

УДК 347.451.4

ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

PECULIARITIES AND PROBLEMS OF PURCHASE AND SALES AGREEMENTS OF RESIDENTIAL PREMISES

©Мягкова Д. В.

Кубанский государственный
аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия, m.dasha20@gmail.com

©Myagkova D.

Trubilin Kuban state Agrarian University
Krasnodar, Russia, m.dasha20@gmail.com

Аннотация. В статье автор рассматривает существенные условия договора купли–продажи жилого помещения, а также вопросы приобретения жилья на средства материнского капитала с оформлением права собственности сначала только на одного или обоих родителей (без детей), с последующим переоформлением права собственности и на детей, в том числе после погашения залога. В работе отмечается, что исполнение этого обязательства никаким образом не контролируется, и на Пенсионный фонд РФ никакими нормативными правовыми актами не возложена обязанность по осуществлению такого контроля.

Abstract. In the article the author considers the essential conditions of the contract of sale and purchase of a dwelling, as well as the issues of acquiring housing with maternity capital, with the registration of the ownership right first only for one or both parents (without children), with subsequent re-registration of the property right and for children, including After the repayment of the deposit. The paper notes that the fulfilment of this obligation is not controlled in any way, and no statutory legal acts are assigned to the RF Pension Fund to carry out such control.

Ключевые слова: купля-продажа, договор, жилое помещение, собственник, материнский капитал, несовершеннолетние.

Keywords: Purchase and sale, contract, living quarters, owner, maternity capital, minors.

Объекты недвижимости занимают особое место в системе общественных отношений, поскольку с ними прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные отношения людей во всех сферах их деятельности. Специфике вещных прав на недвижимость законодателем уделяется достаточно внимания, но, несмотря на это, в тех или иных случаях возникают проблемы правоприменения, обусловленные постоянным изменением норм, регулирующих данные отношения. Пожалуй, один из наиболее актуальных вопросов в жилищной сфере связан с особенностями и проблемами договоров купли–продажи жилых помещений [1, с. 16].

Так, по договору купли–продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Статьей 558 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) «Особенности продажи жилых помещений» предусматривает, что существенным условием договора купли–продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав, на пользование продаваемым жилым помещением (1).

Особенности договора купли–продажи жилого помещения во многом обусловлены спецификой предмета договора.

Итак, при определении жилого помещения в качестве предмета договора выделяется три критерия: удовлетворение помещения ряду требований (санитарных, технических), то есть его пригодность для проживания (ч. 2 п. 1 ст. 673 ГК РФ); целевое назначение; изолированность помещения (ч. 1 п. 1 ст. 673 ГК РФ).

Следует отметить, что договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Особенности купли и продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, определяются законом.

Согласно п. 1 ст. 558 ГК РФ в договоре купли-продажи жилого помещения непременно должна содержаться информация о сохранении права пользования этим помещением за лицами, проживающим в нем при продаже.

В статье 46 ГК РФ говорится об обязанности продавца передать товар свободным от третьих лиц либо продавец предупреждает покупателя о правах третьих лиц. Но если члены семьи собственника или нанимателя были вселены в данное жилое помещение на основаниях, которые предусмотрены законом, то большой сложности при решении данного вопроса не возникает.

Более сложным является случай, когда новый собственник жилого помещения, перешедшего к нему по наследству, не знал о супружеских отношениях наследодателя. После чего пытается произвести отчуждение жилого помещения какому-либо другому определенному лицу. Вместе с тем, в домовое книжке жилищно–эксплуатационной организации нет сведений о лицах, признанных членами семьи нанимателя. На основании, которое предусмотрено ГК РФ и Жилищным кодексом РФ (ЖК РФ), право пользования жилым помещением идет в сторону фактов родственных и семейных отношений (2). Известно, что лицо, которое совместно проживало и вело общее хозяйство с умершим, по российскому законодательству имеет полное право подачи искового заявления о признании права пользования жилым помещением. Практика показывает частое удовлетворение таких исков, но при условии наличия достаточных оснований для этого. После исполнения договора новый собственник получит жилое помещение, но с правами третьих лиц.

В статье 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» моментом регистрации сделки считается момент записи о сделке в Единый Государственный реестр прав (3). Момент соглашения между сторонами и момент государственной регистрации может не совпасть. Статья 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — это норма, не противоречащая ГК РФ, так как в ГК РФ не определен момент факта регистрации, момент совершения государственной регистрации определяет Закон о государственной регистрации.

Подходя к данному вопросу с юридической и технической стороны, нельзя признавать момент составления одного документа и момент государственной регистрации договора. Во время редактирования пункта 2 статьи 558 ГК РФ была предположена возможность усиления мер защиты покупателя от недобросовестного продавца. Момент возникновения прав и обязанностей у сторон связан с моментом государственной регистрации. Вероятно, что

момент возникновения определенных прав и обязанностей сторон при внесении записи о сделке в реестр не осуществляется, но и противоречат ГК РФ, а точнее ст. 165 и пункту 3 статьи 551 ГК РФ. Применение лишает сторону права обращения в суд, для вынесения решения о регистрации, даже в случае частичного исполнения сделки. Это ситуация подписания договора, фиксирования воли сторон, но не продления прав и обязанностей [2, с. 29]. Все это говорит о не совсем верной редакции пункта 2 статьи 558 ГК РФ, так как проявляется полное несовпадение момента заключения договора с моментом государственной регистрации. Но если оставить пункт 2 статьи 558 ГК РФ в действующей редакции, применение будет гораздо сложнее.

