

УДК 347.451

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Яковенко В.В. ¹

магистрант, кафедра юриспруденции

Институт истории и права

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

Калуга, Россия

Аннотация:

В статье уделяется внимание вопросу, связанному с определением существенных условий договора купли-продажи жилого помещения. Установлено, что при заключении данного договора стороны должны внимательно проанализировать содержание договора на предмет всех его существенных условий, поскольку в противном случае договор нельзя будет считать заключенным. В рамках исследования автором изучены позиции, изложенные в доктрине гражданского права, а также материалы правоприменительной практики. Сделан вывод о том, что договор купли-продажи жилого помещения помимо цены должен включать в себя порядок расчетов, сроки, способы оплаты.

Ключевые слова: договор купли-продажи, жилое помещение, незаключенность договора, существенные условия, лица, совместно проживающие с собственником.

¹ *Научный руководитель - Федоров А.Г., к.ю.н., доцент, доцент кафедры юриспруденции, Институт истории и права, Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского, Калуга, Россия*

ESSENTIAL TERMS OF THE RESIDENTIAL PREMISES PURCHASE AND SALE AGREEMENT

Yakovenko V.V.

Masters student, department of jurisprudence

Institute of History and Law

Tsiolkovsky Kaluga State University,

Kaluga, Russia

Abstract:

The article pays attention to the issue related to the definition of the essential terms of the contract of sale of residential premises. It is established that when concluding this agreement, the parties must carefully analyze the content of the agreement for all its essential conditions, because otherwise the agreement cannot be considered concluded. Within the framework of the study, the author studied the positions set out in the doctrine of civil law, as well as materials of law enforcement practice. It is concluded that the contract of sale of residential premises, in addition to the price, should include the settlement procedure, deadlines, payment methods.

Keywords: purchase and sale agreement, residential premises, non-conclusion of the contract, essential conditions, persons living together with the owner.

Актуальность выбранной темы исследования обусловлена тем, что купля-продажа жилых помещений – это одна из самых распространенных сделок в области отчуждения и приобретения жилья. Категория существенных условий любого договора, в том числе договора купли-продажи жилого помещения имеет не только важное теоретическое, но и практическое значение. Указанное обусловлено тем, что в силу положений ст. 432 ГК РФ [1] договор можно считать заключенным только в том случае, если стороны достигли соглашения по всем его существенным условиям. Следовательно, в рамках заключения договора купли-продажи жилого помещения, а именно в момент так называемой Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

преддоговорной стадии стороны должны внимательно оценить его существенные условия, иначе существует риск признания договора незаключенным. Особенно актуален данный момент для покупателя, ведь вполне может возникнуть ситуация, когда расчеты в рамках договора купли-продажи жилого помещения будут полностью произведены, а покупатель ввиду незаключенности договора не приобретет право собственности на объект недвижимости. Важно понимать, что категория «существенные условия договора» имеет широкое значение, тем самым четкое перечисление подобных условий для каждого вида существующих договоров не представляется возможным.

Итак, первое существенное условие договора купли-продажи жилого помещения – это его предмет. Важно отметить, что жилищное законодательство определяет жилое помещение следующим образом: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната [2]. Исходя из ст. 554 ГК РФ следует, что в договоре купли-продажи жилого помещения должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Как справедливо отмечает в своем исследовании В.В. Грибанова, в договоре купли-продажи жилого помещения должны быть указаны все данные, позволяющие индивидуализировать передаваемое жилое помещение (адрес, площадь и т.д.) [5, с. 90]. Как правило, условие о предмете в договоре купли-продажи жилого помещения формулируется на основании документов о праве собственности на передаваемое жилье.

Интерес представляет собой мнение А.Н. Чагиной, которая указывает, что в соответствии с требованиями гражданского законодательства предмет договора купли-продажи должен принадлежать продавцу на праве собственности [8, с. 42]. Вместе с этим, не стоит забывать, что реализация жилого

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

помещения возможна с публичных торгов, без согласия собственника. Тем самым, можно предположить, что в Федеральный закон «Об исполнительном производстве» [3] необходимо внести изменения, которыми будут определены существенные условия договора передачи имущества по результатам торгов.

Следующим существенным условием договора купли-продажи жилого помещения выступает его цена. В соответствии со ст. 555 ГК РФ в договоре купли-продажи жилого помещения может быть указана цена как за полное жилое помещение, так и за единицу его площади (иного показателя), т.е. законодатель не определяет жестко стандарт содержания условия о цене. Надо сказать, что цена в договоре купли-продажи жилого помещения определяется исходя из волеизъявления сторон. Полагаем, что при заключении договора купли-продажи жилого помещения продавцу целесообразно обращаться в специализированные организации, занимающиеся оценкой недвижимости, поскольку это позволит адекватно оценить продаваемое жилое помещение и обезопасит стороны от заключения сделки на невыгодных условиях. А.Д. Леткина в своем исследовании указывает, что по причине того, что законодатель относит цену к существенным условиям рассматриваемого договора, стороны должны предусмотреть в договоре помимо цены и порядок расчетов [6, с. 69]. Полагаем, что условия договора купли-продажи жилого помещения должны содержать в себе также сведения о способе и сроках оплаты.

Стоит отметить, что если условие о цене в договоре купли-продажи жилого помещения будет не согласовано сторонами, то такой договор будет считаться незаключенным. Так, например, решением Чертковского районного суда Ростовской области был признан незаключенным договор купли-продажи недвижимости по причине того, что объектами продажи выступали одновременно и земельный участок, и жилой дом с надворными постройками, однако в договоре стороны не определили конкретную цену за каждый продаваемый объект [11].

