

М. М. Фокина

КУПЛЯ-ПРОДАЖА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: СОВРЕМЕННЫЕ ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Аннотация. За четверть века произошли серьезные изменения на экономическом рынке. Возрос спрос покупательской способности по отношению к объектам жилой недвижимости. В связи с распадом СССР и становлением нового государства встала проблема правового регулирования рынка недвижимости с экономической и юридической точек зрения. Государство издает новые нормативно-правовые акты для улучшения регулирования гражданской и иных сфер жизни деятельности граждан. Но, при обширной нормативной базе возникают проблемы коллизий для граждан, желающих совершить сделки подобного рода и судебных органов, решающих вопросы последствий таких сделок. На сегодняшний день рынок недвижимости урегулирован нормативными актами РФ, а также значительным числом международных актов. Но, так как таких положений преобладающее количество, для судов существует не уходящая проблема коллизий норм регулирования операций и сделок, касающихся недвижимости. С экономической же точки зрения, рынок недвижимости на данный момент играет большую роль, так как является одним из основных объектов, в который производятся вложения денежных средств субъектов в целях избежание инфляционных перепадов в государстве, влияющих, как правило, на процессы накопления капитала. Все отмеченное выше, подтверждает стремительное развитие рыночных отношений по поводу приобретения и продажи жилых помещений в России, а также динамичное изменение гражданского законодательства, регулирующего данные правоотношения. После глубокого исследования был сделан вывод о том, что необходимо использовать правила регулирующие только договор купли-продажи недвижимости, и нет большой необходимости использовать данные, включенные в иных главах ГК РФ, так как, такой договор имеет свои существенные условия и правила.

Ключевые слова: сделки, объекты, жилой недвижимости, договор, купля-продажа, помещение, Гражданский кодекс РФ, рынок недвижимости, право собственности, предмет договора.

Введение

За последние двадцать лет рынок недвижимости в России прошел сложный и тернистый путь становления и развития. Опорной точкой образования современного рынка, можно считать, принятия Закона «О собственности в СССР», который в ст. 4 закрепляет появление формы частной собственности граждан. Форма и права возникли ранее в международных документах. Так, Всеобщая декларация прав человека 1948 года в ст. 14 предусматривает, что каждый человек имеет право владеть имуществом как единолично, так и совместно с другими и никто не должен быть произвольно лишен своего имущества.

Статья 1 Протокола №1 к Европейской конвенции по правам человека от 20 марта 1952 года оговаривает, что каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своего имущества (possessions).

После вступления Закона «О собственности в СССР» в законную силу, самые дальновидные предприниматели и работники жилищно-строительной сферы, стали организовывать первые риэлторские фирмы. Далее ситуация рынка сильно изменилась в 1992 году, что было связано, с распадом СССР и началом приватизации жилых помещений.

Рыночная реформа вследствие формирования и становления такого нового государства, как Российская Федерация, характеризуется стремительным ростом

цен в секторе недвижимости. Данный процесс обусловлен такими факторами, как рублевая инфляция и изменение покупательной способности доллара. Впоследствии, эти обстоятельства существенно повлияли на рынок недвижимости, таким образом, что в некоторых городах отмечалась динамика спроса над предложением и наоборот.

В период формирования рынка недвижимости в экономической сфере, гражданское законодательство Российской Федерации, регулирующее данные процессы с правовой позиции претерпело ряд существенных изменений. Положения части первой Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) долгое время оставались нереализованными в действительности, что было связано с отсутствием закона, регулирующего порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью. Данное обстоятельство влекло существенную нестабильность в отношении операций, проводимых с таким имуществом. Суды, рассматривая споры по отношениям с недвижимостью, испытывали значительную неуверенность, выраженную в противоположной юридической квалификации, по сути, одинаковых правоотношений.

Стабилизирующим обстоятельством в процессе развития рынка недвижимости, можно считать, как раз таки принятие Федерального закона от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С принятием такого закона был совершен стремительный шаг навстречу положительной динамики развития рынка и решению многих существовавших коллизий и проблем в правовой сфере. Однако, в судебной практике возникли вопросы иного характера, к примеру, такие как, отчуждение недвижимости посредством приватизации.

