УДК 347.214.2

Керимова Айнур Вагифовна
магистрант юридического факультета
Российский государственный социальный университет
Россия, г. Москва

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: в статье исследуются правовая природа и особенности правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества. Выделены особенности, которые отличают его от других видов купли-продажи. Автор рассматривает источники регулирования отношений, возникающих из названного соглашения. В ходе исследования сделан вывод об особой социальной значимости государственного регулирования отношений купли-продажи недвижимости, в частности жилых помещений.

Ключевые слова: правовая природа, правовое регулирование, договор купли-продажи, недвижимость, жилое помещение.

Resume: The article examines the legal nature and features of the legal regulation of the contract for the sale of real estate. The features that distinguish it from other types of purchase and sale are highlighted. The author examines the sources of regulation of relations arising from the named agreement. In the course of the study, a conclusion was made about the special social significance of state regulation of relations between the sale and purchase of real estate, in particular, residential premises.

Key words: Legal nature, legal regulation, contract of sale, the property, living room.

Договор купли-продажи, на наш взгляд, является одним из самых ранних договоров, известных человечеству. Хотя отношения обмена возникли задолго до отношений купли-продажи, именно куплю-продажу следует считать первыми и наиболее распространенными среди известных сегодня договоров. Этот факт может быть подтвержден тем, что именно

необходимость для субъектов права обменивать принадлежащие им вещи и по сей день составляет основу экономической жизни общества. Таким образом, с появлением денег как универсального средства обмена, начали формироваться отношения купли-продажи, позже преобразовавшись в договор купли-продажи.

На наш взгляд, первые обмены, которые происходили в начале человеческого развития, еще нельзя назвать полноценными договорами, поскольку о договорах можно говорить только в том случае, если они регулируются нормами права, которые в том время еще не сформировались. Даже больше закона Государства еще не было. Только с появлением государства, закона и денег мы можем говорить о распространении отношений купли-продажи, которые быстро вытеснили отношения обмена и стали основой гражданского оборота.[1]

Зарождение отношений купли-продажи недвижимости немедленно потребовало разработки специального правового регулирования. Целью разработки регламентации была необходимость разрешения проблемных моментов, возникающих при заключении договора. Итак, на настоящий момент правовое регулирование отношений купли-продажи осуществляется на основании Жилищного кодекса Российской Федерации,[2] Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»[3] и Земельного кодекса Российской Федерации.[4]

Предмет договора стал основанием для разделения договора купли-продажи на виды, поскольку с появлением первых правовых норм в договоре купли-продажи стало очевидным, что для некоторых вещей, которые стали предметом такой сделки, необходимо особое правовое регулирование.

---

[1] Безлепкин Г.А. Формы и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества // Наука, образование и культура. 2019. № 10 (44). С. 43-45.

[2] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Российская газета. № 1. 12.01.2005.

[3] О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Российская газета. № 156.17.07.2015

[4] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Российская газета. № 211-212. 30.10.2001

Например, для продажи недвижимого имущества почти сразу же были введены законы о строгом государственном контроле над такими правоотношениями.

Далее рассмотрим специфические детали договора купли-продажи недвижимости. В первую очередь, они проявляются в концепции юридически оформленного договора купли-продажи недвижимости. В соответствии со ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, строение, квартиру или иное недвижимое имущество.[5] Ст. 555 ГК РФ содержит ссылку на обязанность определения цены этого имущества по договору купли-продажи имущества и неприменения правил об обычной цене.

Таким образом, помимо оговорки о предмете в договоре купли-продажи недвижимости, важное значение имеет также ценовое условие. Кроме того, в отношении продажи жилых домов ст. 558 ГК РФ гласит, что существенным условием договора купли-продажи недвижимого имущества является установление лиц, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением. Таким образом, договор продажи недвижимого имущества практически ничем не отличается от обычного договора купли-продажи, так как он также является добровольным, обременительным и двусторонним.

Предметом договора купли-продажи недвижимого имущества, является недвижимое имущество, указанное в ст. 130 ГК РФ. Это земельные участки, земля и имущество, включая здания, сооружения, незавершенное строительство.

Учитывая особую социальную значимость договора купли-продажи недвижимого имущества, обращаем внимание на то, что вагончики и разборные дома не являются жилым имуществом. Ю. Цуканова подчеркивает, что такие объекты не имеют прочной связи с землей.[6] Таким образом, рассматривая недвижимость в виде жилых объектов с точки зрения

---

[5] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. ст. 410.

[6] Цуканова Е.Ю. Жилое помещение как объект недвижимости. – Белгород, – 2016., с. 56.

гражданского права, мы понимаем под ними жилой дом, квартиру или комнату.

По нашему мнению, договор недвижимости, являясь подтипом договора купли-продажи, был определен законодателем с целью исключения некоторых проблемных моментов, связанных с передачей прав собственности на недвижимое имущество. При изучении договора очень важно учитывать не только его объект, форму и цену, но и его содержание, которые традиционно составляют права и обязанности сторон, возникающие после заключения договора. [7]

В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача объекта недвижимости по договору купли-продажи недвижимого имущества удостоверяется подписанным сторонами передаточным актом или иным передаточным документом. Следовательно, продавец будет считаться выполнившим обязательство по передаче права собственности с момента подписания сторонами передаточного акта. Соответствующим обязательством второй стороны является обязательство оплатить приобретенную недвижимость. Проблемными моментами здесь, на наш взгляд, является неплатежеспособность покупателя.

При продаже жилого помещения в договоре обязательно указывается, обременено ли жилое помещение правом пользования им другими лицами, путем перечисления этих лиц и прав на такие жилые помещения, которыми они владеют.

Некоторые вопросы вызывают положения ст. 551 ГК РФ, в которой говорится, что переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации. Эти вопросы заключаются в том, что, хотя положения ГК РФ устанавливают правила регистрации, они не содержат четких штрафов для сторон за уклонение от процедуры регистрации.

---

[7] Юрова К.И. Характеристика особенностей отдельных видов договоров купли-продажи // Отечественная юриспруденция. 2015. № 2 (2). С. 4-7.

Однако данного положения, на наш взгляд, недостаточно для устранения злоупотреблений в этой сфере, поскольку фактически ответственность сторон за несоблюдение правила о государственной регистрации перехода права собственности грозит покупателю тем, что он не сможет защитить свое право на приобретаемое имущество. А для продавца уклонение от регистрации не принесет ничего, кроме сохранения бремени содержания имущества, поскольку, согласно данным ЕГРН, он будет собственником и должен нести бремя налоговых и других обязательных платежей по содержанию своего имущества.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – ст. 410.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Российская газета. – № 1. – 12.01.2005.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Российская газета. – № 211-212. – 30.10.2001.

4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Российская газета. – № 156. – 17.07.2015.

5. Безлепкин Г.А. Формы и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества // Наука, образование и культура. – 2019. – № 10 (44). – С. 43-45.

6. Цуканова Е.Ю. Жилое помещение как объект недвижимости. – Белгород, – 2016.