Наибольший интерес в рамках рассмотрения существенных условий договора купли-продажи жилого помещения представляет собой такое условие как указание в договоре лиц, совместно проживающих с собственником, которые и после продажи жилого помещения сохраняют право пользования продаваемым жильем с указанием их прав, что вытекает из содержания ст. 558 ГК РФ. Хотелось бы отметить, что современное законодательство не позволяет достаточным образом обезопасить покупателя от приобретения вещи, обремененной правами третьих лиц. В доктрине гражданского права указанное существенное условие договора купли-продажи недвижимости воспринимается неоднозначно. Так, например, М.А. Шлотгауэр в своем диссертационном исследовании указывает, что подобное условие договора нельзя считать существенным, и законодатель должен предусмотреть положение, в соответствии с которым лица, сохраняющие право пользования жилым помещением после его приобретения, обладают преимущественным правом покупки данного жилья [9, с. 15]. Т.П. Бабич также указывает, что, по его мнению, законодатель нецелесообразно в качестве существенного условия договора купли-продажи жилого помещения выделил условие об указании перечня лиц, обладающих правом пользования в отношении отчуждаемого жилья [4, с. 139]. Автор полагает, что в целях защиты покупателя по договору купли-продажи жилого помещения необходимо законодательно закрепить положение о возможности покупателя заключить договор коммерческого найма с теми лицами, которые обладают бессрочным правом пользования жильем, выступающим предметом купли-продажи.

Перечень субъектов, которые сохраняют право пользования жилым помещением даже в случае его продажи не является исчерпывающим. К числу данных лиц, например, могут быть отнесены члены семьи собственника, наниматели по договору социального и коммерческого найма, рентополучатели, отказополучатели и т.д. Как отмечает в своем исследовании А.Ю. Филимонова, в рамках заключения договора купли-продажи жилого помещения пристальное

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

внимание необходимо уделить наличию проживающих в продаваемом жилье несовершеннолетних [7, с. 245]. Анализ правоприменительной практики показал, что рассматриваемое существенное условие договора купли-продажи жилого помещения может быть сформулировано по-разному. Так, например, в договоре в одном из пунктов может быть указан перечень лиц, состоящих на регистрационном учете в продаваемом жилом помещении [10].

Также стоит отметить, что существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются те условия, по которым сторонами принято решение достигнуть соглашения.

Таким образом, подводя итог вышеизложенному, следует вывод о том, что анализ существенных условий договора купли-продажи жилого помещения крайне важен ввиду того, что, исходя из сложившейся правоприменительной практики, суды часто признают договор купли-продажи жилья незаключенным ввиду того, что отсутствует согласование существенных условий. Особенно актуально это для покупателя – более слабой стороны договора купли-продажи жилого помещения. В соответствии с требованиями гражданского законодательства существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения выступают его предмет, цена, сведения о лицах, сохраняющих право пользования жилым помещением.

В рамках проведенного исследования установлено, что помимо цены в договоре купли-продажи жилого помещения целесообразно указать порядок расчетов, сроки, способы оплаты. Также хотелось бы отметить, что в доктрине гражданского права возникают споры относительно целесообразности включения в число существенных условий договора купли-продажи жилья условия об указании лиц, сохраняющих право пользования продаваемым жильем. Полагаем, что данное условие необходимо, ведь оно позволяет обезопасить, с одной стороны, покупателя, а с другой стороны лиц, обладающих соответствующим правом пользования.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410; 2020. – № 52 (Часть I). – Ст. 8602.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 07.10.2022) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть I). – Ст. 14; Российская газета. – 2022. – № 229.
3. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «Об исполнительном производстве» // СЗ РФ. – 2007. – № 41. – Ст. 4849; 2022. – № 29 (часть III). – Ст. 5282.
4. Бабич Т. П. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости // Теоретические и прикладные аспекты современной науки. – 2014. – № 5-4. – С. 139-143.
5. Грибанова В. В. Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения // Актуальные вопросы права, экономики и управления: сборник статей XIV Международной научно-практической конференции, Пенза, 20 августа 2018 года. – Пенза: «Наука и Просвещение» (ИП Гуляев Г.Ю.), 2018. – С. 90-92.
6. Леткина А. Д. Цена объекта недвижимости как существенное условие договора купли-продажи жилого помещения // Юриспруденция, государство и право: актуальные вопросы и современные аспекты: сборник статей II Международной научно-практической конференции, Пенза, 30 ноября 2020 года. – Пенза: «Наука и Просвещение» (ИП Гуляев Г.Ю.), 2020. – С. 69-71.
7. Филимонова А. Ю. Правовое регулирование договора купли-продажи жилого помещения // World science: problems and innovations: Сборник статей XLIX Международной научно-практической конференции, Пенза, 25 декабря 2020 года. – Пенза: «Наука и Просвещение» (ИП Гуляев Г.Ю.), 2020. – С. 245-247.

8. Чагина А. Д. Некоторые проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилого помещения // Новый юридический вестник. – 2020. – № 7 (21). – С. 42-44.

9. Шлотгауэр М.А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в Российской Федерации: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2012. – 30 с.

10. Решение Миасского городского суда Челябинской области № 2-2116/2015 2-2116/2015~М-1495/2015 М-1495/2015 от 29 октября 2015 г. по делу № 2-2116/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

11. Решение Чертковского районного суда Ростовской области № 2-36/2022 2-36/2022(2-600/2021;)~М-545/2021 2-600/2021 М-545/2021 от 9 февраля 2022 г. по делу № 2-36/2022 // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Оригинальность 75%