

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

имени М.В. Ломоносова

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

БАКАЛАВРИАТ

**«Правовое регулирование возмездного приобретения права
собственности на жилое помещение»**

Дипломная работа

Вороновой Светланы Юрьевны

Научный руководитель

д. ю. н., профессор

Шерстобитов Андрей Евгеньевич

Дата защиты «__»_____ 201__ г.

Оценка: _____

Москва

2018

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1: Жилое помещение как объект возмездного приобретения права собственности	
§ 1. Характеристика жилого помещения как индивидуально-определённой вещи. Другие признаки жилого помещения	7
§ 2. Особенности некоторых видов жилого помещения как объекта права собственности.....	13
§ 3. Вещные права граждан на жилое помещение.....	20
ГЛАВА 2: Приобретение права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи	
§ 1. Понятие и юридическая характеристика договора купли-продажи жилого помещения.....	25
§ 2. Особенности заключения договора купли-продажи жилого помещения	35
§ 3. Содержание, изменение и особенности расторжения договора купли-продажи жилого помещения	45
ГЛАВА 3: Приобретение права собственности на жилое помещение по договору об участии в долевом строительстве	
§ 1. Понятие, юридическая природа и субъектный состав.....	54
§ 2. Форма и особенности заключения договора.....	62
§ 3. Содержание, особенности изменения и расторжения договора.....	72
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	81
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	84

ВВЕДЕНИЕ

За последние десять лет не проводилось крупных исследований относительно особенностей правового регулирования возмездного приобретения жилого помещения в собственность. Однако эта тема является актуальной, поскольку возникновение права собственности на жилые помещения в российском праве происходило в специфических условиях, что не могло не отразиться на правовом регулировании оборота жилых помещений. Справедливы слова С.А. Степанова: «Приватизация отдельных квартир и иных жилых помещений поставила перед законодательством и наукой ряд весьма неоднозначно решаемых задач»¹. В частности, приватизация породила проблему квалификации жилого помещения как вещи, а также послужила причиной возникновения обременений жилых помещений, не закреплённых в законодательстве, но одобренных высшими судебными инстанциями.

Отдельные аспекты активно обсуждаемой проблемы реформирования вещных прав в гражданском праве РФ тесно взаимосвязаны с проблемой оборота жилых помещений, правовой регламентацией вещных прав граждан на них и договорных средств защиты прав приобретателей жилых помещений в собственность. Создатели Концепции развития гражданского законодательства предлагают, основываясь на идее «необходимости создания полноценной системы ограниченных вещных прав»² включить в раздел «Вещное право», положения о таком ограниченном вещном праве, как право пользования (узуфрукт). Планируемое в будущем внесение изменений в Гражданский кодекс РФ с точки зрения оборота жилых помещений представляет особый интерес, поскольку жилое помещение может выступать объектом не только права собственности, но и ограниченных вещных прав, которые обладают правом следования, что играет немаловажную роль для

¹ Степанов С.А. Составная недвижимая вещь // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

² «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

решения вопросов, связанных с приобретением права собственности на жилое помещение и учётом интересов как приобретателя, так и лиц, обладающих правом пользования жилым помещением.

Перед законодателем ввиду высокой социальной и экономической значимости вопроса обеспеченности граждан жильём и реализации закреплённого в ст. 40 Конституции РФ³ права на жилище стоит нелёгкий вопрос относительно выбора дальнейших путей законодательного установления способов приобретения жилых помещений в собственность, в частности, определение дальнейшей судьбы Закона об участии в долевом строительстве⁴ и договора, им регулируемого, поскольку проблема «обманутых дольщиков» до сих пор не решена. Несмотря на разъяснения высшей судебной инстанции, Закон об участии в долевом строительстве со всеми его несовершенствами до сих пор не может быть понят правоприменителем единообразно, а застройщики активно пользуются пробелами в нём и непониманием судов основной цели – защитить экономически слабую сторону договора – гражданина-потребителя.

От правильного подхода законодателя к правовому регулированию оборота жилых помещений, подлежащей регламентации правоотношений по приобретению жилых помещений в собственность зависит не только вопрос жилищной обеспеченности граждан, но также стабильность и легальность гражданского оборота.

В связи с этим рассматриваемая проблема кажется актуальной, поэтому необходимо всесторонне её рассмотреть путём анализа таких институтов гражданского права, как договор купли-продажи жилого помещения, договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов. Так как договор мены имеет много общего с договором купли-продажи, поскольку к его

³ Конституция Российской Федерации от 12.12.1993. (в ред. от 30.12.2014 г.) // Российская газета. 1993.

⁴ Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

регулированию применяются те же нормы, что и к договору купли-продажи, он в настоящем исследовании рассматриваться не будет.

Цель исследования: изучить основные вопросы, связанные с правовым регулированием возмездного приобретения права собственности на жилое помещение.

Для достижения поставленной цели были сформулированы следующие **задачи:**

1. изучить законодательство, посвященное регулированию возмездного приобретения жилого помещения в собственность

2. выявить особенности жилого помещения как объекта приобретения на него права собственности, его понятие и признаки

3. установить особенности каждого из видов жилых помещений применительно к приобретению на них права собственности

4. рассмотреть особенности жилого помещения как объекта ограниченных вещных прав с точки зрения оборота жилых помещений, обременённых правами третьих лиц

5. изучить понятие, правовую природу, субъектный состав основных способов возмездного приобретения жилого помещения в собственность: договора купли-продажи жилого помещения и договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома

6. выявить особенности заключения и формы договоров купли-продажи жилого помещения и договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома.

7. изучить права и обязанности сторон по указанным договорам, их изменение и расторжение.

Объектом исследования являются нормы российского гражданского законодательства, судебная практика, научные труды, в которых освещены основные проблемы правового регулирования возмездного приобретения права собственности на жилое помещение.

В процессе написания работы использовались следующие методы

исследования: анализ, синтез, исторический, специально-юридические, сравнительно-правовой метод.

Теоретическую основу данной работы составили труды Е.А. Суханова, М.В. Бандо, П.В. Крашенинникова, О.С. Иоффе, А.С. Овчаровой, К.Г. Скловского, Б.М. Гонгало, С.А. Степанова, О.М. Козырь, Е.И. Самойлова, М.Ю. Тихомирова, М.А. Церковникова, А.В. Егорова, А.М. Эрделевского, Л.Ю. Михеевой, Р.С. Бевзенко, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, М.В. Петрухина и других видных учёных и правоведов.

Структуру работы составляет три главы, каждая из которых разделена на три параграфа.

ГЛАВА 1: Жилое помещение как объект возмездного приобретения права собственности

§ 1. Характеристика жилого помещения как индивидуально-определённой вещи. Другие признаки жилого помещения

Жилое помещение как объект гражданских прав и как объект, право собственности на который передаётся, обладает определёнными особенностями, чтобы их выяснить, необходимо выявить признаки жилого помещения и рассмотреть каждый из них в отдельности.

Обратимся к законодательному определению жилого помещения. Жилищный кодекс РФ⁵ (далее – ЖК РФ) в ч. 2 статьи 16 определяет жилое помещение как изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. Многие исследователи, исходя из данной дефиниции закона, выделяют в качестве признаков жилого помещения его изолированность, то, что оно является недвижимостью и пригодность помещения для постоянного проживания. Поскольку в первую очередь ЖК РФ рассматривает жилое помещение с точки зрения объекта жилищных прав, то, представляется, что признаки жилого помещения как объекта экономического оборота должны быть сформулированы иначе.

Думается, что логичным будет выделить только два признака жилого помещения – индивидуально-определённая (недвижимая) вещь и предназначенность для проживания. Изолированность же наряду с обособленностью являются необходимыми критериями для признания жилого помещения недвижимым, поэтому в качестве отдельных признаков выделяться не должны. Стоит в отдельности рассмотреть подробно каждый из признаков. В литературе⁶ встречаются и иные классификации признаков

⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁶ Например, А.С. Овчарова выделяет следующие признаки жилого помещения: принадлежность к объектам недвижимости, целевой характер использования, соответствие требованиям, установленным законодательством, обязательность государственного учёта. Овчарова А.С. Приобретение права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме по договору купли-продажи в России и Нидерландах. Автореф. дис. на соиск. уч. степ. к.ю.н. юрид. наук. М., 2013. С.13.

жилого помещения, однако, представляется, что они не выделяют специфических черт рассматриваемого объекта, отличных от вышеназванных.

Гражданский кодекс РФ⁷ (далее – ГК РФ) в абзаце 3 статьи 130 ГК РФ относит жилое помещение к недвижимым вещам. Думается, что поскольку не все виды жилых помещений можно назвать прочно связанными с землёй, законодатель признаёт жилое помещение недвижимостью не в силу его природных свойств, а в силу того, что считает необходимым установление такого правового режима в отношении этих вещей. В связи с этим кажется справедливым мнение Е.А. Суханова⁸ о том, что отнесение к объектам недвижимости квартир и комнат в жилых домах, которые ни фактически, ни юридически не приспособлены к тому, чтобы быть самостоятельными объектами недвижимости, представляет собой юридическую фикцию и вызвано остротой жилищной проблемы. При этом Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе⁹ указывает, что здание в этом случае следует рассматривать как объект лишь с технической, но не с юридической точки зрения.

Жилое помещение как индивидуально-определённая вещь появляется только после прохождения процедуры кадастрового учёта, необходимой для признания жилого помещения недвижимостью. «Индивидуально-определённая вещь – это вещь, которая при установлении конкретного гражданского правоотношения выделяется из числа однородных вещей благодаря присущим ей специфическим признакам».¹⁰ Однако вопреки этому утверждению, доказательств, что жилое помещение ими обладает на сегодняшний день, нет. Хотелось бы отметить, что указанных в технических документах данных адреса, этажности, расположения жилого помещения на

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁸ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. М., 2011. Т. II // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁹ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М., 2004. URL: privlaw.ru/wp-content/uploads/2015/10/косер_20040429.rtf (дата обращения 13.02.2018).

¹⁰ Иоффе О.С. Избранные труды в 4-х т. / Т.2. СПб. 2004. с. 122.

этаже, плана этажей, планировки, площади и других подобных характеристик недостаточно, поскольку эти сведения не отражают в полной мере уникальности жилого помещения как особой вещи в виде ограниченного пространства и не позволяют выделить жилое помещение среди других таких же помещений. Данное противоречие связано с проблемой квалификации помещения как вещи.

Ни ГК РФ, ни ЖК РФ не только не закрепляют сущностных характеристик жилого помещения как индивидуально-определённой вещи, но и не дают его определения в целом. Содержание дефиниций каждого из видов жилых помещений (квартиры, комнаты, жилого дома), содержащихся в ч. 2 ст.16 ЖК РФ также не дают исчерпывающего ответа на данный вопрос. Некоторыми исследователями¹¹ отмечается, что определение жилого помещения, содержащееся в статье 16 ЖК РФ, носит регулятивный, а не дефинитивный характер, с чем следует согласиться. Понятие помещения, которое можно считать родовым по отношению к помещениям со статусом жилого, можно отыскать лишь ст. 1 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений¹²: «помещением является часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями». Предлагает понимать помещение как пространство и Концепция развития законодательства о недвижимом имуществе¹³, называя помещением конструктивно и пространственно обособленную часть (объем) внутри здания, пригодную для использования. Таким образом, помещение как вещь, вопреки здравому смыслу и общепринятому подходу в теории гражданского права о том, что вещами могут признаваться только «материальные, физически осязаемые объекты,

¹¹ Бандо М.В. К вопросу о признаках жилого помещения // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹² Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹³ «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

имеющие экономическую форму товара»¹⁴, существует в силу указания закона.

Несовершенство признания пространства вещью не раз отмечалось в юридической литературе. Так, К.И. Скловский¹⁵, называет помещение фикцией вещи, поскольку у неё нет никаких качеств, вещественных составляющих помимо трёх измерений, и индивидуализировать его само по себе нельзя. Доктрина приходит к выводу о том, что помещение по сути своей является некой «бестелесной вещью»¹⁶, в то время как объектами вещных прав, по мнению Е.А. Суханова¹⁷, должны признаваться только телесные вещи, а не их части, примером чего служат и жилые помещения. Признание таких объектов вещами, по утверждению автора, приводит к установлению специального правового режима¹⁸. А.С. Овчарова присоединяется к вышеуказанному мнению, отмечая, что жилое помещение в составе многоквартирного жилого дома не может быть объектом права собственности в классическом понимании ввиду отсутствия классических характеристик объекта права собственности (в частности осязаемости объекта собственности)¹⁹. Таким образом, жилое помещение признаётся вещью искусственно, в связи с чем наукой гражданского права были сформулированы «концепция фикции»²⁰ и «концепция пространства»²¹, тем не менее, доктриной совершаются попытки объяснить правовую природу помещения как вещи. Б.М. Гонгало считает, что жилые помещения есть предметы материального мира, могущие быть в обладании человека и служащие удовлетворению его потребностей, а значит, отвечают всем признакам

¹⁴ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. М., 2011. Т. I // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁵ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁶ Колбасюк Е.А. Предпосылки признания частей объекта капитального строительства в качестве самостоятельных недвижимых вещей // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁷ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁸ Там же.

¹⁹ Овчарова А.С. Указ соч. С. 19.

²⁰ См., например: Гражданское право: в 3 т. Т.1. Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М. 2003. С. 256, Гражданское право. в 2 Т. Т.1 Под. ред. О.Н. Садикова. М., 2006.С. 154.

²¹ Дроздов И.А. Тенденции развития жилищного законодательства. Труды по гражданскому праву. Под ред. А.А. Иванова. М. 2003. С.133.

вещей.²² Следует согласиться с М.В. Бандо²³ во мнении о том, что помещение – это особого рода вещь, имеющая определенные пространственные границы. Представляется разумным исходить из этого постулата при определении индивидуальных характеристик жилого помещения как объекта, право собственности на который приобретается по договору, поскольку только с помощью них можно выявить специфические черты, присущие конкретному помещению. Это необходимо для надлежащего формулирования условия о предмете в договоре, регулирующем передачу права собственности на жилое помещение. Так, ст. 554 ГК РФ²⁴ предусматривает, что в договоре продажи недвижимости должны содержаться данные, которые позволяют определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в ином случае условие не будет считаться согласованным, а договор заключенным.

Несмотря на то, что каждый из видов жилого помещения несёт в себе определённую специфику, некоторые из них (квартира, её часть, комната) объединяет проблема индивидуализации как вещи. Таким образом, необходимо в качестве таких данных применительно к жилому помещению рассматривать образуемые замкнутым контуром поверхности стен. А.С. Овчарова подчёркивает, что «отличительной особенностью жилого помещения как объекта гражданских прав и гражданского оборота является его объёмно-пространственная характеристика»²⁵ и предлагает использовать новый показатель для индивидуализации жилого помещения – его границы, то есть внутренние поверхности наружных и внутренних стен и межэтажных перекрытий жилого дома, в совокупности ограничивающие трёхмерное пространство жилого помещения.²⁶

²² Гонгало Б. М. Жилое помещение — объект недвижимости // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

²³ Бандо М.В. Указ. соч.

²⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

²⁵ Овчарова А.С. Указ. соч. С.13.

²⁶ Там же.

Эта идея кажется оптимальной при сложившемся регулировании оборота жилья в нашем правовом порядке, поскольку автор пытается «овеществить» пространство жилого помещения путём искусственного установления его границ по поверхностям стен, что очень напоминает «нарезку» земли на земельные участки. Данная концепция хороша также и тем, что предвещает вопрос об объёме права собственности – пользоваться стенами, полом, потолком можно в пределах права собственности, ограниченном правами пользователей и собственников соседних помещений, что в результате примиряет концепцию фикции и концепцию пространства.

Вместе с тем хотелось бы отметить, что при таком понимании жилого помещения как вещи представляется разумным введение 3D кадастра.

Следующим признаком жилого помещения является предназначённость для постоянного проживания. В отличие от признака пригодности, который отражает специфику жилого помещения как объекта жилищных прав и, как правильно отмечается некоторыми исследователями²⁷, не влечёт юридических последствий, данный признак отражает специфику жилого помещения как объекта гражданского оборота.

²⁷ Басос Е.В. Правовой режим помещения как объекта гражданских прав. Автореф. дисс. на соиск. уч. степ. д-ра юрид. наук. М., 2015 С. 14.

§ 2. Особенности некоторых видов жилого помещения как объекта права собственности

Понятие жилое помещение является общим для отдельных его видов, перечисление которых можно найти в ЖК РФ. Таковыми являются жилой дом, квартира, их части, комната. Каждый из видов обладает присущими только ему чертами, которые определяют особенности приобретения права собственности на каждый из видов жилого помещения. Данное обстоятельство связано, прежде всего, с тем, что жилое помещение само по себе является сложным объектом. Такую характеристику ряд исследователей²⁸ даёт в связи с тем, что вместе с жилым помещением происходит передача неких прав, что можно объяснить не только спецификой «жилищной собственности» по отношению к такому виду жилого помещения, как квартира, но и историческими и политическими реалиями, когда речь идёт о другом объекте приобретения права собственности – жилом доме.

Жилой дом – единственное жилое помещение, которое можно назвать прочно связанным с землёй. Возможность приобретения права собственности на него путём купли-продажи возникла ещё в советском законодательстве²⁹, в результате чего закрепилось разделение прав на землю и объектов на ней, поскольку земля находилась в собственности государства. Разделение прав в результате принятия современных ГК РФ и Земельного Кодекса РФ³⁰ (далее – ЗК РФ) не было устранено, однако в ЗК РФ в ст. 1 был провозглашён принцип единства судьбы земельных участков и объектов, прочно с ними связанных. В ст. 552 ГК РФ установлено правило, согласно которому при продаже собственником недвижимости, располагающейся на земельном участке, которым он также обладает на праве собственности, к покупателю переходит право собственности и на земельный участок, из чего следует, что при продаже

²⁸ Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М. Статут. 2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

²⁹ Указ Президиума ВС СССР от 26.08.1948 «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

³⁰ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

жилого дома к покупателю переходит право собственности и на земельный участок под ним. Данное положение объясняется стремлением законодателя прийти к модели единого объекта недвижимости. Однако из рассматриваемого принципа существуют и исключения. К таковым относится случай, когда продавец не обладает правом собственности на земельный участок. Отчуждение жилого дома происходит отдельно от земельного участка, но к приобретателю переходит право пользования земельным участком, которым обладал предыдущий собственник жилого дома. Таким образом, в обеих ситуациях судьба земельного участка вопреки римскому правилу: *superficies solo cedit* следует судьбе постройки на нём, однако в первом случае разделения прав на земельный участок и жилой дом не происходит, а во втором наоборот. Кроме того, помимо прав на земельный участок, приобретатель получает также право и на имущество, обслуживающее жилой дом, что вытекает из главы 17 ГК РФ. Таким образом, специфика регулирования оборота жилых домов обусловлена нерешёнными проблемами относительно регулирования оборота недвижимости в целом.

Квартира как сложный объект права собственности проявляется в следующих аспектах. Во-первых, при передаче права собственности на квартиру происходит одновременная передача права собственности на долю в праве общей собственности на общее имущество дома. Во-вторых, согласно ст. 290 ГК РФ собственник квартиры не вправе отчуждать указанную долю отдельно от права собственности на квартиру или совершать иные действия по передаче этой доли, что говорит о неразрывности судьбы жилого помещения и прав, сопровождающих его. В ч. 2 ст. 38 ЖК РФ прямо запрещается под угрозой ничтожности включение условий договора об ином, в ч. 1 ст. 37 ЖК РФ указывается, что размер такой доли прямо зависит от размера общей площади жилого помещения, которой он пропорционален. Состав данной доли определяется ГК РФ в статье 290, но наиболее подробный

перечень перечисляется в ЖК РФ в статье 36, однако на уровне подзаконного акта³¹ этот перечень раскрывается более детально.

Согласно ст. 36 ЖК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме принадлежит доля в праве на общее имущество в нём, которое включает в себя помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания двух и более помещений, помещения, не принадлежащие отдельным собственникам, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей (крыши, ограждающие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование дома и т.д.). В состав доли также входит право на земельный участок, располагающийся под многоквартирным домом. При этом следует иметь в виду, что если он не был сформирован, и в отношении него не был проведён государственный кадастровый учёт, ввиду чего правом собственности на него обладает публично-правовое образование, при приобретении права собственности на отдельную квартиру новый собственник получает наряду с другими собственниками право владеть и пользоваться земельным участком.³² Государственная регистрация права собственности на квартиру является одновременной регистрацией права общей долевой собственности на общее имущество и его обременений (ст. 42 Закона о ЕГРН).

Это нетипичная конструкция. Попытки дать ей юридическую квалификацию зачастую не приводили к успеху. Так, такие права доктрина³³ пыталась охарактеризовать как принадлежность к главной вещи, что невозможно, поскольку доля – не вещь. Однако, как правильно отмечают А.В.

³¹ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

³² П. 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

³³ Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2005. С. 92, Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ в Жилищном кодексе РФ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

Егоров³⁴ и М.А. Церковников³⁵, это только внешнее, но не сущностное сходство с институтом главной вещи и принадлежности, к тому же деление вещей на главные и принадлежности согласно ст. 135 ГК неприменимо к недвижимостям в принципе.³⁶ Авторами также отмечается, что эти права не являются обособленными друг от друга, а представляют собой некий комплекс.³⁷ С этим мнением следует согласиться, поскольку приобретение права собственности на жилое помещение невозможно без приобретения доли в праве общей собственности. В связи с этим в доктрине авторы усматривают комплексность предмета при передаче жилого помещения по договору.³⁸

При этом следует отметить, что на практике никто в договоре не оговаривает, что вместе с квартирой переходят также и права на долю в общем имуществе собственников. Таким образом, эти права переходят по умолчанию³⁹. Они фактически привязаны к праву собственности на жилое помещение, их самостоятельная оборотоспособность невозможна, что объясняется целью осуществления права собственности на квартиру наиболее полно. Кроме того, следует отметить, что в большинстве правовых актов собственность на квартиру регулируется специальными законами, которые являются чаще всего исключениями из общих правил о праве собственности. Доктрина выделяет два вида этажной собственности, первый из которых предполагает, что единоличное право собственности на квартиру сочетается с правом общей собственности на земельный участок и общие части здания, служащие всем другим его частям.⁴⁰ Другая модель этажной собственности

³⁴ Права на пространство в здании: комментарий к постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. N 54. А.В. Егоров, М.А. Церковников // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2010. № 2. С. 42.

³⁵ Там же. С. 42.

³⁶ Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

³⁷ Право на пространство в помещении. С. 26.

³⁸ Овчарова А.С. Предмет и иные существенные условия договора купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме в России и Нидерландах // Труды Института государства и права РАН. 2012. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/predmet-i-inye-suschestvennye-usloviya-dogovora-kupli-prodazhi-zhilogo-pomescheniya-v-mnogokvartirnom-dome-v-rossii-i-niderlandah> (дата обращения: 21.03.2018).

³⁹ Гражданское право : учеб. : в 3 т. Т. 2. / Отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. М. Проспект. 2005. С.102.

⁴⁰ Суханов Е.А. «Жилищная (этажная) собственность» в европейских правовых порядках // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

подразумевает единство земельного участка и здания, на которое устанавливается общая долевая собственность жильцов, обладающих вместе с тем ограниченным вещным правом пользования квартирой.⁴¹

Российская «жилищная собственность» на квартиру напоминает больше первую модель, поскольку подразумевает отступление от «принципа присоединения», что в нашем правовом порядке произошло не в результате теоретически и практически обоснованного решения, а вследствие необходимости приватизации жилищного фонда с формированием широкого слоя частных собственников жилья. Это породило возникновение беспрецедентной модели этажной собственности в виде разделения юридически не существующего многоквартирного дома на квартиры и общее имущество собственников помещений, которое объектом гражданских прав не является и представляет собой «дополнение» к праву собственности на квартиру, являющемуся главенствующим. «Доля представляется искусственно привнесённой в ГК РФ (ст. 290) для придания хотя бы минимальной ясности юридической конструкции многоквартирного дома как недвижимого объекта гражданских прав».⁴²

Таким образом, можно сделать вывод, что нет комплексного предмета в договоре, по которому передаётся право собственности на жилое помещение, а есть особое правовое регулирование, вынужденная мера, предопределяемая особенностью права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме.

Гражданское законодательство предусматривает приобретение права собственности и на такой вид жилого помещения, как комната. Комнатой, согласно ст. 16 ЖК РФ является часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Следует согласиться с мнением⁴³ о том, что отдельные комнаты не могут в полной мере

⁴¹ Там же.

⁴² Степанов С.А. Указ соч.

⁴³ Крашенинников П.В. Указ. соч.

удовлетворить потребность граждан в жилье, однако признание возможности установления права собственности на такой объект и включение его в оборот обусловлено остротой жилищного вопроса, с чем законодателю пришлось считаться. Вместе с комнатой к приобретателю права собственности переходит также доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире, пропорциональная размеру общей площади комнаты вкпе с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, если приобретается право собственности на комнату, располагающуюся в квартире.

Главной особенностью комнаты как объекта права собственности заключается в том, что закон предусматривает для других собственников коммунальной квартиры преимущественное право покупки. Такой подход законодателя встретил неоднозначную оценку в доктрине, поскольку одни исследователи дают положительную⁴⁴ характеристику этому правилу, другие же считают распространение правил преимущественного права покупки на отношения собственности необоснованным, объясняя это тем, что аналогичная ситуация с квартирами решается иным путём.

Так как объектом отчуждения являются комнаты, не представляющие собой часть общей долевой собственности, а общее имущество согласно ст. 42 ЖК РФ следует судьбе права собственности на квартиру и отдельному отчуждению не подлежит, возникает противоречие со ст. 250 ГК РФ и института преимущественного права покупки в целом. Исходя из этого, следует согласиться с О.М. Козырь в том, что отсылка к ст. 250 ГК РФ «свидетельствует о намерении законодателя создать дополнительные правовые механизмы решения вопроса об уменьшении числа коммунальных квартир».⁴⁵

⁴⁴ Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру: Справочное пособие // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁴⁵ Козырь О.М. Актуальные вопросы права общей долевой собственности: раздел жилого помещения и выдел из него доли // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

ЖК РФ в ст. 16 называет ещё такие виды жилых помещений как часть квартиры и часть жилого дома, однако их понятий не раскрывает. Логично предположить, что частью жилого дома и квартиры в качестве объектов приобретения права собственности они могут являться только в случае, если отвечают признакам жилого помещения и могут быть зарегистрированы в качестве недвижимых вещей. Данный вывод подкреплён позицией Президиума Верховного Суда РФ⁴⁶, определившего, что часть жилого дома может быть поставлена на кадастровый учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости, если она является обособленной и изолированной. То же самое касается комнат, которые, являясь частью квартиры, должны быть обязательно смежными друг с другом.

⁴⁶ П. 5, 7 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

§ 3. Вещные права граждан на жилое помещение

Глава 18 ГК РФ имеет название «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». Размещённая в ней ст. 292 ГК РФ гласит, что наряду с собственником правом пользования жилым помещением обладают члены его семьи. Относительно правовой природы этих прав, какие начала – обязательственные или вещные – в них преобладают, до сих пор ведутся споры в доктрине. Но поскольку п. 2 ст. 292 ГК РФ в действующей сегодня редакции закрепляет при смене собственника прекращение прав проживающих в жилом помещении лиц, данный вопрос не носит принципиального характера относительно основного вопроса настоящей работы – возмездного приобретения жилого помещения в собственность. Особый интерес представляют права лиц, отвечающие всем признакам ограниченных вещных прав, в том числе и праву следования. К таковым относится право пользования жилым помещением отказополучателем и получателем пожизненной ренты.

Следует отметить, что существует тенденция к расширению круга таких лиц. Данный вывод, как ни странно, основан на наработках судебной практики. Верховный Суд РФ, расширительно истолковал в Обзоре судебной практики⁴⁷ ст. 19 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ⁴⁸, исключаящую из ч. 4 ст. 31 ЖК РФ о прекращении права пользования жилым помещением бывших членов семьи собственника, если они при приватизации имели равные права пользования этим помещением с данным лицом. Верховный Суд РФ распространил ст. 19 также и на случай перехода жилого помещения к другому собственнику. Таким образом, если лицо отказалось от приватизации и дало согласие на неё другим членам семьи, оно имеет право пользования жилым помещением бессрочно. При этом не имеет значения, даже тот факт, реализовало ли лицо впоследствии своё право на приватизацию жилья, так как для приватизации необходимо согласие всех членов семьи

⁴⁷ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 01.03.2006 «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2005 года» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁴⁸ Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

нанимателя, в том числе и бывших⁴⁹. Согласно Постановлению⁵⁰ Пленума Верховного Суда РФ указанные лица исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение. Вместе с тем необходимо отметить, что бессрочный характер не является абсолютным, так как право пользования может прекратиться, если лицо от него отказалось⁵¹, о чём может свидетельствовать, например, выезд в другое место жительства.⁵²

Конституционный Суд РФ⁵³ распространил действие нормы вышеупомянутой ст. 19 посредством аналогии закона и на отношения, связанные с приобретением права пользования жилым помещением гражданами, являющимися членами семьи бывшего собственника, приобретшего право собственности на жилое помещение на основании ордера, выданного жилищно-строительным кооперативом. А.М. Эрделевский⁵⁴ считает, что аналогия закона здесь применена неправомерно, поскольку член семьи пайщика, которому выдавался ордер, не давал никакого предоставления будущему собственнику в виде согласия. Не затрагивая вопрос о правомерности применения аналогии, хотелось бы отметить со ссылкой на особое мнение Г.А. Гаджиева⁵⁵, что поскольку в соответствии с прежним законодательством условием вступления в жилищно-строительный

⁴⁹ Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2008 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 28.05.2008) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁵⁰ Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁵¹ Определение Верховного Суда РФ от 17.11.2011 N 203-В11-14 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁵² Определение Верховного Суда РФ от 04.08.2015 N 49-КГ15-7// Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁵³ Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 N 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁵⁴ Эрделевский А.М. Права бывших членов семьи собственника жилого помещения в практике Конституционного Суда РФ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁵⁵ Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 N 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

кооператив являлась нуждаемость в улучшении жилищных условий, а размер жилого помещения, предоставляемого в доме жилищно-строительного кооператива, зависел от количества членов семьи пайщика, у них есть основания для возникновения права пользования жилым помещением, сходные с членами семьи собственника приватизированного жилья. Поддержку мнения о том, что данное право обладает всеми признаками ограниченного вещного права, также можно обнаружить в доктрине⁵⁶.