На сегодняшний день, можно сказать о том, что рынок недвижимости урегулирован нормативными актами РФ, а также значительным числом международных актов. Но, так как таких положений преобладающее количество, для судов существует не уходящая проблема коллизий норм регулирования операций и сделок, касающихся недвижимости.

С экономической же точки зрения, рынок недвижимости на данный момент играет большую роль, так как является одним из основных объектов, в который производятся вложения денежных средств субъектов в целях избежание инфляционных перепадов в государстве, влияющих, как правило, на процессы накопления капитала.

Все отмеченное выше, подтверждает стремительное развитие рыночных отношений по поводу приобретения и продажи жилых помещений в России, а также динамичное изменение гражданского законодательства, регулирующего данные правоотношения.

1. Жилая недвижимость как предмет договора купли-продажи

Гражданское законодательство не закрепляет единого разъяснения такого термина, как «жилое помещение». Глава 18 ГК РФ употребляя данное понятие не дает отображения в полной мере всех характеристик, присущих такому определению. При глубоком анализе жилищного и гражданского законодательства можно сделать заключение о том, что термин «жилая недвижимость» имеет несколько схожих значений, которые выражают существенные стороны исследуемого объекта.

1. Ч. 2 ст. 288 ГК РФ говорит о том, что «жилые помещения предназначены для проживания граждан»¹.

Из данной части выводится заключение, а именно: «под жилым помещением понимаются жилые дома, квартиры и комнаты, предназначенные и пригодные для постоянного проживания граждан и зарегистрированные в этом качестве в установленном законом порядке. В силу этого действие главы 18 ГК РФ не распространяется на дачи, садовые домики, гостиные и другие помещения, хотя бы и пригодные для постоянного проживания, но предназначенные для иного целевого использования»².

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ.

² Сергеев А.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: учеб.-практич. комментарий. С. 641.

В ч. 2 ст. 288 ГК РФ также через дефиницию идет раскрытие назначения такого помещения: жилое помещение предназначено для проживания граждан. При этом не важно, будет ли проживать в жилом помещении сам собственник с членами своей семьи или помещение будет им сдаваться для проживания других граждан.

2. Следующая характеристика жилого помещения предлагается ГК РФ в ч. 1 ст. 673 в главе о найме жилого помещения: «объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома)»³.

Данная статья вообще предъявляет всего два условия к жилому помещению: 1) такое помещение должно быть изолированно; 2) необходима пригодность для постоянного проживания. Примерно аналогичные условия закреплены в Жилищном кодексе РФ (далее – ЖК РФ), о чем будет пояснено ниже.

3. Третье определение можно подчеркнуть из ст. 15 ЖК РФ: «жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)»⁴.

Такое определение схоже с предложенным в ст. 673 ГК РФ. Присуще ранее выделенные условия: изолированность и пригодность для постоянного проживания.

Изолированным считается помещение, имеющее самостоятельный выход в места общего пользования, то есть выход на улицу, лестничную площадку, в коридор и т.п. Напротив, часть комнаты или смежная комната самостоятельным объектом жилого помещения быть не могут (выявлено явное противоречие с

формулировкой законодателя предложенной в ст. 673 ГК РФ)⁵.

Под пригодностью жилого помещения для постоянного проживания понимается соответствие помещения установленным санитарным и техническим правилам и нормам. В настоящее время действует утвержденное постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 года №47 Положение о признании помещения жилым помещением, жилое помещение непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

4. Ссылаясь на Постановление Правительства №47 от 28 января 2006 года, можно перечислить признаки, которыми обладают объекты жилой недвижимости.

- Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;
- Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком помещении. (Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к дому, либо в помещения общего пользования в таком доме).
- Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире⁶.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ.

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ.

⁵ Сергеев А.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учеб.-практич. комментарий. С.306.

⁶ Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 года №47 «Положение о признании помещения жилым помещением, жилое помещение непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».

