

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Ооржак Чойгана Викторовна

студент, Тувинский государственный университет, РФ, г. Кызыл

Монгуш Алла Лоспановна

научный руководитель, Тувинский государственный университет, РФ, г. Кызыл

FEATURES OF THE LEGAL REGULATION OF THE PURCHASE AND SALE OF RESIDENTIAL PREMISES

Choigana Oorzhak

Student, Tuva State University, Russia, Kyzyl

Alla Mongush

Scientific adviser, Tuva State University, Russia, Kyzyl

Аннотация. В данной статье рассматривается ряд правовых вопросов толкования и проблем применения отдельных положений норм гражданского законодательства, регулирующие куплю-продажу недвижимого имущества. Также проводится анализ норм жилищного законодательства, связанных с правом пользования жилым помещением после его отчуждения, в частности: лиц, постоянно проживающих с нанимателем; с ссудополучателем на основании договора безвозмездного пользования (определен ссуды); получатели ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением.

Abstract. This article discusses a number of legal issues of interpretation and problems of application of certain provisions of the norms of civil legislation governing the purchase and sale of real estate. The analysis of the norms of housing legislation related to the right to use residential premises after its alienation is also carried out, in particular: persons permanently residing with the employer; with the loan recipient on the basis of a contract of gratuitous use (loan agreement); rent recipients on the terms of lifelong maintenance with a dependent.

Ключевые слова: особенности правового регулирования, купля-продажа, жилые помещения, договор, право пользования, отчуждение, существенные условия договора, временные жильцы, недвижимое имущество.

Keywords: features of legal regulation, purchase and sale, residential premises, contract, right of use, alienation, essential terms of the contract, temporary tenants, real estate.

Основные нормативные правовые акты Российской Федерации закрепляют право каждого человека и гражданина на жилище. Кроме того, согласно статье 40 Конституции Российской Федерации, никто не может быть произвольно лишен жилья. Государственные органы и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство и создают условия для осуществления права на жилище. Важно также отметить, что Конституция Российской Федерации устанавливает 3 основных вида собственности: 1) государственную, 2) муниципальную и 3) частную. Все это говорит о том, что договоры купли-продажи жилых помещений могут заключаться не только между физическими и юридическими лицами, но и между органами государственной власти и местного самоуправления [1].

Таким образом, именно в Конституции Российской Федерации начинается правовое регулирование территории купли-продажи жилых помещений. Следующими законами по своей значимости являются различные кодифицированные нормативные правовые акты, в частности Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации.

Таким образом, Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает государственную регистрацию жилых помещений, переход права собственности на недвижимое имущество, права на земельные участки при купле-продаже (продажа жилого помещения, где дом не является квартирой или ее частью. Эти нормы предусмотрены статьей 7 Гражданского кодекса Российской Федерации и являются основополагающими в процессе подготовки и осуществления сделок купли-продажи жилья.

Сделки с недвижимостью уже давно стали неотъемлемой частью оборота гражданского права. Их количество увеличивается с каждым годом, что свидетельствует о его значимости в современном государстве и свидетельствует о развитии рыночных отношений в Российской Федерации.

Согласно статье 130[2] Гражданского кодекса Российской Федерации, это критерий отнесения предмета гражданского права к недвижимому имуществу, согласно которому все недвижимое имущество можно разделить на 3 группы: в первую группу входят объекты, которые по сути являются недвижимостью - земельные участки и участки недр. Критерием второй группы является прочная связь между объектом и Землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба его назначению. Объекты, которые являются недвижимостью по физическим свойствам, включают здания, сооружения и другие объекты. В третью группу входят объекты, которые являются недвижимостью благодаря прямому указанию закона.

Жилые помещения могут быть классифицированы как недвижимость в соответствии как со вторым критерием (невозможность перемещения без ущерба для назначения), так и со специальными указаниями закона. Согласно статье 15, части 2 Жилищного кодекса Российской Федерации [2], жилым объектом признается изолированное помещение, оно является недвижимым имуществом, пригодным для постоянного проживания гражданина, отвечает установленным санитарно-техническим правилам и нормативным актам, другим требованиям закона.