Следует отметить, что выстраивание баланса между интересами собственника и других граждан, имеющих право пользоваться чужим жилым помещением, должно происходить путём определения в законе исчерпывающего, закрытого перечня вещных прав на жилое помещение, а также оснований их возникновения и прекращения. Известно, что законодательство на сегодняшний день его не содержит. Кроме того, глава 18 ГК РФ в свою очередь говорит только о вещных правах членов семьи собственника, которые прекращаются с переходом права собственности, умалчивая о других вещных правах, которые могут существовать и «следовать за вещью». До тех пор, пока не будет системного законодательного регулирования прав пользования жилым помещением в целом, стабильность оборота будет страдать.

Думается, что необходимо установление такого вещного права, которое охватывало бы все вышеназванные случаи права пользования жилым помещением. Таким вещным правом мог бы стать узуфрукт, необходимость закрепления на законодательном уровне которого, отмечается в Концепции развития гражданского законодательства⁵⁷. Узуфрукт в отношении недвижимых вещей, согласно Концепции, возникает и прекращается в момент государственной регистрации в ЕГРП (сейчас – ЕГРН). Стоит отметить, что

⁵⁶ Селиванова Е.С., Самойлов Е.И. Правовое регулирование права пользования жилым помещением членов семьи членов-пайщиков жилищных кооперативов: прошлое и настоящее // Семейное и жилищное право. 2016. № 3. С. 44 – 48 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁵⁷ «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

рассмотренные права пользования бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения и членов семьи пайщиков жилищно-строительных кооперативов не являются единственными примерами, когда право пользования, обладающее признаками ограниченного вещного права, таковым не признаётся и не отражается в ЕГРН. Например, гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, лишь вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа, но не обязан, и, можно сделать вывод, что такое право дано ему для защиты собственного права пользования жилым помещением. К такому же выводу приходит и М.Ю. Тихомиров⁵⁸.

Сейчас сделана попытка по разработке законопроекта⁵⁹ о внесении соответствующих изменений, связанных с появлением новых вещных прав, среди них обнаруживаем и право личного пользования и его разновидность – социальное пользование. Подобная реформа поможет обеспечить публичность этих прав и тем самым стабильность оборота.

Поскольку права некоторых категорий лиц, которые имеют право пользоваться жилым помещением и после смены собственников, не фигурируют в реестре прав, покупателю остаётся надеяться только лишь на добросовестность продавца, который ему эту информацию сообщит. Данное обстоятельство ставит в неравное положение стороны по договору, поэтому представляется, что необходим механизм, который бы обеспечивал покупателю получение достоверной информации об обременениях жилой недвижимости. Справедливо мнение А.О. Рыбалова о том, что отсутствие в реестре недвижимости информации о бессрочных обременениях «является

⁵⁸ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. Под ред. М.Ю. Тихомирова // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁵⁹ Проект федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации) (внесен Президентом РФ) (во втором чтении) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

несоразмерным ограничением прав разумного и добросовестного приобретателя, не отвечает требованиям справедливости, дестабилизирует гражданский оборот, подрывает доверие его участников друг к другу, что не только недопустимо с точки зрения гражданского права, но несовместимо и с требованиями Конституции»⁶⁰.

⁶⁰ Рыбалов А.О. Тайных прав на недвижимость быть не должно // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. N 4. С. 154 – 160 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

ГЛАВА 2: Приобретение права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи

§ 1. Понятие и юридическая характеристика купли-продажи жилого помещения

Договорная конструкция купли-продажи жилого помещения является одной из разновидностей продажи недвижимости, выделяемая в связи с особенностями предмета. Нормы, регулирующие куплю-продажу жилого помещения соответственно располагаются в § 7 гл. 30. Исходя из ст. 558 ГК РФ, указывающей на особенности продажи жилых помещений, норм Гражданского кодекса РФ о продаже недвижимости и общих положений о договоре купли-продажи, можно вывести следующее определение договора купли-продажи жилого помещения: это договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение (жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры), а покупатель обязуется принять это жилое помещение и уплатить за него определённую сторонами цену. Как видим, главной особенностью, которая послужила выделению этого договора в отдельный вид, явился его необычный предмет, поскольку продавец обязуется передать помещение, которое имеет приобретённый в установленном законом порядке статус жилого. В связи с тем, что договор купли-продажи жилого помещения является подвидом договора продажи недвижимости то, соответственно, согласно п. 5 ст. 454 ГК РФ помимо правил § 7 гл. 30 ГК РФ, к нему применяются и общие положения о купле-продаже в части, не нашедшей регулирования в этом параграфе.

Какова юридическая природа договора купли-продажи жилого помещения? Не вызывает сомнений, что это договор возмездный, поскольку продавец по договору за передачу в собственность покупателю жилого помещения получает от него встречное предоставление, двусторонний, синаллагматический, то есть взаимный, поскольку исполнение покупателем обязательств по оплате обусловлено исполнением продавцом его обязанностей по передаче товара покупателю, консенсуальный, так как

признаётся заключённым с момента достижения соглашения по всем существенным условиям договора купли-продажи жилого помещения. Стоит отметить, что характеристика его как консенсуального приобрела своё значение сравнительно недавно. С момента вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ⁶¹ было отменено правило, что договор купли-продажи жилого помещения является регистрационной сделкой. Отмена обязательной государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения устранила противоречие относительно момента заключения договора, исключив ситуацию, когда договор был заключен в письменной форме между сторонами, но до момента государственной регистрации договора согласно буквальному толкованию действующих ранее норм ГК РФ, вопреки логике таковым не считался. Однако на договор купли-продажи будущего жилого помещения данное утверждение не распространялось, поскольку он не должен был подлежать процедуре государственной регистрации.⁶²

Ограничений субъектного состава договора купли-продажи недвижимости и, в частности, жилого помещения ГК РФ не вводит, поэтому сторонами по договору купли-продажи жилого помещения могут быть и граждане, и юридические лица.

К субъектам применяются общие требования к способности лица участвовать в сделке, что сводится к вопросу о правоспособности, дееспособности и наличии правомочия совершать сделку. Таким образом, лицо, выступающее стороной по договору купли-продажи жилого помещения, должно обладать дееспособностью в полном объёме, если же гражданин признан недееспособным по решению суда или не достиг возраста четырнадцати лет, то продажа или приобретение жилого помещения

⁶¹ Федеральный закон от 30.12.2012 N 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁶² П. 9 Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

осуществляется законным представителем (опекуном), если гражданин достиг четырнадцатилетнего возраста, но не достиг возраста полной дееспособности, а также в случае, когда гражданин частично дееспособен по причине ограничения дееспособности, продажа или приобретение жилого помещения по договору купли-продажи может быть осуществлена только с письменного согласия законного представителя (попечителя).

Стоит отметить, что законом введена усложнённая процедура отчуждения опекуном и попечителем имущества подопечного. Согласно п. 2 ст. 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель – давать согласие на совершение сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. Данная процедура применяется в соответствии с Федеральным законом от 24.04.2008 N 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»⁶³ и в отношении договора купли-продажи жилого помещения, когда собственником жилого помещения является малолетний или несовершеннолетний гражданин. Конституционный Суд РФ⁶⁴ высказался о том, что органы опеки и попечительства не вправе произвольно запрещать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних детей, совершаемые их родителями. В Постановлении Конституционного Суда РФ также было отмечено, что следует исходить из презумпции добросовестности поведения родителей в отношении своих детей, и субсидиарный характер опеки и попечительства со стороны управомоченных государственных органов должен проявляться в тех случаях, когда попечение со стороны родителей не осуществляется. Данный вывод Конституционного Суда РФ представляется справедливым, поскольку иначе нарушались бы права и интересы несовершеннолетних и необоснованно ограничивались бы также права законных представителей. Стоит упомянуть, что недавно внесены

⁶³ Федеральный закон от 24.04.2008 N 48-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) «Об опеке и попечительстве» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁶⁴ Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 N 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

изменения в законодательство⁶⁵, согласно которым сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанного ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению, что является также дополнительной гарантией прав этих лиц.

Согласие на сделку потребуется и в случае, если жилое помещение находится в совместной собственности супругов. Согласно п. 3 ст. 35 СК РФ⁶⁶ для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которые подлежат государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга, иначе супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Что касается юридических лиц, то, для того чтобы выступать стороной по договору купли-продажи жилого помещения, они должны обладать правоспособностью, которая возникает с момента государственной регистрации юридического лица в соответствии с Федеральным законом⁶⁷ от 8 августа 2001 г. N 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». Она должна позволять юридическому лицу быть стороной в договоре купли-продажи жилого помещения. Таким образом, государственные и муниципальные унитарные предприятия, обладающие специальной правоспособностью, могут распоряжаться закреплённым за ними имуществом только в случае, если это соответствует

⁶⁵ Федеральный закон от 02.06.2016 N 172-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁶⁶ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁶⁷ Федеральный закон от 08.08.2001 N 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

деятельности, установленной уставом. То же самое относится и к учреждениям.

Что касается необходимого правомочия, которое давало бы право выступать в качестве продавца в договоре купли-продажи жилого помещения, то продавец должен быть собственником отчуждаемого по договору жилого помещения, в противном случае это влечёт недействительность договора по основанию нарушения требований закона (ст.168 ГК). В связи с этим особенно хочется обратить внимание на юридические лица, имеющие организационно-правовую форму государственного или муниципального унитарного предприятия. Поскольку они обладают на имущество, в том числе и на недвижимость, ограниченным вещным правом – правом хозяйственного ведения, и не могут распоряжаться недвижимостью без согласия собственника.

Юридическое лицо, имеющее организационно-правовую форму частного учреждения, не вправе самостоятельно распоряжаться недвижимым имуществом, предоставленным собственником, а казённое учреждение не вправе распоряжаться каким бы то ни было имуществом без его согласия. Автономное учреждение не вправе распоряжаться без согласия собственника тем недвижимым имуществом, которое было закреплено за ним собственником или приобретено на предоставленные им средства. Бюджетное учреждение не может распоряжаться недвижимым имуществом без согласия собственника.

Ст. 558 ГК РФ, закрепляющая особенности продажи жилых помещений, не содержит в себе указание на особенности формы договора купли-продажи жилого помещения. Однако в § 7, в котором данная статья расположена, есть ст. 550 ГК РФ, посвященная форме договора продажи недвижимости, и содержит к ней особые требования. Она гласит, что договор продажи недвижимости должен быть заключён в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами, затем делается ссылка на ст. 434 общих положений о договоре о форме договора на п. 2. Ст. 434 о форме

договора предусматривает, что договор может быть заключён в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определённая форма. Для договора купли-продажи недвижимости и соответственно жилого помещения, как уже было отмечено, предусмотрена обязательная письменная форма и, кроме того, такая письменная форма для данного договора является «строгой»⁶⁸ и может быть соблюдена только лишь путём составления одного документа. Другие же способы, перечисленные в п. 2 ст. 434 (обмен письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи) для оформления купли-продажи жилого помещения применены быть не могут, в противном случае форма договора не будет соблюдена, что повлечёт недействительность договора, о чём сказано в абзаце 2 ст. 550. Стоит отметить, что в ст. 434 о форме договора был добавлен пункт 4⁶⁹ относительно того, что в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, договор в письменной форме может быть заключен только путем составления одного документа, подписанного сторонами договора. Представляется, что в ст. 550 о форме продажи недвижимости должна быть ссылка именно на этот пункт ст. 434 общих положений о договоре. Данное несоответствие объясняется тем, что статья не была приведена в соответствие с общими положениями о договоре после их реформирования.

Договор купли-продажи жилого помещения считается заключенным с момента подписания сторонами одного документа, в котором сформулированы все его существенные условия.

Причина закрепления в законе «строгой» письменной формы договора купли-продажи недвижимости заключается в том, что, как отмечают

⁶⁸ Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁶⁹ Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

исследователи⁷⁰, прежде всего, она свидетельствует о серьёзности намерения сторон совершить сделку и помогает устранить колебания, недомолвки, неоднозначное понимание сторонами важнейших пунктов договора - всего того, что способствует неопределенности отношений по договору. Этим же можно объяснить и последствие несоблюдения письменной формы в виде недействительности договора.

Стоит отметить, что в советский период, хотя и не было разделения вещей на движимые и недвижимые, ГК РСФСР 1964⁷¹ года в ст. 239 в качестве формы договора купли-продажи жилых домов устанавливал форму нотариального удостоверения. Настоящий ГК РФ решение об использовании нотариальной формы договора отдаёт на откуп сторонам по договору.

В связи с данным вопросом следует отметить, что квалифицированная нотариальная форма договора является более сложной по отношению к простой письменной (хотя и в данном случае, строго определённой), и соответственно создаёт больше гарантий прав сторон по договору, поскольку нотариус или должностное лицо, имеющее право совершать нотариальное действие, как это указано в п. 1 ст. 163 ГК РФ, осуществляет проверку законности сделки, в том числе наличие у каждой из сторон права на ее совершение. Исследователями⁷² данной проблемы подчёркивается, что отмена нотариальной формы сделки была необоснованна. Стоит отметить, что на сегодняшний день введение нотариальной формы сделки при отчуждении недвижимого имущества было бы оптимальным решением при отмене государственной регистрации договора купли-продажи недвижимости, поскольку таким образом можно защитить интересы продавцов и

⁷⁰ Шейнин Л.Б. Недвижимость: пробелы и несоответствия в правовом регулировании // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁷¹ Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁷² Чефранова Е.А. Новеллы законодательства и налаживание взаимодействия между нотариатом и органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Справочная правовая система «КонсультантПлюс», Липски С.А. Новый этап законодательного регулирования регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее и некоторые аспекты участия в этом нотариусов // Справочная правовая система «КонсультантПлюс»; Борисенко А.В. Купля-продажа жилой недвижимости/современные правовые проблемы. Дис на соиск. уч. степ. к.ю.н., 2002. [URL: <http://www.dissercat.com/content/kuplya-prodazha-zhiloi-nedvizhimosti-sovremennye-pravovye-problemy>].