В настоящее время в связи с частым применением на практике системы ипотечного жилищного кредитования физических лиц у правоприменителей возникает большое количество вопросов. Так, наиболее распространенной является ситуация, когда супруги, выступая в качестве заемщиков по кредитному договору, обеспеченному залогом, приобретают жилое помещение в ипотеку с использованием средств материнского капитала. Ст. 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» позволяет использовать средства материнского капитала в полном объеме либо по частям для приобретения жилого помещения посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах) путем безналичного перечисления указанных средств в кредитные организации, предоставившие по кредитному договору, обеспеченному ипотекой, денежные средства (4). Эти средства называют материнским капиталом.

Необходимо отметить, что заключение кредитного договора, обеспеченного ипотекой недвижимого имущества, приводит в последующем к обременению залогом приобретаемого с использованием средств материнского капитала недвижимого имущества [3, с. 36]. Приобретаемое с использованием средств материнского капитала жилое помещение должно быть оформлено в общую долевую собственность всех членов семьи. Постановлением Правительства РФ от 12 декабря 2007 г. №862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» установлены специальные механизмы контроля, призванные защитить интересы несовершеннолетних членов семьи.

Одним из таких установленных законодательством механизмов выступает обязанность лица, получившего сертификат на получение материнского капитала, выдать письменное обязательство, в соответствии с которым жилое помещение, приобретенное с использованием средств капитала, в течение шести месяцев после получения кадастрового паспорта должно быть оформлено в общую долевую собственность супругов и детей.

Однако при использовании в покупке кредитных средств банка сразу оформить жилье в собственность и родителей, и детей практически невозможно, что обусловлено жесткой политикой банков, которые кредитуют заемщиков лишь, притом условия, что собственниками приобретаемого жилья станут только совершеннолетние граждане. Связано это с тем, что в случае неисполнения обязательств по кредитному договору, обеспеченному залогом, и начала процедуры взыскания с должника заложенного жилья выселить из квартиры ребенка и оставить его без жилья будет практически невозможно [4, с. 15].

В таком случае оформление собственности может быть отсрочено до момента погашения кредита (снятия залога). Законодатель допустил приобретение жилья на средства материнского капитала с оформлением права собственности сначала только на одного или обоих родителей (без детей), с последующим переоформлением права собственности и на детей, в том числе после погашения залога [5, с. 92]. Исполнение этого обязательства

никаким образом не контролируется, и на Пенсионный фонд РФ никакими нормативными правовыми актами не возложена обязанность по осуществлению контроля. Более того, в свидетельстве о праве собственности или документах о залоге квартиры нет никаких отметок о существовании такого обязательства или того факта, что квартира приобретена с использованием средств материнского капитала.

В дальнейшем данные сделки могут быть подвергнуты оспариванию со стороны покупателей, так как представляют собой потенциальную опасность для покупателей данной квартиры на вторичном рынке. Сделка может быть признана недействительной в силу закона (ничтожная сделка) или в силу решения суда (оспоримая сделка) и предполагает реституцию (возврат всего полученного сторонами по сделке).

Этот пробел в законодательстве в будущем может привести к волне судебных процессов, связанных с оспариванием права собственности на долю в проданной квартире достигшими совершеннолетия детьми, право которых нарушено, то есть когда соответствующая доля им не была выделена родителями. Кроме того, зарегистрированная сделка может быть оспорена органами опеки и попечительства либо Пенсионным фондом РФ, а также иными контролирующими органами. Существование и прогрессирование угрозы правам несовершеннолетних является следствием отсутствия единообразного и действенного правового механизма защиты и реализации их прав в Российской Федерации, учитывающего особенности правосубъектности несовершеннолетних и их проявление в конкретных правоотношениях [6, с. 363].

Так, приведем пример из практики. Районная прокуратура обратилась в суд, утверждая, что мать двух несовершеннолетних детей незаконно использовала материнский капитал для приобретения жилого дома [7, с. 52]. Действующее законодательство утверждает, что родительница на протяжении шести месяцев с момента перечисления ей части материнского капитала должна была оформить покупку в свою собственность. Кроме того, она должна была включить детей в число хозяев жилья. Но женщина не выполнила взятое на себя обязательство, причем она нарушила права детей на жилье, продав купленный дом. Прокуратура защищала интересы несовершеннолетних в суде, доказывая незаконность сделки купли–продажи дома. Представители надзорного органа требовали вернуть жилье предыдущей собственнице, чтобы каждый из детей получил по третьей части права на него. С позицией прокуратуры судебный орган согласился полностью, в судебной коллегии по гражданским делам областного суда посчитали решение суда первой инстанции таким, которое не требует изменений.

