

Юманова Наталья Михайловна

старший преподаватель

ФГБОУ ВО «Чувашский государственный

университет им. И.Н. Ульянова»

г. Чебоксары, Чувашская Республика

DOI 10.21661/r-112820

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ГРАЖДАНСКОМУ ПРАВУ РОССИИ

***Аннотация:** в статье рассматриваются особенности договора продажи жилого помещения и его правовое регулирование в соответствии с новыми требованиями и последними изменениями гражданского законодательства РФ.*

***Ключевые слова:** жилое помещение, доля, сделки с недвижимостью.*

В настоящее время на территории Российской Федерации, несмотря на кризисное время, развивается рынок недвижимости, соответственно, растет и потребность в надлежащем и эффективном правовом регулировании данных правоотношений. Жилые помещения стали одним из наиболее распространенных объектов гражданско-правовых сделок из всех предметов недвижимости.

В соответствии с потребностями гражданского оборота российский законодатель, стремясь урегулировать определившиеся в обществе тенденции по купле-продаже жилых помещений, постепенно формирует качественно новую законодательную базу, детально регламентирующую данный институт.

Вместе с тем, следует отметить, что далеко не все законодательные пробелы в сфере оборота жилых помещений, и в особенности их продажи, устранены. Так, не определено понятие договора продажи жилого помещения, не обозначена специфика данного вида сделок с квартирами и жилыми домами.

Определение договора купли-продажи жилого помещения можно вывести из определения договора купли-продажи недвижимости: по договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение (дом, квартиру, комнату, или доли в них), а покупатель

принять его и оплатить. Исходя из определения, видим, что существенными условиями является предмет договора и его цена.

Именно предмет договора, цена и порядок оплаты, а также форма договора обращают на себя особое внимание, от них зависит существо сделки.

Основным признаком, позволяющим выделить этот вид договора, является его предмет – жилое помещение.

Понятие «жилое помещение» употребляется в законодательстве в нескольких смыслах: в одних случаях – в качестве родового понятия, охватывающего все виды жилых помещений (квартиры, жилые дома и т. п.), которые могут быть объектом договора, в других случаях – как часть жилого дома, например, жилое помещение – комната в многоквартирном доме.

Договор продажи недвижимости составляется в письменной форме, переход права собственности подлежит государственной регистрации [1].

Однако, необходимо так же отметить, что порядок совершения сделки по продаже жилья может несколько меняться в зависимости от многих факторов, к примеру, в зависимости от конкретного объекта – дом и квартира в целом, либо их части, либо от способа оплаты, либо от участия в сделке определенных субъектов, к примеру несовершеннолетних граждан. В частности, несовершеннолетним предоставлено право через своих законных представителей и с их согласия, а также самостоятельно совершать сделки. Однако при совершении отдельных видов сделок указанное право может быть реализовано не только с учетом объема их дееспособности, но и с разрешения органов опеки и попечительства [3, с. 134].

Кроме того, сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению. регистрации [2]. Поэтому, в таких случаях нужно соблюдать определенные правила и привлекать к совершению сделки и подписанию договора нотариуса, органы опеки или других субъектов и посредников.

Современное законодательство постоянно претерпевает изменения и совершенствования, это уже неоднократно коснулось правового регулирования сделок с недвижимым имуществом.

Так, до 01 марта 2013 года, договор купли -продажи недвижимости подлежал государственной регистрации, с 01 марта 2013 года регистрируется только переход права собственности. С 01 января 2016 года вступили в силу изменения в отношении нотариального заверения сделок с недвижимым имуществом: сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежит нотариальному удостоверению и может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности [4, с. 81].

И уже, со 02 июня 2016 года сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке подлежат нотариальному удостоверению. Как видим, уже за последние полгода нормы менялись, в последнем случае законодатель заменил слово «продажа» на «отчуждение», тем самым расширил круг сделок, сюда теперь относится, к примеру, дарение жилого помещения. А также в настоящее время продажа любой долевой собственности подлежит нотариальному удостоверению.

Таким образом, в настоящее время существует объективная необходимость в проведении комплексного научного исследования проблем договора продажи жилых помещений в целях совершенствования его гражданско-правового регулирования, остаются по-прежнему значимы вопросы правового регулирования сделок с недвижимостью.

Договор купли-продажи жилого помещения является не самым распространенным, но одним из самых важных среди договоров купли-продажи, так как затрагивает одно из основных прав человека – право на жилье, предусмотренное Конституцией РФ.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Федеральный закон Российской Федерации от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. – М.: Право, 1996. – №5.
2. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. – №145. – 30.07.1997.
3. Корнилова А.Е. Особенности совершения сделок с недвижимостью с участием несовершеннолетних граждан // Актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики: Сборник материалов V Международной научно-практической конференции, посвященной Дню юриста / Отв. редактор С.Б. Верещак. – 2015. – С. 133–137.
4. Корнилова А.Е. Продажа доли в жилом помещении: особенности, права и риски // Правовые и нравственные аспекты обеспечения безопасности личности и государства на современном этапе политических и экономических санкций: Сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции: В 2 частях / Отв. редактор Н.В. Хураськина. – 2016. – С. 81–84.