покупателей, обеспечить законность и стабильность оборота. Попытка⁷³ установить в качестве формы договора купли-продажи недвижимого имущества нотариальную форму не увенчалась успехом, так как данное предложение было раскритиковано как финансово затратное и нецелесообразное, поскольку нотариус не владеет базой данных, которой владеет реестр. Кроме того, принимать данную норму было бы опасно, поскольку, как отмечают исследователи⁷⁴, не готов проект закона о нотариате и нотариальной деятельности, и нет предложений о тарифах за нотариальное оформление. Дело в том, что уже 1994 - 1995 гг. законодатель по причине высокой стоимости нотариальных услуг и несовершенства системы заменил обязательное нотариальное удостоверение сделок процедурой государственной регистрации некоторых сделок с недвижимостью.⁷⁵ В это число попал и договор купли-продажи жилого помещения. Как отмечается в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе⁷⁶, государственная регистрация сделок приобрела черты, которые характерны для нотариального удостоверения, поскольку несоблюдение требования о государственной регистрации договора означал для сторон, что он не заключен (или недействителен). Это не соответствовало смыслу государственной регистрации, задачей которой является обеспечение публичной и достоверной информации о зарегистрированных правах и сделках для третьих лиц.

Доктрина⁷⁷ отмечает, что государственная регистрация договоров, по которым требуется государственная регистрация перехода права, затрудняла

⁷³ Проект Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012) // Доступ из справ. - правовой системы «КонсультантПлюс».

⁷⁴ Кодификация российского частного права 2015. Под ред. П.В. Крашенинникова. 2015 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁷⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации. Общие положения о договоре. Постатейный комментарий к главам 27 – 29. Под ред. П.В. Крашенинникова. Статут. 2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁷⁶ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М. 2004. URL: <http://privlaw.ru>

⁷⁷ Алексеев В.А. Еще раз о регистрации сделок, прав и обременений // Закон. 2014. N 7 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

оборот. Так как регистрация договоров об отчуждении недвижимого имущества и регистрация перехода права собственности на него происходили практически одновременно, обеспечительная функция государственной регистрации сделки по этой причине сходилась на нет.⁷⁸

Возвращаясь к вопросу о необходимости введения нотариальной формы сделки применительно к договору купли-продажи жилого помещения, хотелось бы отметить, что законодателем постепенно принимаются меры по расширению возможностей нотариуса относительно сделок с недвижимостью. Внесённые изменения в ГК РФ относительно нотариального удостоверения сделки и изменения в Основы законодательства о нотариате позволяют судить о том, что законодатель создаёт условия к переходу к квалифицированной письменной форме сделок с недвижимостью, так как им усилена ответственность нотариуса. Он наделил его полномочиями по непосредственному взаимодействию с Единым государственным реестром недвижимости (далее – ЕГРН) для регистрации перехода права собственности по сделке, если к нему обратились за нотариальным удостоверением сделки, причём, исходя из закреплённого в ст. 86.2 Основ⁷⁹ положения следует, что нотариус самостоятельно обращается за регистрацией перехода прав в ЕГРН, если стороны не изъявили желания сделать это самостоятельно. Также Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает сокращённый срок для осуществления государственной регистрации прав по нотариально удостоверенной сделке.⁸⁰ Следует согласиться с Л.Ю. Михеевой⁸¹ в том, что присутствие нотариальной формы в гражданском обороте постепенно расширяется, и сейчас избрана тактика,

⁷⁸ См. Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. Статут. 2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁷⁹ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁸⁰ Пп 9 п.1 ст. 16 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁸¹ Михеева Л.Ю. Новым нотариальным действиям - новый закон о нотариате // Закон. 2014. N 11 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

которая показывает преимущества обращения к нотариусу. В целом, в доктрине⁸² часто упоминается о том, что роль нотариуса в обороте недвижимости повышается и предлагается⁸³ введение нотариальной формы сделок, связанных с недвижимостью. Важно упомянуть, все сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество согласно внесённым изменениям⁸⁴ теперь подлежат нотариальному удостоверению, что также свидетельствует о расширении круга сделок с нотариальной формой в отношении недвижимого имущества. Но стоит отметить, что краеугольным камнем в вопросе введения нотариальной формы сделки купли-продажи жилого помещения являются тарифы за услуги нотариуса. Несомненно, с учётом того, что разные социальные слои населения имеют разные доходы, в данном случае представляется разумным снижение стоимости тарифов, так как необходимо обеспечить доступность цен для каждого участника оборота. Стоит упомянуть о том, что расходы на судебные разбирательства могут быть во много раз выше, чем расходы на нотариальное удостоверение сделки, кроме того, от усложнения формы сделки купли-продажи жилого помещения зависит стабильность оборота.

⁸² Участие нотариуса в гражданско-правовом обороте недвижимого имущества. Быконя Р.Е., Николаев С.Н. // Нотариус. 2016. N 2, Лазаренкова О.Г. Тенденция расширения участия нотариуса при совершении сделок с недвижимостью // Нотариус. 2016. N 4. С. 28 – 31 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁸³ Ситдикова Л.Б. Эффективность действия норм в гражданском праве России (на примере предложения о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью) // Нотариус. 2013. N 5 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁸⁴ Федеральный закон от 02.06.2016 N 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 03.07.2016 N 351-ФЗ «О внесении изменений в статью 24.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статью 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

§ 2. Особенности заключения договора купли-продажи жилого помещения

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключённым, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Таковыми, согласно ст. 432 являются условия как предусмотренные законом или иными правовыми актами, так и условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Применительно к договору купли-продажи жилого помещения к существенным условиям, как это исходит из вышеуказанной статьи, относится условие о предмете договора, к числу существенных условий, которые названы в законе относится условие о цене, о чём свидетельствует ст. 550 § 7, которая прямо устанавливает, что договор продажи недвижимости должен предусматривать цену, а также, что является особенностью договора купли-продажи жилого помещения и закреплено в ст. 558 об особенностях продажи жилых помещений, условие об указании в договоре перечня лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением, если в отчуждаемом жилом помещении проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем. Достижения соглашения по названным существенным условиям достаточно, для того чтобы договор был заключён, но при условии, что ни одной из сторон не было изъявлено желание включить какое бы то ни было условие ещё. Если какая-либо из сторон совершила волеизъявление о том, что необходимо помимо существенных условий, установленных законом, то договор будет считаться заключённым, когда стороны достигнут соглашения по этому условию.

Необходимо определиться с тем, что надо понимать под предметом договора купли-продажи жилого помещения. Существуют разные точки зрения на это счёт. Одни исследователи⁸⁵ рассматривают в качестве предмета

⁸⁵ Гражданское право: учебник: в 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. М. Статут. 2016. Т. 2. С. 152., Гражданское право : учеб. : в 3 т. Т. 2. / Отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. М. Проспект. 2005. С. 9.

товар, который подлежит передаче, другие⁸⁶ считают, что предметом являются действия продавца по передаче товара в собственность покупателя и действия покупателя по его принятию и уплате за него цены. Думается, что точка зрения о том, что в качестве предмета выступают как действия сторон по передаче, принятию и оплате товара, так и имущество, на которое такие действия направлены, является не только наиболее правильной. Имуществом в рассматриваемом договоре купли-продажи выступает индивидуально-определённая вещь – жилое помещение, в качестве которого могут выступать следующие его виды: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

Предмет должен быть надлежащим образом определён. В договоре купли-продажи жилого помещения должны быть указаны сведения, которые позволили бы установить жилое помещение, подлежащее передаче по договору, поэтому в договоре в зависимости от вида жилого помещения должны быть указаны следующие данные. Для всех видов жилых помещений в договоре нужно отразить полный адрес, общую площадь, для жилого дома и квартиры необходимо оговорить в договоре количество комнат в них, для квартиры и комнаты – указывать⁸⁷ и этаж, на котором та или другая располагается. Примечательно, что определение в договоре местонахождения должно производиться со связью с земельным участком или со связью с недвижимым имуществом, в составе которого находится жилое помещение, к этому обязывает ст. 554 ГК, которая прямо предусматривает, что в договоре о недвижимом имуществе, подлежащем передаче покупателю, должны быть включены в том числе и данные, определяющие расположение недвижимости на земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Таким образом, в договоре необходимо определить расположение жилого помещения на земельном участке, если речь идёт о жилом доме,

Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. М. 2011. Т. II // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁸⁶ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2. М. 2009. С. 196

⁸⁷ См. Крашенинников П.В. Жилищное право. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

местонахождение же комнаты или квартиры определяется через их состав в квартире и многоквартирном доме соответственно, хотя последний с юридической точки зрения недвижимостью не признаётся. Если данная информация не содержится в договоре, условие о жилом помещении будет считаться несогласованным, а договор незаключённым, что следует из ст. 554 ГК РФ.

Кроме того, для квартиры могут быть указаны и иные идентифицирующие признаки: подъезд, количество уровней квартиры, этажность всего дома и другие сведения. Эту информацию можно найти в техническом и кадастровом паспортах, предоставляемых органами БТИ или Росреестра. Для определения предмета жилого помещения также могут использоваться поэтажный план и экспликация. Указание в договоре иных характеристик (кадастровый номер объекта, этажность, площадь, год создания и т.д.) не охватывается требованиями ст. 554 ГК РФ, следовательно, при отсутствии такого рода информации в договоре ставить вопрос о признании его незаключённым нет оснований.⁸⁸

Стоит упомянуть, что индивидуализировать предмет можно, в том числе, и с помощью кадастрового номера квартиры, чего будет достаточно для согласования в договоре условия о предмете, что вытекает из позиции Пленума ВАС РФ⁸⁹. К надлежащему способу определения предмета высшая судебная инстанция относит также помещение в договор ссылки на документы, в которых предмет соответствующим образом определён. Таковым может являться, например договор, по которому недвижимость была приобретена, а также приложения к основному договору.⁹⁰

⁸⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации. Общие положения о договоре. Постатейный комментарий к главам 27 - 29. Под ред. П.В. Крашенинникова // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁸⁹ Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁹⁰ Постановление ФАС Центрального округа от 18.02.2009 N Ф10-6202/08(2) по делу N А14-2154-2008/55/11, постановление ФАС Центрального округа от 01.12.2010 по делу N А08-3690/2009-29, постановление ФАС Центрального округа от 10.06.2010 по делу N А08-3854/2009-22 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

Как это следует из п.2 ст. 455 ГК РФ общих положений о купле-продаже, договор может быть заключен о купле-продаже товара, уже имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара. Данное положение в полной мере применительно и к купле-продаже жилого помещения. Стоит отметить, что к этому выводу применительно к купле-продаже недвижимости суды пришли не сразу⁹¹, ссылаясь на статью 209, закрепляющей правомочия собственника и обосновывая ею недействительность договора, они ошибочно отождествляли момент заключения договора и момент передачи товара.⁹² Поэтому Пленум ВАС РФ закрепил в пункте 1, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество - предмет договора - само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным, но на момент исполнения и для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю, как это следует из ст. 131 и 551 ГК РФ, продавец должен обладать правом собственности на него.

Предмет купли-продажи будущего жилого помещения, которое будет создано, подчиняется специфическим правилам, поскольку он не зафиксирован в кадастре, так как объект как индивидуально-определённая вещь ещё не существует и не может быть зарегистрирован в ЕГРН, поскольку собственника у него также нет. Индивидуализация предмета в таком случае может происходить посредством указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору. Таковым может являться, как это указано в Постановлении Пленума

⁹¹ Постановление ФАС Уральского округа от 14.01.2009 N Ф09-9655/08-С6 по делу N А07-3930/2007, Постановление ФАС Уральского округа от 15.12.2008 N Ф09-9063/08-С6 по делу N А07-3769/08, Постановление ФАС Уральского округа от 04.09.2008 N Ф09-6309/08-С6 по делу N А71-7186/2007 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁹² Бевзенко Р.С. Квалификация и последствия сделок с будущей недвижимой вещью. Комментарий к Постановлению Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

ВАС РФ⁹³, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определённые, в частности, в соответствии с проектной документацией. Если в тексте договора отсутствует условие о предмете или данных для его идентификации не хватает, то при наличии необходимых данных для определения предмета в акте приёма-передачи, договор не может быть признан незаключённым, на это указывает Постановление Пленума ВАС.⁹⁴ Думается, что такой подход ВАС можно объяснить тем, что стороны достигли соглашения о предмете, исполнив обязанности по договору. Кроме того, такой вывод вытекает и из п. 3 ст. 432 ГК РФ, в котором установлено, что сторона, принявшая полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания его незаключённым, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств противоречит принципу добросовестности. Таким образом, рассматриваемый вопрос урегулирован и законодательно. Р.С. Бевзенко⁹⁵ называет это «излечением» порока договора в части неполного, неточного описания объекта. Помимо всего прочего, в Постановлении ВАС в абзаце 1 п. 3 закреплено, что в случае спора между сторонами по поводу предмета, суд на основании ст. 431 ГК РФ устанавливает действительную волю сторон, исходя из положений подписанного сторонами договора, иных доказательств по делу, а также принимая во внимание практику, сложившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Судебной практикой также был выработан подход, согласно которому под правовое регулирование норм о купле-продаже жилого помещения подпадают также и отношения, из которых это прямо не вытекает. Данное

⁹³ Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁹⁴ Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁹⁵ Бевзенко Р.С. Указ соч.

утверждение, касается, прежде всего, предварительных договоров купли-продажи будущей недвижимости с условием об обязанности полной оплаты или существенной её части. Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ (далее – ВАС РФ) истолковал, что такие правоотношения надлежит рассматривать как отношения по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате. Это положение в большей степени защищает права покупателя, поскольку он наделяется правом иска требовать передачи индивидуально-определённой вещи по договору вместо иска о понуждении заключения основного договора.

Вторым существенным условием, без которого договор купли-продажи жилого помещения не может быть заключён, является цена в силу статьи 555 ГК РФ, которая также предусматривает, что правила её определения, заложенные в пункте 3 статьи 424, при продаже недвижимого имущества не применяются, то есть исполнение договора не может быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за жилое помещение. Данное требование закона можно объяснить высокой степенью уникальности такого недвижимого имущества в силу как естественных, так и юридических причин, поэтому цена якобы аналога была бы, во-первых, слишком спорной, во-вторых, создавала бы риск для стороны по договору.

Цена определяется соглашением сторон, которые могут прибегнуть к услугам оценщиков. В случае отсутствия цены при наличии стоимости договор не может считаться заключённым.

Способы определения цены могут быть различными. Она может быть установлена как на всё жилое помещение сразу, так и на единицу площади, что влечёт использование для определения цены данных о фактическом размере продаваемого жилого помещения. Допускаются и иные способы определения цены, главное, чтобы не было сомнений при её конечном определении. Так, например, согласно Постановлению ФАС Северо-Кавказского округа от 08.11.2006 N Ф08-5685/2006 по делу N А20-725/2006, возможно установление цены недвижимого имущества в зависимости от уровня инфляции.

Цена по договору включает в себя не только цену самого жилого помещения, но также и цену передаваемой с жилым помещением соответствующей части земельного участка или права на нее, что следует из пункта 2 ст. 552 ГК, однако стороны могут предусмотреть и иное, установив раздельную цену.