Следовательно, на сегодня судебная практика идет по пути применения последствий недействительности к сделкам по купле–продаже жилых помещений, приобретенных с использованием материнского капитала. В целях решения вышеуказанной проблемы предлагаем разрешить сложившуюся ситуацию путем наделения Пенсионного Фонда РФ обязанностями ведения контроля за использованием средств материнского капитала и дальнейшим исполнением связанных с использованием средств капитала обязательств (а именно последующее переоформление права собственности на детей). Также считаем целесообразным внесение особой графы в свидетельство о праве собственности на жилье, приобретенное с использованием средств материнского капитала. Мы считаем, что данная графа должна содержать информацию о наличии обременения на недвижимое имущество, то есть после окончания выплат по кредитному договору, обеспеченному ипотекой, в данном жилом помещении должны быть выделены доли несовершеннолетних детей. Полагаем, что для решения данной проблемы необходимо также тесное информационное содействие Пенсионного фонда и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [8, с. 19]. Полагаем, что данные изменения будут способствовать

предотвращению волны судебных процессов, связанных с оспариванием таких сделок заинтересованными лицами.

Источники:

(1). Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) //Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.

(2). Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст.14.

(3). О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.

(4). О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей: федеральный закон от 29.12.2006 N 256-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 2007. N 1 (1 ч.). Ст. 19.

Список литературы:

1. Кудрявцева Л. В., Бобровский А. А. О некоторых проблемах переустройства (перепланировки) жилых помещений // Актуальные проблемы современности. 2017. №2 (16). С. 16.

2. Артемова И., Федотенко Ю. Предварительный договор: какие права и обязанности сторон он создает // Горячая линия бухгалтера. 2011. №10. С. 29.

3. Хуснетдинова Л. М. Проблема доступности ипотечного жилищного кредитования для основной массы населения Российской Федерации со средними доходами // Семейное и жилищное право. 2012. №1. С. 36.

4. Комардина М. Н. Правовые последствия неисполнения продавцом своих обязательств по договору купли-продажи жилых помещений // Юрист. 2012. №15. С. 15.

5. Фокина М. М. Купля - продажа жилой недвижимости: современные правовые проблемы // Урбанистика и рынок недвижимости. 2014. №2. С. 92.

6. Куемжиева С. А., Кудрявцева Л. В. Проблемы реализации и защиты правовых возможностей несовершеннолетних как субъектов права // Актуальные проблемы права и правоприменительной деятельности. Материалы Международной научно-практической конференции. Под общей редакцией В. А. Сосова, 2017. С. 363.

7. Семенюк А., Цыганов А. Использование жилой недвижимости по технологии обратной ипотеки // Государственная служба. 2014. №6. С. 52.

8. Ломакин А. Нюансы договорно-правового вопроса на рынке недвижимости // Жилищное право. 2013. №1. С. 19.

References:

1. Kudryavtseva, L. V., & Bobrovsky, A. A. (2017). On some problems of reorganization (re-planning) of living quarters. *Aktualnye problemy sovremennosti*, (2), 16

2. Artemova, I., & Fedotenko, Yu. (2011). Preliminary contract: what rights and responsibilities do the parties create. *Goryachaya liniya bukhgaltera*, (10), 29

3. Khusnetdinova, L. M. (2012). The problem of accessibility of mortgage housing loans for the bulk of the population of the Russian Federation with average incomes. *Semeinoe i zhilishchnoe pravo*, (1), 36

4. Komardina, M. N. (2012). Legal consequences of the sellers failure to fulfill its obligations under the contract of sale and purchase of residential premises. *Yurist*, (15), 15

5. Fokina, M. M. (2014). Purchase and sale of residential real estate: modern legal problems. *Urbanistika i rynek nedvizhimosti*, (2), 92
6. Kuemzhieva, S. A., & Kudryavtseva, L. V. (2017). Problems of realization and protection of legal opportunities of minors as subjects of law. *Actual problems of law and law enforcement activity. Materials of the International Scientific and Practical Conference. Under the general editorship of V. A. Sosov*, 363
7. Semenyuk, A., & Tsyganov, A. (2014). Use of residential real estate using reverse mortgage technology. *Gosudarstvennaya sluzhba*, (6), 52
8. Lomakin, A. (2013). Nuances of the contractual and legal issue in the real estate market. *Zhilishchnoe pravo*, (1), 19

Работа поступила
в редакцию 14.08.2017 г.

Принята к публикации
18.08.2017 г.

Ссылка для цитирования:

Мягкова Д. В. Особенности и проблемы договоров купли-продажи жилых помещений // Бюллетень науки и практики. Электрон. журн. 2017. №9 (22). С. 163-168. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/myagkova> (дата обращения 15.09.2017).

Cite as (APA):

Myagkova, D. (2017). Peculiarities and problems of purchase and sales agreements of residential premises. *Bulletin of Science and Practice*, (9), 163-168