Таким образом, законодатель в различных правовых актах закрепляет понятие жилого помещения. При анализе вышеперечисленных определений можно прийти к следующему выводу: жилое помещение должно обладать двумя основными условиями. Первым условием является изолированность, вторым, как уже было ранее сказано, пригодность для проживания.

В юридической литературе также отсутствует единый подход к определению понятия «жилое помещение». Некоторые цивилисты пришли к выводу о том, что жилым помещением является помещения пригодные для постоянного проживания. Другие ученые выделяют наряду с функциональным признаком жилого помещения юридический – оно должно быть признано в соответствующем порядке пригодным для проживания людей. В. Витрянский и В. Камышанский указывают на такой признак жилых помещений, как их регистрация в данном качестве органами, осуществляющими учет жилых и нежилых зданий.⁷ В. Камышанский дает такое определение жилого помещения: «Под жилым помещением понимается помещение, законченное строительством и принятое в установленном законом порядке в эксплуатацию, подлежащее кадастровому и техническому учету (инвентаризации)».

При анализе норм можно прийти к заключению, что законодателю необходимо дать единое определению термину «жилое помещение» дабы избежать неких трудностей решения правовых проблем в жилищно-гражданской сфере.

Разобравшись с понятием «жилое помещение», необходимо сказать следующее: единственным классифицирующим признаком договора купли-продажи недвижимости является его предмет. Эти предметом может быть любая недвижимость, включая ее части и доли в праве.

Согласно ст. 130 ГК РФ предметом данного договора являются стационарные объекты недвижимости, а именно, те объекты, которые прочно связаны с землей и перемещение которых невозможно без нанесенного

ущерба их назначению. Непосредственно особое место в категории стационарных объектов занимают жилые помещения, определение которых дано выше⁸.

Необходимо задаться вопросом: а так ли важно анализировать нормы гражданского и жилищного законодательства для заключения договора купли-продажи сторон? Считаю, что на данный вопрос можно смело ответить утвердительно. Исследуя глубоко объект жилой недвижимости в юридической теории, на практике заключения такого договора не будет ошибок и неприятных последствий. Сторонам при заключении необходимо знать, какая именно недвижимость подходит под понятие, ранее исследуемое и что представляет сам договор купли-продажи. Поверхностные знания данного предмета могут в дальнейшем привести к неприятности. Такими последствиями могут являться, к примеру, мнимые и ничтожные сделки, признаваемые судом.

2. Особенности правового регулирования договора купли-продажи жилой недвижимости

Договор купли-продажи недвижимости является однозначно консенсуальным. Под термином «консенсуальный» в юридической теории следует понимать, заключение договора после согласования сторонами существенных условий. Такой договор, как правило, не требует специальных условий по оформлению и исполнению, кроме как согласие сторон, которые намерены заключить его. Согласование существенных условий сторон должно выражаться в составлении письменного документа, подписанного обеими договаривающимися сторонами. В таком документе выражается непосредственная воля сторон на приобретение с одной стороны, и продажу жилой недвижимости с другой, с ее индивидуальными признаками, которые заносятся в документ. Договор продажи, заключенный устно или с нарушением требований ГК РФ является в последствии ничтожным или же иными словами, недействительным, который не порождает дополнительных последствий, кроме специальных, которые носят свое название «реституции».

⁷ Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 1999.

⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ.

Также дополнительным условием в договоре продажи жилой недвижимости является перечисление лиц, имеющих право пользования данным объектом с указанием соответствующих прав. Данное условие имеет место быть в том случае, когда речь идет об обременении жилого помещения правами третьих лиц.