Необходимо упомянуть, что условие о цене не включает в себя порядок оплаты, он является отдельным условием договора и не относится к числу существенных, поскольку § 7 гл. 30 ГК РФ не содержит норм, которые бы указывали на это.⁹⁶

Последнее существенное условие, которое является специфическим по сравнению с существенными условиями договоров купли-продажи других объектов недвижимости, – перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Здесь возникают естественные затруднения при отчуждении помещения, как и любой обремененной правами третьих лиц вещи.

Данное условие в качестве существенного встречает в доктрине⁹⁷ негативную оценку. В ней отмечается, что оно имеет характер не условия, которое стороны могут согласовать, а некой данности, изменить которую стороны не вправе, поэтому доктрина склоняется к тому, что в данном случае речь должна идти не о существенном условии договора, а о предписании информировать покупателя о правах третьих лиц на пользование продаваемым жилым помещением. Это предписание, по мнению М.В. Бандо⁹⁸, должно быть установлено законодателем в качестве диспозитивной нормы для восполнения волеизъявления сторон. В.О. Тузов также предлагает введение нормы,

⁹⁶ См. пример из судебной практики, где суд высказался о том, что не может быть признан правомерным вывод о том, что недостижение сторонами сделки соглашения о порядке оплаты отчуждаемого имущества влечет за собой незаключенность спорного договора: Постановление ФАС Центрального округа от 18.02.2009 N Ф10-6202/08(2) по делу N А14-2154-2008/55/11 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁹⁷ Тузов В.О. О понятии «несуществующей» сделки в российском гражданском праве // Справочная правовая система «КонсультантПлюс», Бандо М.В. О квалификации перечня лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, в качестве существенного условия договора купли-продажи жилого помещения // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

⁹⁸ М.В. Бандо. Указ. соч.

согласно которой указанный перечень должен содержаться в договоре, и тогда его отсутствие автоматически, в силу ст. 168 ГК, стало бы означать недействительность договора. Цель закрепления этого условия в качестве существенного видится учёному в том, что в условиях криминализации рынка жилья и массового нарушения интересов граждан в этой сфере разработчики Гражданского кодекса старались избежать пробела в регулировании этой проблемы.

Думается, что причина кроется не только в этом. Как отмечает Е.Л. Невзгодина⁹⁹, при дефиците жилья и высокой для большинства граждан стоимости жилых помещений при совершении сделок, связанных с отчуждением жилья, должны учитываться не только интересы сторон, но и гарантии стабильности закрепленного в ст. 40 Конституции РФ права на жилище иных граждан, проживающих в отчуждаемом жилом помещении или не проживающих, но сохраняющих право пользования им.

Видимо, необходимость, признания данного условия существенным для договора купли-продажи жилого помещения связана со спецификой имущественных отношений в жилищной сфере и продиктована потребностью обеспечения стабильности жилищных и имущественных отношений, так как данное условие направлено на защиту законных интересов покупателя жилого помещения, а также лиц, которые сохраняют право пользования данным жилым помещением. Такое объяснение не раз было отражено в решениях¹⁰⁰ Конституционного Суда РФ. Им также отмечалось, что правовое регулирование отношений по распоряжению объектами жилищного фонда

⁹⁹ См. Невзгодина Е. Л. Гарантии конституционного права на жилище лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением при его отчуждении // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁰⁰ См. Определение Конституционного Суда РФ от 17.07.2014 N 1656-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Мамай Марины Анатольевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации», Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 N 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

должно гарантировать гражданам соблюдение конституционного права граждан на жилище.¹⁰¹

Итак, если данное условие о перечне лиц, имеющих право пользования после отчуждения жилого помещения покупателю, не было согласовано сторонами в договоре, он не может считаться заключённым.¹⁰²

Думается, что в случае намеренного умолчания продавцом о наличии прав третьих лиц на пользование жилым помещением после его передачи по договору купли-продажи жилого помещения при добросовестности и надлежащей осмотрительности покупателя, который не знал и не мог узнать о наличии таких прав, последствия признания договора незаключённым в виде возврата сторонами неосновательного обогащения и процентов недостаточны для защиты покупателя. Кроме того, в подтверждение такого мнения можно привести Определение¹⁰³ Верховного Суда, где он советует суду первой инстанции обратить внимание на то, что лицо, обладающее бессрочным правом пользования квартирой вправе оспаривать действительность договора, нарушающее его законное право, если в нём указано, что лица, имеющие право пользования квартирой, отсутствуют. В связи с этим вопросом усматривается проблема высокой степени незащищённости покупателя, поскольку он сильно рискует, приобретая по договору купли-продажи жилое помещение, получить жилое помещение с правами третьих лиц, о которых невозможно было узнать из реестра.

Следует согласиться с мнением А.С. Овчаровой¹⁰⁴ о необходимости установления в ГК РФ соотношения норм как общей и специальной между ст.

¹⁰¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 N 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁰² См., например, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.11.2013 N 09АП-35798/2013, Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 08.10.2013 по делу N 33-7400/2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁰³ Определение Верховного Суда РФ от 10.02.2009 N 20-В09-1 Об отмене решения Советского районного суда г. Махачкалы от 15.04.2008 и определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 06.06.2008, которыми удовлетворены иски о признании ответчика утратившим право пользования жилым помещением и выселении его со всеми членами семьи из квартиры // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁰⁴ А.С. Овчарова. Указ. соч. С. 52.

460 ГК об обязанности продавца передать товар, свободным от прав третьих лиц и ст. 558 ГК. При этом представляется разумным позволить покупателю требовать либо признания договора незаключённым по ст. 558, либо уменьшения покупной цены по ст. 460. Выбрав последний вариант, покупатель тем самым подтвердит существование договора и получит защиту нарушенного права. Таким образом, такое расширение арсенала средств защиты позволит в полной мере защитить интересы покупателя.

§ 3. Содержание договора, особенности изменения и расторжения

Как законом, так и договором предусмотрены права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилого помещения. Поскольку статья 558 не содержит специальных норм применительно к правам и обязанностям сторон по договору купли-продажи жилого помещения, то для их определения следует руководствоваться нормами § 7, посвящённым продаже недвижимости в целом, а в части им не урегулированным – общими положениями о купле-продаже гл. 30 ГК РФ.

Итак, согласно ст. 556 ГК РФ продавец обязан передать покупателю недвижимое имущество – жилое помещение, а покупатель обязан его принять. Передача осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Он служит доказательством исполнения договора продажи жилого помещения и подтверждает фактическую передачу жилого помещения. Как отмечает, П.В. Крашенинников¹⁰⁵, передаточный акт необходим для более полной защиты прав покупателей независимо от того, юридическое это лицо или физическое.

Как правило, передаточный акт составляется одновременно с вручением жилого помещения либо непосредственно после такой передачи. После вручения жилого помещения продавцом покупателю и после подписания сторонами документа о передаче обязательство продавца передать имущество считается исполненным, однако иное может быть предусмотрено законом или договором. Если сторонами был подписан передаточный акт, но фактической передачи не произошло, то нельзя говорить об исполнении обязательства сторонами, и передаточный акт, подписанный сторонами, не является доказательством передачи недвижимости по договору купли-

¹⁰⁵ Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: Постатейный комментарий статей 549 - 558 Гражданского кодекса Российской Федерации. Под ред. П.В. Крашенинникова // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

продажи, если представлены данные о нахождении этого имущества во владении продавца. Данный вывод подтверждает и судебная практика.¹⁰⁶

Уклонение любой из сторон от подписания документа о передаче недвижимости считается отказом от исполнения обязанности по договору. При неисполнении рассматриваемой обязанности продавцом покупатель имеет право в соответствии со ст. 463 ГК РФ либо потребовать в судебном порядке по ст. 398 ГК РФ исполнения обязанности передать индивидуально-определённую вещь, либо отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков. Если между сторонами был заключён договор купли-продажи будущей вещи, то иск об исполнении обязанности передать жилое помещение подлежит удовлетворению в случае, если суд установит, что спорное имущество имеется в натуре, и им владеет ответчик - продавец по договору, право собственности которого на спорное имущество зарегистрировано, в противном случае покупатель может заявить требование о возврате уплаченной за указанное имущество денежной суммы и о возмещении убытков.¹⁰⁷

Согласно ст. 398 ГК право требовать исполнения обязательства в натуре отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Данное обстоятельство объясняется тем, что лицо, которому вещь уже была передана, стал законным владельцем и имеет право на защиту против всех третьих лиц, включая собственника.

Стоит отметить, что не всегда неподписание предусмотренного договором купли-продажи передаточного акта свидетельствует, что продавец не исполнил обязанность по передаче жилого помещения покупателю, а покупатель - обязанность по его принятию. Так, Верховный Суд¹⁰⁸ указал, что,

¹⁰⁶ См. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 12.10.2010 по делу N А33-2731/2009, Постановление ФАС Уральского округа от 21.06.2010 N Ф09-3997/10-С6 по делу N А07-9242/2009 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁰⁷ См. п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁰⁸ Определение Верховного Суда РФ от 07.06.2011 N 5-В11-27 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

поскольку договор купли-продажи спорной квартиры был фактически исполнен продавцом, была произведена государственная регистрация договора купли-продажи квартиры и перехода права собственности на квартиру к покупателю, квартира фактически передана истцом во владение ответчиков. Таким образом, обязанность продавца передать жилое помещение можно считать исполненной.

Если продавец на момент заключения договора знал о том, что обязательство по договору не может быть им исполнено, и соответственно не передал фактическое владение контрагенту, то покупатель вправе требовать признания сделки недействительной по ст. 179 ГК, поскольку та была совершена под влиянием обмана.

Сторонами может быть предусмотрено в качестве обязательного условия надлежащего исполнения обязательства по передаче проведение продавцом контрольных и проверочных мероприятий на предмет определения качественного состояния объекта недвижимости.¹⁰⁹

Продавец вправе потребовать от покупателя, не исполнившего обязательство по принятию жилой недвижимости или отказавшегося от её принятия в нарушение договора принять товар или вправе отказаться от исполнения договора согласно п. 3 ст. 484 ГК.

В обязанности продавца также входит передать недвижимость надлежащего качества (ст. 557 ГК). Если продавец передал покупателю недвижимость, не соответствующую условиям договора о её качестве, то применяются положения ст. 475 о последствиях передачи товара ненадлежащего качества общих положений о купле-продаже, за исключением права покупателя требовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору, так как каждое жилое помещение уникально, обладает индивидуально-определёнными признаками, присущими только

¹⁰⁹ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. М., 2011. Т. II // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

ему¹¹⁰, кроме того, реализация данного способа защиты, представляется, была бы затруднена.

Хотелось бы отметить, что согласно п. 2 ст. 556 ГК РФ принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе и в случае, если такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора. Покупатель может указать недостатки в документе о передаче.

В соответствии со статьёй 477 покупатель может предъявить требования, связанные с недостатками товара, при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи.

К обязанностям продавца, как это исходит из общих положений о купле-продаже, относится передача товара, в нашем случае жилого помещения, свободным от прав третьих лиц, согласно статье 460 ГК. Исключением из статьи 460 является согласие покупателя принять товар, обременённый такими правами. Передача продавцом имущества, обремененного правами третьих лиц, если покупатель о них не знал, дает покупателю право требовать уменьшения цены или расторжения договора. Вышеназванные последствия применяются и в том случае, когда в отношении имущества к моменту его передачи покупателю имелись притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если эти притязания были впоследствии признаны в установленном порядке правомерными, о чём сказано в п. 2 ст. 460 ГК РФ.

В том случае, если жилое помещение может быть изъято у покупателя по иску лицом, обладающим вещным право на это жилое помещение, он согласно статье 461 ГК РФ, если не знал и не должен был знать о наличии основания, которое возникло до исполнения договора купли-продажи и по

¹¹⁰ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. под ред. П.В. Крашенинникова // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

которому жилое помещение было изъято, имеет право требовать от продавца возмещения понесённых им убытков.

На покупателе лежит обязанность оплаты переданного по договору купли-продажи жилого помещения. Ст. 486 ГК РФ общих положений о купле-продаже предусматривает, что покупатель обязан оплатить до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено законом, иными нормативными актами, договором. Согласно п. 2 этой же статьи, если договором не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан оплатить цену полностью. В договоре может быть предусмотрен различный срок для оплаты жилого помещения.

Вместе с тем, в договоре может быть установлено, что покупатель оплатил продавцу стоимость помещения до заключения договора, и это будет подтверждением надлежащего исполнения покупателем своего обязательства по оплате помещения, так как, таким образом, продавец, подписав договор купли-продажи, подтвердил факт оплаты ему стоимости отчуждаемого имущества.¹¹¹

Исходя из пункта 3 статьи 486, можно сделать вывод, что в случае, если покупатель своевременно не оплачивает переданное в соответствии с договором купли-продажи жилое помещение, продавец вправе потребовать его оплаты, а также уплаты процентов в соответствии со статьёй 395 ГК РФ.

Если же покупатель отказался принять жилое помещение и оплатить его, то продавец также вправе потребовать его оплаты или отказаться от исполнения договора (пункт 4 статьи 486).

После передачи владения жилым помещением покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения, но он не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента

¹¹¹ Определение Верховного Суда РФ от 27.09.2011 N 82-В11-3 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

государственной регистрации сохраняется за продавцом, но продавец также не должен распоряжаться этим имуществом, поскольку это нарушило бы права покупателя по договору, об этом в частности, упоминается в пункте 2 Информационного письма ВАС¹¹² № 21 от 13 ноября 1997. Таким образом, стороны находятся в состоянии юридической связанности, необходим переход права собственности, который подлежит государственной регистрации, внесение записи в ЕГРН о которой является единственным доказательством существования зарегистрированного права.¹¹³ Как это вытекает из п.2 статьи 8.1 ГК РФ, момент возникновения права собственности у покупателя является момент внесения записи в государственный реестр о переходе права собственности.

Пункт 3 статьи 551 гласит, что при уклонении одной из сторон договора от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности. Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. Если же договором продажи недвижимости предусмотрено, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект, то иск покупателя о государственной регистрации перехода права всё равно будет удовлетворён. Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество применительно к статье 398 ГК РФ. Иные покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора

¹¹² Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹¹³ П.3, п. 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

купли-продажи продавцом. Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права собственности за одним из покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи.

