего жилого дома с земельным участком пользовался услугами Коган О.Л., так как плохо знал русский язык и был доверчивым. Коган О.Л. в свою очередь помогла собрать Джбили необходимые документы, в том числе договор купли-продажи. В конце года из квитанции на оплату коммунальных платежей Джбили узнает, что собственником принадлежащей ему квартиры на Никулинской, которая не относилась к предмету договора стала Коган О.Л. При этом сам истец не намеревался продавать квартиру,

а Коган О.Л. не передала ему денежных средств после «покупки квартиры», в связи с чем считает данную сделку недействительной. Данное дело истец проиграл. В данном случае ответчик апеллировал требования истца пропуском срока исковой давности, так как фактически объект купли-продажи был передан ответчику, а также был зарегистрирован переход права собственности.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что купля-продажа жилого помещения может обернуться катастрофой для собственника помещения даже от третьих лиц. В таком случае законодатель также говорит, что во избежание подобных рисков следует поставить в договоре условие о зависимости регистрации объекта от оплаты.

Требования покупателя в подобном случае суд не удовлетворит лишь в нескольких случаях: во-первых, если продавец не передал объект недвижимости, и если сторонами не были согласованы существенные условия договора. Лишь в данных случаях исходя из п. 61 постановления Пленума ВС РФ №10 покупатель лишен права требовать перехода права собственности.

Статья 46 ГК РФ говорит нам об обязанности продавца передать товар свободным от третьих лиц. Часто это создаёт проблемы при продаже квартиры. По общему правилу статьи 256 ГК РФ: «Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества». Но, купленная супругами квартира во время брака является совместной собственностью обоих супругов, если иное не предусмотрено брачным договором. Нередко происходит ситуация, в которой при продаже квартиры новый владелец жилого помещения не знал о супружеских отношениях продавца.

Один из самых громких случаев описан в Постановлении КС РФ от 13.07.2021 №35-П [5]. В совместной собственности супругов находилась квартира, после развода она была продана родственнику супругу, а затем гражданину Е.В. Мокееву.

Узнав об этом, супруга продавца Л.Ф. Гукова обратилась в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения и об исключении из ЕГРН записи о регистрации права собственности. Мокеев дошёл до Конституционного Суда, требуя проверить на конституционность п. 1 ст. 302 ГК РФ по поводу истребования имущества от добросовестного приобретателя. Низшие инстанции согласились с требованиями Гуковой, основываясь как раз на том факте, что квартира была куплена в браке. Согласно их постановлениям, договор был признан действительным, но от Мокеева была истребована 1/2 доля в праве собственности на единственное жилое помещение. Мокеев посчитал, что п.1 ст. 302 ГК РФ противоречит Конституции РФ, а именно статьям 19, 35 и 40. Обосновал он это тем, что данная норма не гарантирует защиту конституционных прав собственникам, которые действовали осмотрительно и разумно при приобретении жилого помещения.

Конституционный суд неоднократно указывал, что его позиции распространяются на защиту права собственности на жилое помещение бывшим супругом (при условии, что он являлся участником совместной собственности), который оспорил сделку по распоряжению общим имуществом без его согласия [6]. Также в этом Постановлении Конституционный суд отмечает, что права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного упомянутыми нормами. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные статьей 302 ГК Российской Федерации основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя.

Сегодняшнее законодательство защищает права добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих все меры предосторожности при совершении сделки. В связи с этим Суд отметил, что статья 35 не может быть интерпретирована таким образом, в котором она игнорирует

законные интересы покупателя жилого помещения.

Таким образом, были сделаны выводы о том, что требования к добросовестному участнику гражданского оборота, предъявленные на основании пункта 1 статьи 302 ГК РФ, в случае, если приобретатель основывался на данных Единого государственного реестра недвижимости, и в установленном порядке зарегистрировал возникшее у него право собственности не подлежат удовлетворению, если бывший супруг своевременно не предпринял меры по контролю над общим имуществом супругов. Пункт признали соответствующим Конституции, но дали разъяснения по его использованию, смыслу и дальнейшему применению.

В данном случае рекомендуется выделять супружеские доли в Росреестре и регулировать такие отношения брачным договором, также возможно запрещение сделки без личного присутствия второго супруга.

Сложности возникают и при продаже квартиры, полученной по наследованию. В соответствии со статьей 1152 ГК РФ наследник становится собственником со дня смерти наследодателя. Для совершения сделки по купле-продаже необходимо получить свидетельство о праве на наследство и зарегистрировать право собственности в Росреестре. Чаще всего сложности возникают, когда один из наследников

квартиры, которая была унаследована по долям, хочет продать её без ведома других наследников. Тут возникают определенные сложности с регистрацией квартиры на всех наследников. В соответствии с нормами ГК РФ все новые собственники должны быть согласны на осуществление сделки, либо быть уведомленными о продаже. При этом первоочередное право покупки этой доли принадлежит им. Нотариус уведомляет всех собственников о продаже доли специальным письмом и предоставляет им время на принятие решения о покупке или об отказе от покупки данной доли.

Существуют и другие типы обременений жилых помещений. В них входит ипотека, рента, арест, аренда и др.

Таким образом, несмотря на качественное правовое регулирование вопроса купли-продажи жилых помещений в законодательство до сих пор вносятся изменения для ещё большей прозрачности и легитимности оборота. Решением множества проблем, связанных с такой сделкой, было бы введение в сделку третьего незаинтересованного лица. С этим, по нашему мнению, мог бы справиться, например, институт медиации, в котором медиатор-посредник будет регулировать вопросы совершения сделки таким образом, чтобы она отвечала запросам всех сторон, а также проверять бы объект сделки на отсутствие обременений от третьих лиц.

Библиографический список

1. Росреестр дал советы, как не потерять квартиру // Официальный публикатор документов. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rg.ru/2021/10/06/rosreestr-dal-sovety-kak-ne-poteriat-kvartiru.html> (дата обращения 14.05.2022)
2. Минеев В.А. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое: проблемы реализации / В.А. Минеев, Е.Н. Ефремов, А.В. Наумкина // Символ науки: международный научный журнал. – 2022. – №5-1. – С. 44-48.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.05.2022).
4. Официальный портал судов общей юрисдикции города Москвы. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mos-gorsud.ru/rs/taganskij/cases/docs/content/c473a10a-5edd-47ba-9066-362b5ffb0cca> (дата обращения: 14.05.2022).
5. Постановление Конституционного Суда РФ от 13 июля 2021 г. № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.05.2022).

6. Постановление Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.05.2022).

LEGAL PROBLEMS OF THE SALE OF RESIDENTIAL PREMISES IN THE RUSSIAN FEDERATION

A.R. Islamova, *Graduate Student*

Supervisor: *E.V. Akhtyamova, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*

Bashkir State University

(Russia, Ufa)

***Abstract.** In the article the author considers the legal problems of the sale of residential premises in the Russian Federation. Currently, civil real estate transactions are very popular, but problematic in many aspects. The author in this article analyzes the current issues of the sale of residential premises in the Russian Federation, and also describes how its parties interact when concluding a contract for the sale of residential premises. In conclusion, the article proposes the introduction of the institution of mediation when concluding a contract for the sale of residential premises.*

***Keywords:** contract of sale, real estate, residential premises, responsibility of the parties.*