Как установлено статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 558, частью 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, к жилым помещениям относятся жилые здания, части домов, квартиры, части квартир, комнаты. Гражданский кодекс содержит специальную статью, корректирующую особенности купли-продажи жилых помещений (статья 558 Гражданского кодекса Российской Федерации), в соответствии с которой законодатель акцентирует внимание на обороте таких объектов недвижимости, как жилые помещения.

Системный анализ положений статьи 7 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет сформулировать определение договора купли-продажи жилого помещения, договора, в котором одна сторона (продавец) обязуется передать жилое помещение другой стороне (покупателю), и покупатель должен оплатить цену, оговоренную в контракте. Договор купли-продажи жилого помещения основан на соглашении и является обязательным для обеих сторон. Такое соглашение должно быть заключено в письменной форме (статья 550

Гражданского кодекса Российской Федерации). Требования к форме договора. Договор купли-продажи заключается в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (статья 550 Гражданского кодекса Российской Федерации) и соглашения обо всех обязательных условиях (пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следует отметить, что передаточный закон является необязательным приложением к договору купли-продажи, но самостоятельным документом, подтверждающим выполнение обязательств по договору передачи недвижимости продавцом и его принятие покупателем, в связи с чем передаточный закон может быть подготовлен в простой письменной форме, даже если договор заверен нотариально. В договоре должны быть указаны стороны сделки и обязательные условия, установленные законом для договора купли-продажи жилья.

Стороны договора должны быть указаны в соответствии с требованиями Гражданского кодекса, статьи 18, пункта 1.2 Закона о регистрации прав, статьи 18 Правил ведения Единой государственной регистрации прав, а для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество (полностью, без сокращений), пол, гражданство, дата рождения, место жительства, имя, реквизиты документов, удостоверяющих личность (например, паспортные данные). Если договор заключен не сторонами, а их представителями, то в дополнение к данным сторон, данные о представителях и полномочиях, на основании которых они действуют (доверенности, документы законных представителей несовершеннолетних в возрасте до 14 лет и лиц, лишенных дееспособности) указаны в договоре.

Несовершеннолетние старше 14 лет и граждане с ограниченной дееспособностью самостоятельно заключают и подписывают договоры. Согласие законных представителей и попечителей, требуемое в соответствии с пунктом 1 статьи 26 и пунктом 1 статьи 30 Гражданского кодекса Российской Федерации, может быть выражено в договоре или представлено в отдельных документах. Договор купли-продажи заключается не владельцем недвижимости, а лицом, действующим от его имени (доверительный управляющий, конкурсный управляющий в случае банкротства (разорения), специализированные агентства публичных торгов, комиссионеры и т.д.).

Существенным условием договора купли-продажи жилого помещения является отображение всех данных о продаваемом имуществе, что придает имуществу индивидуальную определенность (статья 554 Гражданского кодекса Российской Федерации). Объектом продажи является имущество, права на которое зарегистрированы в установленном порядке. Следовательно, договор должен содержать информацию о продаваемом имуществе, которая включается в форму государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Объекты жилой недвижимости должны быть описаны в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 18 и пункта 6 статьи 12 Закона о регистрации прав. Вы должны указать следующее: Тип объекта (название): здания и сооружения, жилые дома, садовые домики, коттеджи, квартиры, часть здания, нежилые помещения, часть дома, часть квартиры. Адрес (местоположение)[5]; буква или номер объектов, присвоенных регистрирующим органом, если более одного объекта находится по одному и тому же адресу, условный номер. Количество этажей объекта. поэтажный план этажа и номер комнаты. Площадь объекта.