В том случае, если жилое помещение оказалось с недостатками, которые не были оговорены продавцом, и являются существенными, то есть неустранимыми, или, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов и затрат времени либо выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения и других подобных недостатков – отказаться от исполнения договора и возврата уплаченной за жилое помещение денежной суммы. К категории существенных недостатков продаваемых жилых помещений могут быть отнесены: затененность, отсутствие достаточного обогрева помещения, излишняя влажность, наличие источников вредных для здоровья человека веществ (например, в результате использования при строительстве определенных отделочных материалов), негерметичность швов (соединений) стеновых панелей и др.¹¹⁴

Интересен вопрос о том, может ли продавец потребовать расторжения договора купли-продажи жилого помещения, в связи с тем, что покупателем не была исполнена или исполнена ненадлежащим образом обязанность по его оплате. По мнению А.А. Павлова¹¹⁵, достаточно дискуссионным является вопрос о возможности использования продавцом переданного, но не оплаченного товара, такого способа защиты, как расторжение договора, поскольку отсутствует упоминание о возможности требовать расторжения договора в пункте 3 статьи 486. Однако, как им правильно отмечается, так как пункт 2 ст. 450 ГК устанавливает право требовать расторжения договора при его существенном нарушении другой стороной, и данная норма располагается

¹¹⁴ Комардина М.Н. Правовые последствия неисполнения продавцом своих обязательств по договору купли-продажи жилых помещений // Юрист. 2012. N 15. С. 15 – 19 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹¹⁵ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий под ред. А.П. Сергеева. М. Проспект. 2010 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

в общей части обязательственного, то оно может использоваться независимо от арсенала способов защиты, предусмотренных законом или договором относительно конкретного нарушения. Из данного вывода следует, что как продавец, так и покупатель имеют право требовать расторжения договора в случае его существенного нарушения. Таким образом, продавец может требовать расторжения договора купли-продажи в связи с неоплатой покупателем товара, но только, если это является существенным нарушением договора, то есть повлекло для продавца такой ущерб, что продавец в значительной степени лишился того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, что следует из абзаца 4 пункта 2 статьи 450 ГК. На возможность расторжения договора по инициативе продавца по основанию невыполнения покупателем обязательства по оплате недвижимости указано и в Обзоре практики ВАС № 21¹¹⁶. Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ.¹¹⁷ Тем не менее, судебная практика не всегда шла по пути признания неисполнения обязанности покупателя по уплате цены по договору основанием для расторжения договора. Отказ в этом средстве защиты права продавца, согласно логике судов, была продиктован отсутствием в договоре условия о возможности одностороннего расторжения договора в судебном порядке и поскольку такая возможность, якобы не предусмотрена законом.¹¹⁸ Далее подход практики Верховного Суда изменился и признал право продавца требовать расторжения договора по вышеупомянутому основанию, возложив при этом бремя доказывания причинения значительного ущерба неисполнением договора покупателем на продавца. Справедливым кажется

¹¹⁶ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹¹⁷ П. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹¹⁸ Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2008 N 82-В08-11, Определение Верховного Суда РФ от 03.06.2008 N 5-В08-8 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

позиция судов, установившаяся на сегодняшний день, согласно которой, сам факт неоплаты относится к существенным нарушениям условий договора купли-продажи, поскольку продавец с очевидностью лишился того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора.¹¹⁹

Важно иметь в виду, что спору об изменении или расторжении договора должны предшествовать меры по урегулированию спора с другой стороной, предусмотренные п. 2 ст. 452 ГК РФ.¹²⁰ Что касается ненадлежащего исполнения, то есть неполной оплаты по договору, то и в этом случае продавец должен доказать существенность нарушения, в противном случае, иск о расторжении не будет удовлетворён.¹²¹

Поскольку особенностей в регулировании оснований и порядка изменения договора в ст. 558 ГК РФ и в общих положениях гл. 30 ГК РФ не содержится, изменение договора купли-продажи жилого помещения подчиняется общим положениям о договоре.

¹¹⁹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 5 (2017)

(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.12.2017) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹²⁰ П. 60 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹²¹ Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2008 N 82-В08-11, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 14.02.2014 по делу N А67-2120/2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

ГЛАВА 3: Приобретение права собственности на жилое помещение по договору об участии в долевом строительстве

§ 1. Понятие, юридическая природа и субъектный состав

Договор об участии в долевом строительстве как один из вариантов приобретения права собственности на жилое помещение возник в связи с принятием Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (далее – Закон об участии), целью разработки которого явилось «повышение государственных гарантий защиты прав граждан, вкладывающих средства в жилищное строительство, повышение доступности приобретения жилья гражданами»¹²².

Согласно ст. 4 ФЗ определение понятия договора участия в долевом строительстве, объектом правоотношений по которому будет выступать жилое помещение, будет выглядеть следующим образом: это договор, по которому одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Причинами принятия закона послужило предшествующее частое нарушение прав граждан, вкладывающих средства в строительство многоквартирных домов для приобретения затем в собственность квартир. Примерами нарушений выступали: несоблюдение сроков исполнения;

¹²² Пояснительная записка «К проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

незаконная перемена объекта обязательства, в результате которой граждане получали жилое помещение, отличное от изначально предполагавшегося; одновременная передача прав на одну квартиру двум или более лицам; неисполнение обязательства. Высокие риски материальных потерь граждан можно объяснить тем, что гражданин в таких правоотношениях фактически выполнял роль соинвестора, и, будучи непрофессионалом, наряду с субъектом-предпринимателем, разделял риски от инвестиционной деятельности.

Очевидная экономическая слабость граждан, участников долевого строительства, подтолкнула правоприменителя применять к отношениям по долевному строительству жилья с участием граждан законодательство о защите прав потребителей, а затем и законодателя к закреплению положения в Законе об участии о распространении на эти отношения положений Закона РФ «О защите прав потребителей»¹²³.

Договор об участии в долевым строительстве многоквартирного жилого дома закреплён как отдельный вид не в ГК РФ, а в специальном Федеральном законе¹²⁴. Данное обстоятельство и ряд других причин явились почвой многочисленным спорам относительно правовой природы данного договора. Одни исследователи¹²⁵ отмечают, что есть основания для его квалификации в качестве договора купли-продажи будущей вещи, другие¹²⁶ характеризуют его как отдельный самостоятельный вид или как смешанный договор. Также были

¹²³ Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹²⁴ «Об участии в долевым строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹²⁵ Сарбаш С.В. Юридическая техника закона об участии в долевым строительстве // Основные проблемы частного права; Сб. ст. к юбилею А.Л. Маковского / Отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. М. Статут. 2010 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс»; Сенчищев В.И. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. М. Статут. 2008. 731 с. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹²⁶ Ершов О.Г. Договор участия в долевым строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Справочная правовая система «КонсультантПлюс», Петрухин М.В. Договор участия в долевым строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования // Справочная правовая система «КонсультантПлюс»; Маковская А. Договор участия в долевым строительстве // Хозяйство и право. 2005. N 5. С. 25.; Шайдуллин Р.Р. Договор долевого участия в строительстве жилья: понятие и признаки // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

попытка его оценки в качестве договора подряда¹²⁷ и договора простого товарищества.

Вывод о квалификации договора в отсутствие недвусмысленного законодательного ответа попытался сделать правоприменитель. Ещё до принятия Закона об участии судебной практикой¹²⁸ была отмечена близость отношений застройщика и граждан, вкладывающих средства в строительство, к отношениям по договору подряда. Однако после его принятия Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ (далее – ВАС РФ) в своём постановлении¹²⁹ в пункте 11 указал, что Положения Закона о долевом участии в строительстве являются специальными по отношению к положениям ГК РФ о купле-продаже будущей вещи. Однако из разъяснения высшего суда не было ясно окончательно, является ли договор участия договором купли-продажи будущей вещи с определённой спецификой или же является исключением из него. Доктрина делает различные выводы по этому вопросу. Так, например, Д.В. Дождев¹³⁰ рассуждает, что данный пункт Постановления можно воспринять как формальное указание на независимость договора об участии от нормы п. 2 ст. 455 ГК РФ, а также как отказ от признания его договором *suī generis* и как неприменимость к нему положений о подряде или простом товариществе. Встречается и мнение¹³¹, что положения о купле-продаже будущей вещи неприменимы к договору об участии в долевом строительстве, поскольку в этом случае договор участия в долевом строительстве придётся

¹²⁷ Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и правоприменительной практики. Дис. на соис. уч. степ. к.ю.н. М. 2011. С. 72; Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья. Дис. на соис. уч. степ. к.ю.н. Екатеринбург. 2007. С. 12 - 16.; Мельник В.В. Договоры о долевом участии в строительстве // Вестник ВАС РФ. 2004. N 2. С. 186 - 187; Евсева О.А. Правовые основания защиты прав граждан - участников долевого строительства жилья // Актуальные проблемы права в современной России. М. 2007. С. 102 - 103.

¹²⁸ Обобщение практики рассмотрения Судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов (утв. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹²⁹ П. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹³⁰ Споры о будущей недвижимости – дело прошлого? Журнал «Закон» № 9 сентябрь 2011. URL: http://epam.ru/articles/rus/Medevko_Zakon_9-2011.pdf (дата обращения: 20.03.2018)

¹³¹ Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

приравнять к договору купли-продажи в целом. К.И. Скловский¹³² считает, что по своей природе договор участия в долевом строительстве является договором купли-продажи будущей вещи, но в силу его существенной специфики для его регулирования норм главы 30 ГК РФ оказывается недостаточно, и он выпадает за рамки общих норм ГК о купле-продаже. Исходя из позиции ВАС РФ, думается, мнение о том, что договор об участии в долевом строительстве является договором купли-продажи будущей вещи с определёнными особенностями, которые выражены в специальных нормах Закона об участии, и тем самым выведены из-под регулирования норм гл. 30 ГК РФ, является наиболее правильным, поскольку толковать Постановление Пленума ВАС РФ в этом вопросе следует с точки зрения общего принципа права «*lex specialis derogat generali*». Кроме того, ВАС РФ не упомянул о том, что положения ГК РФ о купле-продаже могут применяться к данному договору, поэтому в его регулировании необходимо руководствоваться общими нормами договорного права. Стоит отметить, что этот подход был воспринят и судебной практикой.

Основным спорным вопросом в разграничении отношений по договору об участии и договором купли-продажи будущей вещи является вопрос о приобретении права собственности на только что возведённую недвижимость участником долевого строительства, а не застройщиком. Договор же купли-продажи будущей вещи предполагает, что между сторонами возникают обязательственные отношения, вследствие чего у лица появляется право требования передачи вещи, которая на момент заключения договора не находится в собственности стороны – продавца, но на момент исполнения в его собственности быть должна. Думается, что в данной ситуации единственно правильной, способной примирить теоретические разночтения, является точка зрения, согласно которой законодатель в целях упрощения процедуры и

¹³² Скловский К.И. Применение законодательства о собственности. Трудные вопросы: Комментарий Постановления Пленума ВС РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29 апреля 2010 г., Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. N 54, информационного письма Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. N 153 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

дополнительной защиты гражданина-потребителя, позволил ему стать собственником сразу же, в дополнение к этому хотелось бы отметить, что оснований считать, что участник долевого строительства приобретает право собственности первоначальным способом, нет. Данная точка зрения подтверждается правовой позицией ВАС РФ¹³³, которая, применяется и в отношении договора участия в долевом строительстве, и подтверждает, что положения законодательства об инвестициях не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности на возводимое за их счет недвижимое имущество.

Специфика оснований принятия закона и разграничение его с регулированием инвестиционных договоров, при этом непродуманность с точки зрения общих подходов договорного права, соотношения отдельных видов договоров и рассматриваемого договора привело к пограничному состоянию договора участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров в российском праве, поскольку оснований применения общих положений о купле-продаже в случае пробела в законе не было. При этом низкое качество юридической техники Закона нередко отмечается в юридической литературе.¹³⁴

Договор об участии в долевом строительстве обладает следующими юридическими характеристиками: двусторонний, возмездный, взаимный. Поскольку договор об участии является регистрационной сделкой, консенсуальным его считать нельзя, однако некоторые подвижки в изменении подхода к значению государственной регистрации, последствиям её отсутствия, чему далее будет дан подробный анализ, делают вопрос о характеристике договора в качестве консенсуального дискуссионным.

¹³³ П. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹³⁴ Ершов О.Г. Проектная и фактическая площадь объекта долевого строительства, или к вопросу о неосновательном обогащении застройщика // Справочная правовая система «КонсультантПлюс», Сарбаш С.В. Указ. соч.

Субъектами договора об участии в долевом строительстве являются застройщик и участник долевого строительства. В отличие от участника долевого строительства многоквартирного дома, которым может выступать любое лицо, соответствующее предписаниям закона о возможности быть участником сделки, застройщик обязан соответствовать широкому перечню требований законодателя. Он обязан обладать законным правом на земельный участок – правом аренды или субаренды, договоры по которым должны пройти государственную регистрацию, или правом собственности, чтобы привлекать денежные средства граждан. После внесения изменений¹³⁵ Закон об участии существенно сузил круг юридических лиц, которые могут выступать на стороне застройщика, ограничив его только хозяйственными обществами, в то время как ранее организационно-правовая форма застройщика значения не имела, несмотря на то, что некоторые юридические лица¹³⁶ всё-таки не могли выступать в роли застройщика в силу объективных правовых причин. Кроме того, был выдвинут ряд новых требований к застройщику, что выразилось в обязательном обладании им трёхлетним опытом в строительстве многоквартирных домов суммарной площадью не менее десяти тысяч кв. м. при наличии разрешений на ввод их в эксплуатацию. В наименовании юридического лица теперь должно фигурировать «специализированный застройщик». Это нововведение позволит идентифицировать застройщика как потенциального участника договора об участии в долевом строительстве, а также позволит участникам оборота, исходя из наименования лица, делать выводы об ограничениях, связанных с его особым статусом.

Однако на этом перечень обязательных характеристик, под которые должно попасть лицо, чтобы обрести статус застройщика, не исчерпывается.

¹³⁵ Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹³⁶ Примером могут послужить юридические лица, обладающие специальной правоспособностью.

Чтобы обладать правом на привлечение денежных средств участников долевого строительства, застройщику необходимо иметь разрешение на строительство, положительное заключение экспертизы проектной документации, заключение о соответствии проектной декларации установленным законом требованиям, которая должна быть размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования. Закон также выдвигает требования применительно к размеру собственных денежных средств застройщика, установленная законом часть которых должна находиться на счёте в уполномоченном банке, к руководству и бенефициарам застройщика, главному бухгалтеру. У застройщика для наиболее полной защиты его контрагентов должны отсутствовать обязательства по кредитам, займам, ссудам, не связанным со строительством многоквартирных домов в рамках разрешения на строительство, а также обязательства, направленные на обеспечение исполнения обязательств третьих лиц, обязательства по ценным бумагам (кроме акций), должны отсутствовать недоимки по обязательным платежам. Полный перечень обязательных правил, которым должен соответствовать застройщик, закреплён в статье 3 Закона об участии.

Если застройщик в нарушение вышеназванных требований привлекает денежные средства граждан, Закон об участии отдельно оговаривает их право на иск о признании такой сделки недействительной, что подкрепляется правом участника долевого строительства требовать возврата денежных средств, уплаты в двойном размере процентов на них в соответствии со ст. 395 ГК и возмещения убытков. Это положение направлено на охрану прав участников долевого строительства от недобросовестных застройщиков, пытающихся привлечь денежные средства граждан путём обхода Закона об участии.

Застройщик в результате нововведений не вправе осуществлять строительство одновременно по нескольким разрешениям, что, является существенным для него ограничением, которое направлено на исключение ситуации, когда денежные средства граждан тратятся на реализацию строительства объектов, возводимых в рамках другого разрешения на

строительство, и в целом на предотвращение нецелевого расходования средств граждан.