Вторым условием для такого рода договоров является их государственная регистрация перехода права собственности. Договор считается заключенным с момента проведения такой регистрации, об этом говорит п.2 ст. 558 ГК РФ. Таким образом, можно говорить о том, что у договора купли-продажи недвижимости существует два условия, которые прочно связаны друг с другом, но имеют разную природу. Первое условие о консенсуальности договора имеет юридическое основание, основанное на воле сторон, являющееся выражением сделки. Второе же, является, по сути, административным актом, подтверждающее волеизъявление сторон, выраженное в письменном документе. Если стороны заключаемого договора, пропустили процедуру регистрации перехода права собственности, результатом будут являться порождение фактических отношений в виде возникновения незаконных прав покупателя на передаваемый жилой объект недвижимости и неосновательное обогащение продавца денежной суммой. Преодолению таких действий служат санация сделки, а также виндикационный и кондикционный иски, но не иск о реституции⁹.

Заключение

Купля-продажа жилой недвижимости является одним из факторов удовлетворения своих жилищных потребностей. Данный договор является разновидностью общего договора купли-продажи, имеющий свои существенные условия, которые имеют свое закрепление в отдельных статьях ГК РФ.

Законодатель не дает общего определения жилому помещению. В разных главах, и даже как было видно, в разных кодексах, присутствуют свои дефиниции. Правильней всего, при заключении договора купли-

продажи недвижимости использовать определение, которое предусмотрено параграфом 7. Все ранее выделенные понятия имеют между собой общие признаки. Следует использовать термин «жилое помещение» более широко, причисляя к категории «жилая недвижимость», которая пригодна для проживания и имеет необходимые условия, для выполнения такой цели. Авторы в сфере цивилистики выделяют множество точек зрения по поводу определения чем же все-таки является жилое помещение.

Данный договор является двухсторонним, что выражается передачей с одной стороны объекта покупателю, а с другой стороны обогащения продавца определенной денежной суммой. Такая взаимная передача проявляется в консенсуальности договора, которая заключается в взаимном согласии сторон.

При переходе прав собственности на жилой объект другому лицу задействованы и формы защиты, такие как, к примеру судебная. Если будет нарушена процедура перехода, то сторона вправе подать исковое заявление в суд и оспорить какие-либо неправомерные совершенные действия, или же напротив, бездействия.

Нарушения обязательств одной из сторон ведет к неблагоприятным последствиям, а именно к привлечению гражданско-правовой ответственности или применению мер воздействия.

Также, на наш взгляд, следует установить и административный порядок защиты прав и интересов граждан, участвующих в процедуре оформления и перехода собственности от одного лица к другому.

В завершении, хочется сказать о том, что целью обсуждаемого договора является приобретение и переход объекта жилой недвижимости в собственность к другой стороне, заключаемого договора. Такая цель иными словами называется исполнением договора: совершение покупателем конкретных действий в пользу продавца, содержащих обязательства. При купле-продаже такие действия выражаются в активном участии обеих сторон, что позволяет назвать этот договор возмездным и по праву двухсторонним.

⁹ Сергеев А.П. Гражданское право: учебник в 3 т. Т.2. С. 115.

Библиография

1. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 1999
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая, часть вторая: учеб.-практич. комментарий, под редакцией Сергеева А.П.
3. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998.
4. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М., 1999
5. Протокол №1 к Европейской конвенции по правам человека от 20 марта 1952
6. Сергеев А.П. Гражданское право: учебник в 3 т.
7. Скловский К.Н. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 199

References (transliterated)

1. Vitryanskii V.V. Dogovor kupli-prodazhi i ego ot del'nye vidy. M., 1999
2. Kommentarii k Grazhdanskomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii. Chast' pervaya, chast' vtoraya: ucheb.-praktich. kommentarii, pod redaktsiei Sergeeva A.P.
3. Kozyr' O.M. Nedvizhimost' v novom Grazhdanskom kodekse Rossii // Grazhdanskii kodeks Rossii: Problemy. Teoriya. Praktika / Otv. red. A.L. Makovskii. M., 1998.
4. Mattei U., Sukhanov E.A. Osnovnye polozheniya prava sobstvennosti. M., 1999
5. Protokol №1 k Evropeiskoi konventsii po pravam cheloveka ot 20 marta 1952
6. Sergeev A.P. Grazhdanskoe pravo: uchebnik v 3 t.
7. Sklovskii K.N. Sobstvennost' v grazhdanskom prave. M.: Delo, 199