Следует отметить, что гражданское и жилищное законодательство Российской Федерации четко не определяет такой объект жилой недвижимости, как комната или жилое здание, и что касается юридического понимания толкования понятия комната, то ее следует рассматривать как часть жилого здания или квартира. В то же время объектом договора купли-продажи должно быть изолированное жилое помещение или его часть. Как уже упоминалось, в законе отсутствует законное понятие жилья. Пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации называет здания и сооружения недвижимыми. Таким образом, можно предположить, что законодатель рассматривает жилой дом как здание со специальным назначением для постоянного проживания гражданина, включая его использование в качестве общежития или офисного помещения.

Если объектом договора является передача долей общей собственности, указывается размер долей в виде простых долей и данные всего объекта недвижимости. Новая экономическая

ситуация, вызвавшая множество непроверяемых рисков, которым подвергается оборот жилой недвижимости, потребовала создания новых правовых механизмов, которые в большей степени гарантировали соблюдение прав и законных интересов сторон договора купли-продажи [6]. Эта цель может быть достигнута с помощью гражданского и специального законодательства Российской Федерации.

Еще одним существенным условием договора купли-продажи жилого помещения является цена продаваемого имущества (статья 555 Гражданского кодекса Российской Федерации). Обязательное включение цен на недвижимость в контракты обычно обусловлено значительной фиксированной стоимостью продаваемого подержанного имущества, а также необходимостью уплаты налогов при продаже этого имущества.

Цена недвижимости может быть установлена по соглашению сторон, как это предусмотрено статьей 555 Гражданского кодекса Российской Федерации. Можно указать цену за единицу площади, после чего цена контракта определяется исходя из площади передаваемого имущества. Допускается определение цены контракта в рублях, что соответствует сумме, определенной в иностранной валюте или в условных единицах (статья 317 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В этом случае цена контракта в рублях устанавливается в соответствии с документом о фактическом платеже на дату оплаты. На протяжении многих лет вопрос заключения договора купли-продажи жилого помещения по цене, отличной от цены, указанной в договоре, был нерешенным вопросом в юридической и судебной практике. Часто при продаже жилой недвижимости ее стоимость была значительно занижена в тексте сделки.

В 2013 году в пункт 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации были внесены существенные изменения, касающиеся правового регулирования недействительности фиктивных сделок. В новой версии к поддельным транзакциям относятся не только транзакции, совершенные под видом другой транзакции, но и сделки, заключенные сторонами на других условиях, которые не соответствуют действительности. Мы считаем, что абсолютно справедливо принимать законодательные решения о купле-продаже жилой недвижимости по значительно скромным или завышенным ценам по контрактам, которые не соответствуют фактической внесенной стоимости, с целью признания фиктивных сделок и применения соответствующих правовых последствий к таким сделкам.

Цену контракта не следует путать с инвентаризационной оценкой жилья, кадастровыми (нормативными) ценами, данными независимой оценки. Цена жилья, установленная по соглашению сторон, может быть выше или ниже сметы. Для правильного налогового учета, например, для получения налоговых вычетов, при покупке дома в договоре купли-продажи жилья с земельными участками необходимо определять цену объекта и цену участка отдельно [7]. При продаже жилой недвижимости в кредит в рассрочку необходимо указать порядок, условия и размер платежа (пункт 1 статьи 489 Гражданского кодекса).

Также особенностью купли-продажи жилого помещения является уступка в качестве существенного условия договора указания в тексте договора лица, которое в соответствии с законом сохраняет за собой право пользования жилым помещением после приобретения покупателем. Таким существенным условием является, с одной стороны, гарантия "чистоты" жилья для покупателя, а с другой стороны, закон предусматривает право на жилье лица, проживающего в продаваемом жилом помещении.