Можно заключить, что усиление требований к застройщику не только, как сказано в Пояснительной записке, позволит «установить серьёзные барьеры для недобросовестных застройщиков»¹³⁷, но и, представляется, подготовит почву для кредитования застройщиков банками, поскольку последние будут уверены в контрагенте. Независимо от того, что законодатель выводит отношения по договору об участии в долевом строительстве за рамки инвестиционных отношений, в экономическом смысле они таковыми остаются, риск здесь неизбежен, поэтому попытки законодателя их исключить сделают его окончательно экономически непригодным, а потому бессмысленным. Неудивительно, что в скором времени правопорядок откажется от этого вида договора, поскольку его введение было необходимой мерой защиты граждан в условиях тяжёлой экономической ситуации и политической нестабильности. Думается, что теперь ситуация поменялась, государство может предложить более усовершенствованные и безопасные способы приобретения жилья в собственность, к каковым относится проектное финансирование строительства жилья банками, в результате чего граждане будут приобретать в собственность уже существующие жилые помещения, созданные застройщиками на кредитные средства, предоставляемые банком по кредитному договору.

¹³⁷ Пояснительная записка «К проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

§ 2. Форма и особенности заключения договора

Договор, согласно предписаниям п. 3 ст. 4 Закона об участии должен иметь письменную форму и считается заключённым с момента государственной регистрации.

Правило в статье 4 Закона об участии об обязательной государственной регистрации договора было установлено с целью искоренения двойных продаж, имевших место до принятия данного закона. Однако привязка возникновения последствий договора об участии к моменту государственной регистрации договора породила проблему уклонения застройщика от данной процедуры после составления договора в письменной форме. Отсутствие срока подачи документов на государственную регистрацию влекло неопределённость в правовых отношениях сторон¹³⁸. Таким образом, письменный договор в силу толкования закона не являлся основанием возникновения юридических последствий, что отрицало юридическую связь между застройщиком и участником долевого строительства. Судебная практика шла по пути признания таких договоров незаключенными, по причине чего применялись положения главы 60 ГК РФ о неосновательном обогащении¹³⁹. Очевидная незащищённость гражданина-потребителя подтолкнула высшие судебные инстанции к закреплению обратного подхода. Впервые это было сделано Президиумом ВАС¹⁴⁰, установившем, что отсутствие государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (или договора об уступке прав по нему) не лишает добросовестного участника долевого строительства, оплатившего жилое помещение, права требовать от застройщика выполнения договора. При этом ВАС подчеркнул, что Закон об участии в целом и обязательное правило о

138 Панов А.Б. ВАС расширил толкование законодательства об участии в долевом строительстве // Правосудие в Московской области. 2010. № 2. URL: http://panov.in/Stati/Zapisi/2012/5/31_VAS_RF_RASSIRIL_TOLKOVANIE_ZAKONODATELSTVA_OB_UCASTII_V_DOLEVOM_STROITELSTVE.html

¹³⁹ См. напр., определение ВАС РФ от 04.03.2010 N ВАС-2632/10 по делу N А68-2668/09 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁴⁰ Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 N 15510/12 по делу N А71-13368/2008 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

государственной регистрации договора направлены на защиту участников долевого строительства (особенно граждан), поэтому следует учитывать эти цели Закона при разрешении таких дел. Но вместе с тем отсутствие государственной регистрации, согласно мнению ВАС, аналогичному правовой позиции по последствиям отсутствия государственной регистрации аренды¹⁴¹, не влечёт «вещного эффекта» в данном случае в виде установления залога и возникновения иных специальных прав, поскольку это может нарушить права третьих лиц, так как скрытое обременение недопустимо. Думается, что возникновение права требования должно объясняться не только целями упомянутого закона, но и той причиной, что между сторонами в любом случае возникло обязательство, основанием которому стал письменный договор.

Наработки судебной практики были приняты во внимание законодателем, который внёс изменения¹⁴² в п. 3 ст. 433 ГК РФ, закрепив положение, согласно которому государственная регистрация договора необходима только лишь для признания его заключённым для третьих лиц. Таким образом, как правильно подчёркивает Л.Ю. Михеева¹⁴³, был устранён просчёт законодателя, не позволявший охранять права и законные интересы сторон договора.

По поводу уклонения стороны договора об участии в долевом строительстве от его государственной регистрации теперь имеется позиция в Обзоре судебной практики¹⁴⁴, в котором Верховный Суд указал, что юридически значимыми обстоятельствами для разрешения спора является

¹⁴¹ п. 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 N 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁴² Федеральный закон от 08.03.2015 N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁴³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Общие положения о договоре. Постатейный комментарий к главам 27 – 29. Под ред. П.В. Крашенинникова // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁴⁴ Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

выяснение вопросов о соблюдении сторонами надлежащей формы сделки и об отсутствии препятствий для ее государственной регистрации. Таким образом, достаточно наличия факта заключения договора, в котором стороны выразили согласие на установление правоотношений из договора об участии в долевом строительстве, и обстоятельств, доказывающих, что контрагент уклонялся от государственной регистрации, что может подтверждаться направлением предложений истца ответчику о её осуществлении.

Среди существенных условий, по которому стороны по договору об участии должны достигнуть соглашения, Закон об участии называет предмет, срок, цену договора, срок и порядок её уплаты, гарантийный срок, способы обеспечения исполнения обязательств застройщика.

В предмет договора, как это уже было обосновано в предыдущей главе, входит как объект обязательства, так и действия сторон. Таким образом, предмет договора долевого участия включает объект долевого строительства и действия сторон по его созданию, передаче, принятию и оплате.

Узкая формулировка «привлечение денежных средств» в определении договора об участии, данном в статье ст. 4 Закона об участии стала лазейкой для недобросовестных застройщиков, которые всячески пытались формально вывести отношения по договору за рамки Закона об участии в долевом строительстве, однако в судебной практике закрепился подход, согласно которому договор должен подлежать объективной оценке, вследствие чего под регулирование Закона об участии стали подпадать отношения, не связанные с привлечением денежных средств. Так, например, в одном из договоров оплата квартир происходила результатом работ, тем не менее, такой договор был квалифицирован судом как договор об участии.¹⁴⁵ Кроме того, ограничительное толкование данного положения закона, по мнению судебной

¹⁴⁵ Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 N 15510/12 по делу N А71-13368/2008 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

практики¹⁴⁶, нарушает права граждан осуществлять расчёты наличными деньгами.

Запрет на привлечение денежных средств граждан способами, не указанными в статье 2.1 Закона об участии привел к тому, что, как это следует из Обзоров судебной практики¹⁴⁷, в качестве договора об участии может признаваться договор с любым наименованием, если из его содержания, цели, действительной воли сторон будет установлено, что сторонами в действительности имелся в виду договор участия в долевом строительстве.¹⁴⁸ В Обзоре практики Президиума Верховного Суда¹⁴⁹ приводится дело, в котором квартиры передавались по договору цессии, однако суд посчитал, что данные отношения должны регулироваться нормами Закона об участии, поскольку фактически сложившиеся отношения имеют своим предметом привлечение денежных средств граждан, и уровень гарантий гражданина-потребителя не может быть снижен, если его денежные средства были привлечены путём уступки права требования. Тот же вывод касается и предварительного договора. Так, например, предварительный договор долевого участия, содержащий все существенные условия, при одновременном соответствии лица, привлекающего денежные средства, требованиям, предъявляемым к застройщику, был признан основным и подлежащим государственной регистрации.¹⁵⁰

¹⁴⁶ Постановление ФАС Уральского округа от 19.03.2009 N Ф09-1449/09-С1 по делу N А60-29037/2008-С9 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁴⁷ Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015), Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁴⁸ К таковым также относятся предварительные договоры, договоры займа, обязательства по которому прекращаются с передачей жилого помещения после завершения его строительства в собственность, внесения денежных средств или иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере с последующей передачей жилого помещения в собственность и др. Подробнее в «Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁴⁹ Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁵⁰ П. 9 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда

Объект договора долевого строительства, поскольку он ещё не создан, весьма трудно определить в договоре. Согласно Закону об участии эта задача должна решаться с помощью проектной документации с указанием основных характеристик как жилого помещения, так и многоквартирного дома, к которым законодатель относит адрес, этажность, материал стен, поэтажных перекрытий дома, этаж расположения жилого помещения, его общая площадь, количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, и др., графический план с расположением частей жилого помещения. Большое количество уточняющих параметров для определения объекта долевого строительства было введено законодателем во избежание злоупотреблений застройщиками, которые имели место быть в результате неточностей описания объекта, который должен быть создан. Примерами нарушений служили случаи, когда площадь жилого помещения, передаваемого участнику долевого строительства, не соответствовала заявленной в проектной документации: была меньше предусмотренной договором или наоборот больше. Однако уточнить все информацию о будущем жилом помещении, его расположении в проектной документации невозможно. В связи с этой проблемой защита интересов участников долевого строительства обеспечивается обязанностью застройщика при заключении договора предоставить ему полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках будущего жилого помещения, что логично вытекает из цели Закона об участии, и что подтверждает судебная практика.¹⁵¹

В предмет обязательства по договору об участии наряду с жилым помещением входят также и доля в праве на общее имущество в

РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс», Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19 января 2016 г. N 5-КГ15-196 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁵¹ Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

многоквартирном доме, право на которую участник долевого строительства приобретает с момента регистрации права собственности на квартиру.

Хотелось бы отметить, что поскольку в конечном итоге участник долевого строительства в случае надлежащего исполнения обязательства застройщика по договору приобретает право собственности на индивидуально-определённую вещь, название договора об участии в долевом строительстве представляется юридически некорректным, поскольку о приобретении доли речи не идёт. Долю же на общее имущество многоквартирного дома он приобретает в силу императивного предписания закона.

В доктрине¹⁵² верно отмечается, что исполнение обязательств по договору долевого участия фактически содержит в себе два срока – срок, в течение которого объект должен быть создан и срок его передачи дольщику, который согласно Закону об участии является существенным условием. Исходя из этой предпосылки, правильно считать, что законодателем вопрос срока окончательно не урегулирован, а оставлен на откуп сторонам. При этом в ст. 6 Закона об участии закрепляется важное положение, существенно ограничивающее свободу договора: срок, указанный в договоре должен быть един для договоров с каждым участником. Справедливо мнение А.А. Маковской¹⁵³, которая полагает, что определение срока передачи объекта календарной датой, которая одинакова для всех договоров участия в долевом строительстве, может создать трудности застройщику в одновременной их передаче всем участникам долевого строительства. По этой причине застройщики, пытаясь снизить риск наступления ответственности за ненадлежащее исполнение по договору, стараются формулировать условие о сроке достаточно гибко.

¹⁵² Петрухин М.В. Указ. соч.; Макарова А.С. Договор участия в долевом строительстве: правовые проблемы // Труды филиала МГЮА в г. Вологде. Вологда, 2008. Вып. 7. С. 64. Акчулпанова Е.Х. Существенные условия договора участия в долевом строительстве // Научно-теоретический журнал: Специальный выпуск. Самара. 2005. № 2. С. 101; Романова Е.Н. Срок как существенное условие договора долевого участия в строительстве // Научные труды ученых-юристов Северо-Кавказского региона. Краснодар. 2005. С. 198.

¹⁵³ Маковская А.А. Указ. соч. С. 37.

Согласно ст. 190 ГК РФ стороны вправе определить срок календарной датой, истечением периода времени или посредством указания на событие, которое должно неизбежно наступить. В одном из судебных дел¹⁵⁴ о привлечении к ответственности застройщика за нарушение сроков передачи квартиры было установлено, что срок передачи, определённый периодом времени, был поставлен в зависимость от срока окончания строительства, определённого календарной датой, при этом, согласно условию договора, она могла меняться в соответствии с решением органа исполнительной власти. Таким образом, срок передачи носил «плавающий» характер, поэтому застройщик считал, что условия договора не нарушал. Предсказуемо и логично, что суд защитил дольщика и признал срок передачи нарушенным, поскольку изменение срока во исполнение императивного предписания Закона об участии должно осуществляться в предусмотренном им порядке. Следует отметить, что срок не может определяться событием, которым является получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, поскольку его наступление в таком случае не будет считаться неизбежным.¹⁵⁵ Чаще всего срок в договоре долевого участия определяется периодом времени, в течение которого застройщик обязан передать участнику долевого строительства жилое помещение.

В связи с проблемой неурегулированности срока представляется разумным мнение Д.А. Соболева¹⁵⁶, который считает, что при заключении договора долевого строительства жилья участник долевого строительства должен знать точный срок, до которого застройщик обязан ввести в объект в эксплуатацию, поскольку, думается, таким образом будет проще защищать права участника долевого строительства и данное нововведение позволит внести правовую определённость в отношения между сторонами по договору.

¹⁵⁴ Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 23.05.2016 N 33-9069/2016 по делу N 2-496/2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁵⁵ Определение Верховного Суда РФ от 05.09.2017 N 78-КГ17-67 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁵⁶ Соболев Д.А. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

Следующее существенное условие договора участия, которое надлежит рассмотреть подробно, – цена. Согласно Закону об участии она может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения и общей площади. Для определения цен площади лоджии, веранды, балконов, террасы применяются понижающие коэффициенты.

Одной из особенностей этого условия является то, что помимо согласования суммы, подлежащей уплате или порядка её определения, стороны также должны предусмотреть порядок и сроки её уплаты. Если порядок и сроки уплаты не согласованы, договор не будет считаться заключённым.¹⁵⁷ Интересным также является то, что практика допускает осуществление оплаты как в денежной, так и в неденежной¹⁵⁸ форме (например, работами), что можно объяснить недопустимостью обхода Закона об участии.

Исходя из положений Закона об участии, можно выделить следующие способы уплаты цены: уплату всей цены сразу после заключения договора и его регистрации, уплату цены в определённый период.

Включение условия о гарантийном сроке в перечень существенных кажется излишним, поскольку, если стороны не согласовали данное условие, должна действовать императивная норма Закона о минимальном гарантийном сроке. В судебной практике можно найти примеры, когда в отсутствие условия о гарантийном сроке договор признаётся не заключённым, однако можно найти и иной подход, направленный на сохранение такого договора. Так, например, суд признал заключёнными даже договоры, в которых вопреки предписанию закона установлен гарантийный срок, меньше минимального: указание в договоре меньшего срока не влечет незаключенность договора, так как согласно положению данного договора во всем остальном, что им не урегулировано, стороны руководствуются действующим законодательством

¹⁵⁷ См. напр. определение ВАС РФ от 27.06.2011 N ВАС-5434/11 по делу N А48-2034/2010 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁵⁸ Постановление от 29 января 2010 г. по делу N А57-2471/2009 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

Российской Федерации.¹⁵⁹ Однако сторонами по данному договору об участии выступали юридические лица. Таким образом, думается, что условие о гарантийном сроке носит, скорее информационный характер для участника долевого строительства, особенно для гражданина-потребителя, тем не менее, оно может быть согласовано в сторону его увеличения, поскольку норма ч. 5 ст. 7, устанавливающая минимальный срок равный пяти годам, носит диспозитивный характер, и стороны вправе установить начало его истечения не только с момента передачи жилого помещения.