В списке лиц, которые проживают в жилых помещениях и обладают, благодаря пункту 1 статьи 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, правом пользования после приобретения жилого помещения покупателем, указывается право пользования. К таким лицам относятся семья собственника жилого помещения (статья 292 Гражданского кодекса Российской Федерации), наниматель жилого помещения и граждане, постоянно проживающие с ним (статьи 675 и 677 Гражданского кодекса Российской Федерации), граждане, являющиеся субарендаторами в пределах срок субаренды, но не превышают срок действия договора аренды (статья 685 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Контракт может содержать положения об отсутствии такого лица. Однако до сих пор нет

единого мнения относительно понятия "семья". В зависимости от целей правового регулирования в разных областях права круг семьи определяется по-разному. Из-за отсутствия единого понятия "семья" владельцы самостоятельно оценивают многие законодательные положения. Имеются факты юридического беспокойства переехавшего лица, не относящегося к ближайшим родственникам владельца, к самому владельцу [8].

И они сохраняют право пользования жилым помещением после отчуждения (статьи 675, 677 Гражданского кодекса Российской Федерации); получатель кредита, проживающий в жилом помещении на основании договора безвозмездного пользования (займа) (статья 700 Гражданского кодекса Российской Федерации); сдача получателю на условиях пожизненного содержания с иждивенцем, где потребность в жилье обеспечивается проживанием в этой комнате (статья 586 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 602). Жилые здания благодаря отказу от завещаний (статья 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации)[9]; семья (включая бывшую семью) продавца приватизированного жилого помещения, которые имели равные с ним права на момент приватизации, если иное не предусмотрено законом или соглашением между ними и продавцом (статья 19 Закона о вступлении в силу Жилого Комплекса Российской Федерации).

Временный житель, срок проживания которого не может превышать 6 месяцев, не сохраняет права пользования жилым помещением (статья 680 Гражданского кодекса Российской Федерации) [10]. В настоящее время, согласно пункту 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением семьей бывшего собственника, если иное не предусмотрено законом. Необходимо учитывать детали купли-продажи определенных типов жилых помещений [11]. Таким образом, согласно пункту 6 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации, при продаже комнаты в коммунальной квартире оставшийся собственник комнаты в этой коммунальной квартире имеет приоритет на приобретение отчуждаемой комнаты способами и на условиях, установленных Гражданским кодексом Российской Федерации [12].

В заключение следует отметить, что правовое регулирование сделок в сфере купли-продажи жилой недвижимости имеет ряд особенностей и проблем, которые требуют детального научного и законодательного рассмотрения. В связи с динамично развивающимися отношениями в сфере купли-продажи жилой недвижимости механизм реализации норм права в этой сфере является эффективным и своевременным, в сфере купли-продажи жилых помещений на территории России. Существует большое количество нормативных и судебных актов, которые важны в процессе заключения и реализации договоров купли-продажи. В то же время следует отметить, что закон не имеет единой структуры, что вызывает большие трудности.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // https://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_28399/
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 1994, № 32, ст. 3301.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Собрание законодательства РФ, 2005, № 1 (часть 1), ст. 14.
4. Гражданское право / Алексей П.В., Рассолов М.М., Кузбагарова А.Н., - 3-е изд. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 450 с.
5. Гражданское право. Договорные обязательства: Курс лек-ций/Асмандияров В.М. М.: ФСИН России, 2016. 301 с.

6. Илюшина М.Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве // Семейное и жилищное право. 2016. № 3. С. 33 - 36.
7. Избранные труды по гражданскому праву: Сборник научных трудов / Флейшиц Е.А. М.: Статут, 2015. 405 с.
8. Закирова С.А. Об определении единого понятия «член семьи» в законодательстве РФ//Северо-Кавказский юридический вестник. 2010. №1. С.59.
9. Развитие гражданского права России. Тенденции, перспективы, проблемы: Монография / Богданов Е.В., Богданова Е.Е. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016. 290 с.
10. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 04 декабря 2018 г. № 19-КГ18-41 // <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-04122018-n-19-kg18-41/>
11. Российское гражданское право. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права/Суханов Е. А., 4-е изд., стер. М.: Статут, 2015. 390 с.
12. Чебоньян Т.Г. Некоторые проблемы преимущественного права покупки недвижимости // Материал II Международного форума цивилистов: сборник научных статей международной научно-практической конференции, 2019. С. 68-72.