Следующим существенным условием, которые стороны должны согласовать, являются способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору. К таковым относится залог земельного участка или права аренды, или субаренды на него и залог строящегося на нём многоквартирного дома, которыми обеспечиваются обязательства застройщика по возврату внесённых участником денежных средств и возмещение убытков, неустойки в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком и иных причитающихся участнику в соответствии с законом или договором средств. Залог возникает с момента государственной регистрации договора об участии. Кроме того, в случае если застройщик принимает меры к регистрации права на объект незавершённого строительства за невозможностью завершить строительство в срок, залоговое право начинает действовать и в отношении него.

До даты государственной регистрации компенсационного фонда, который теперь осуществляет функцию обеспечения исполнения обязательства застройщика, наряду с залогом по выбору застройщика, исполнение им обязательств обеспечивалось поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика перед дольщиком.

Если рассмотренные выше условия не соответствуют информации, включённой в проектную декларацию на момент заключения договора, Закон

¹⁵⁹ Постановление ФАС Уральского округа от 15.03.2011 N Ф09-14/11-С6 по делу N А60-2387/2010-С1 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

предусматривает дополнительный механизм защиты прав участника, наделяя его правом подать иск о признании такого договора недействительным. Застройщик таким правом не обладает, что логично, поскольку он ответственен за достоверность информации, представленной в проектной декларации.

Можно сделать вывод о том, что различного рода несовершенства правового регулирования применительно к заключению договора об участии в долевом строительстве, разрешались сначала судебной практикой, а затем с помощью внесения изменений в Закон об участии, что позволило регламентировать многие спорные вопросы и защитить интересы участника долевого строительства от злоупотреблений застройщика, однако для стабильности отношений между сторонами неплохо было бы ввести нормы, регулирующие два срока – срока завершения строительства и ввода в эксплуатацию и срока передачи для укрепления определённости отношений между сторонами.

§ 3. Содержание, особенности изменения и расторжения договора

В результате заключения договора об участии в долевом строительстве у сторон возникают взаимные права и обязанности. Обязанности застройщика можно разделить на общие, связанные со строительством многоквартирного дома и производными от них конкретными обязанностями перед каждым из участником долевого строительства.¹⁶⁰

Получив денежные средства от участников долевого строительства, застройщик обязан использовать их только в целях, предусмотренных статьёй 18 Закона об участии, то есть непосредственно связанных со строительством многоквартирного дома. Данная обязанность после внесения изменений будет подкрепляться законодательно установленной необходимостью открытия расчётного счёта, операции по которому будут контролироваться уполномоченным банком во избежание нецелевого расходования привлечённых денежных средств, что на практике зачастую имело место быть.

Обязанности по передаче жилого помещения участнику долевого строительства предшествует обязанность застройщика получить разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, после чего, согласно ст. 8 Закона об участии, застройщик должен передать соответствующее жилое помещение контрагенту не позднее срока, предусмотренного договором или же, если такая возможность предусмотрена договором, досрочно. Закон также возлагает на застройщика обязанность по уведомлению участника о завершении строительства и необходимости принятия жилого помещения в срок. Обязательство застройщика считается исполненным с момента подписания с участником долевого строительства акта о передаче жилого помещения. Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства и подписать вышеупомянутый акт или иной документ, исключение – наличие оснований для отказа от его подписания по причине несоответствия жилого помещения обязательным требованиям качества, о чём

¹⁶⁰ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. М. 2011. Т. II // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

по требованию участника долевого строительства составляется иной акт. Обязанность принятия объекта долевого строительства является отложенной до исполнения застройщиком одной из обязанностей по выбору участника долевого строительства, предусмотренной ч. 2 статьи 7 Закона об участии: безвозмездное устранение недостатков, соразмерное уменьшение цены договора или возмещение расходов участника на устранение недостатков. В силу принципа свободы договора в него могут включаться и иные гарантии прав участника долевого строительства, примером которых может служить и право замены жилого помещения с недостатком.

Однако если у участника долевого строительства нет оснований не принимать объект долевого строительства, он отказывается это сделать и подписать акт или иной документ о передаче, застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче жилого помещения, чтобы не впасть в просрочку из-за злоупотребления правом со стороны участника долевого строительства.

Нарушение сроков передачи объекта долевого строительства влечёт применение к застройщику меры ответственности в виде законной неустойки, размер которой возрастает в два раза, если произошло нарушение договора с гражданином-потребителем. Однако её сумма на основании ст. 333 ГК РФ может быть снижена, если неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, показателем чего может являться, например, небольшой период просрочки или то обстоятельство, что дом уже был введён в эксплуатацию на момент рассмотрения дела.¹⁶¹ При этом основанием для снижения не могут выступать неблагоприятные последствия для третьих лиц, которые не являются стороной по договору, даже если ими являются другие участники долевого строительства, с которыми у застройщика заключены договоры.¹⁶² При этом следует иметь в виду, что в целях обеспечения

¹⁶¹ П. 21 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁶² П. 27. Там же.

надлежащей охраны прав и интересов участника долевого строительства, неустойка может быть снижена только в исключительных случаях и только, если застройщик заявил об этом, о чём высказался Верховный Суд РФ¹⁶³. Этот вывод высшей судебной инстанции призван искоренить ситуацию, когда суды необоснованно снижали неустойку, что, естественно, нарушало права участника долевого строительства.

В обязанности участника включается необходимость полной уплаты цены жилого помещения в соответствии с договором после его государственной регистрации. Уклонение от исполнения обязанности по оплате цены участником долевого строительства влечёт неблагоприятные последствия в виде законной неустойки и убытков согласно ст. 10 Закона об участии или расторжение договора, если к тому есть основания.

Закон также требует от застройщика не позднее, чем за два месяца до наступления, предусмотренного договором срока, если к нему строительство не может быть завершено, уведомить об этом участника долевого строительства с предложением изменить договор. Дополнительным соглашением может быть предусмотрено освобождение застройщика от ответственности за просрочку, если покупатель был уведомлен позже указанного срока, в отсутствие же такого условия застройщик несёт ответственность до момента подписания соглашения.¹⁶⁴

Необходимо отметить, что, если всё-таки застройщик не исполнил обязанность передать жилое помещение в срок и не получил разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, кроме способов защиты прав участника долевого строительства, вытекающих из договорных отношений, судебной практикой выработан подход, согласно которому надлежащим способом защиты в данной правовой ситуации может являться также вещный иск участника о признании права собственности на жилое помещение. Такой иск может предъявляться, если степень готовности жилого помещения

¹⁶³ Там же.

¹⁶⁴ Определение Верховного Суда РФ от 27.09.2016 N 4-КГ16-37 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

позволяет судить о наличии у него индивидуально-определёнными признаков, что даёт возможность участнику долевого строительства приобрести право собственности на основании судебного решения на этот объект незавершенного строительства.¹⁶⁵ Ситуация, когда индивидуализирующие признаки не могут быть сформулированы, разрешается с помощью приобретения участником долевого строительства по решению суда доли в праве на объект незавершённого строительства – многоквартирный дом.¹⁶⁶

Участник долевого строительства, обнаружив недостатки жилого помещения после его принятия в течение гарантийного срока, вправе либо подать иск в суд, либо потребовать в письменной форме от застройщика устранить недостатки в согласованный сторонами срок. Неисполнение или ненадлежащее исполнение этой обязанности застройщиком является основанием для обращения участника долевого строительства с иском в суд.

Следует иметь в виду, что нарушение прав участника долевого строительства – гражданина-потребителя влечёт за несоблюдение его требований в добровольном порядке застройщиком наложение на последнего штрафа, равного половине присуждённой потребителю судом суммы.

Потребитель также на основании самого факта нарушения его прав по договору с застройщиком имеет право на компенсацию морального вреда в соответствии с законом.

Договор об участии в долевом строительстве может быть изменён или расторгнут по основаниям, предусмотренным ГК в ст. 450, однако Закон об участии предусматривает специальные нормы применительно к основаниям изменения и расторжения рассматриваемого договора.

Договор об участии в долевом строительстве может быть изменён как по соглашению сторон, так и на основании судебного решения. Соглашение

¹⁶⁵ П. 16 «Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁶⁶ П. 18 Там же.

об изменении договора должно иметь письменную форму, и подлежит государственной регистрации согласно ст.4 Закона об участии.

У сторон для взаимного удовлетворения их интересов может возникнуть необходимость в изменении условий договора об участии в долевом строительстве, что может быть обусловлено различными причинами. Застройщик, на которого возложена обязанность по строительству объекта долевого строительства, по объективным причинам может не суметь исполнить обязательство по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в срок. В этом случае застройщик обязан уведомить об этом участника долевого строительства не позднее, чем за два месяца до наступления, предусмотренного договором срока, и предложить изменить условия договора. Следует отметить, что сам факт извещения правовых последствий по изменению срока не порождает. Изменение договора должно происходить в порядке, предусмотренном Законом об участии, иные способы не допускаются.¹⁶⁷ Участник имеет право, как согласиться заключить дополнительное соглашение об изменении договора, так и отказаться от предложения застройщика. Возможность понуждения участника к изменению договора ставило бы его в неравное положение с застройщиком, что, во-первых, необоснованно ограничивало бы принцип свободы договора, а, во-вторых, противоречило бы целям Закона об участии, направленном на защиту экономически слабой стороны договора – потребителя. Кроме того, одобрение обратной ситуации породило бы правовую неопределённость в правоотношениях сторон и предоставило бы застройщику легальное право избежать ответственности за просрочку, что недопустимо. В частности, Верховный Суд¹⁶⁸, отмечал, что согласие на изменение договора о переносе срока является правом участника долевого строительства, но не обязанностью. Понуждение участника долевого строительства к заключению соглашения о

¹⁶⁷ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2016 г. N 5-КГ16-45 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁶⁸ Определение Верховного Суда от 27 сентября 2016 г. N 4-КГ16-37 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

переносе срока передачи объекта долевого строительства возможно только в случае существенного изменения обстоятельств, что вытекает из ст. 451 ГК РФ. Примером этого основания изменения договора может послужить принятие нормативного акта после заключения договора, если его применение затруднит исполнение обязанности застройщика построить и передать объект в срок. Нехватка же денежных средств застройщика, что также отдельно указал Верховный Суд¹⁶⁹, является хозяйственным риском, и не может рассматриваться в качестве существенного изменения обстоятельств.

Изменение цены в договоре долевого участия допускается только в том случае, если такая возможность изначально была предусмотрена в договоре, и в нём определены случаи и условия, на основании чего стороны могут согласовать изменённое условие о цене. Положение об изменении цены актуально в том случае, когда реальная площадь созданного жилого помещения отличается от заявленной в проектной документации. Если договором не было предусмотрено изменение цены в случае отклонения площади жилого помещения, суды отказывали во взыскании неосновательного обогащения, если реальная площадь оказалась меньше.¹⁷⁰ В связи с данным вопросом некоторые авторы¹⁷¹ предлагали установить в законе право участника долевого строительства на взыскание с застройщика неосновательного обогащения, поскольку затраты последнего были снижены.

Следует рассмотреть и обратную ситуацию, когда размер площади жилого помещения отличается от проектной в сторону увеличения. В случае включения в договор условия об изменении цены и обязанности участника долевого строительства произвести доплату, такая обязанность, по мнению судов, участником должна быть исполнена в силу недопустимости

¹⁶⁹ П.24 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁷⁰ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 23.03.2016 N Ф10-490/2016 по делу N А62-4155/2015 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁷¹ Ершов О.Г. Проектная и фактическая площадь объекта долевого строительства, или к вопросу о неосновательном обогащении застройщика // Право и экономика. 2012. N 4. С. 38 - 40.

одностороннего отказа от исполнения обязательства согласно ст. 310 ГК РФ.¹⁷² В Апелляционном определении Московского городского суда отмечается¹⁷³, что одностороннее изменение цены без заключения дополнительного соглашения, если это предусмотрено договором, не нарушает права потребителя. Логично, что необходимо было установить в законе верхний предел изменения площади, чтобы защитить потребителя, поскольку размер цены полностью в таком случае зависел от застройщика. Законодатель воплотил эту идею в жизнь, и сейчас в п. 2 ч. 1.1 ст. 9 Закона об участии содержится запрет на включение в договор условия об изменении площади жилого помещения договором больше, чем на пять процентов, несоблюдение этого требования даёт право участнику долевого строительства требовать расторжения договора ввиду существенного изменения проектной документации.

В силу принципа свободы договора стороны могут предусматривать различные случаи изменения цены. Так, например, им может выступать факт нарушения участником долевого строительства сроков оплаты, на основании чего стороны заключают дополнительное соглашение.¹⁷⁴

Думается, что ныне возможность изменения цены в сторону её увеличения не будет широко использоваться, поскольку потребует от застройщика дополнительных взносов в компенсационный фонд.

Расторжение договора может осуществляться сторонами по соглашению, а также по основаниям, перечисленным в ст. 9 Закона об участии: в судебном и во внесудебном порядке. Расторжение договора также подлежит государственной регистрации.

Итак, Закон об участии наделяет участника долевого строительства правом одностороннего отказа от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов за пользование

¹⁷² Апелляционное определение Московского городского суда от 14.09.2017 по делу N 33-36837/2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

¹⁷³ Там же.

¹⁷⁴ Определение Верховного Суда РФ от 10.06.2014 N 41-КГ14-3 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

чужими денежными средствами в двойном размере, если участник долевого строительства – гражданин, в следующих случаях: если застройщик не исполнил обязательство по передаче объекта долевого строительства свыше двух месяцев установленного договором срока; застройщиком не выполнены требования участника долевого строительства, связанные с недостатками объекта долевого строительства; в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства и в иных, предусмотренных законом или договором, случаях. Закон об участии называет ещё одно основание для расторжения – нарушение обязанности застройщика по обеспечению исполнения обязательств по договору поручительства банка, однако в связи с внесёнными поправками, оно актуально только для договоров, заключённых до 20 октября 2017 г.

В качестве случаев одностороннего отказа от договора по инициативе застройщика Закон называет невнесение участником долевого строительства цены, предусмотренной в договоре в виде единовременного платежа, в течение двух месяцев или более чем три раза в течение двенадцати месяцев, если цена должна быть заплачена в определённый договором период. Предварительно застройщик должен предупредить контрагента о необходимости погасить долг и последствиях неисполнения этой обязанности, после чего право на одностороннее расторжение договора у застройщика появляется не ранее, чем по истечении 30 дней с такого уведомления, если участник так и не внёс оплату. Верховный Суд¹⁷⁵, основываясь на п. 4 ст. 450 ГК РФ, подчеркнул, что застройщик, используя предоставленное законом право на расторжение договора путём отказа от его исполнения, должен действовать разумно и добросовестно. В приведённом деле застройщик принял от участника долевого строительства уплату цены спустя более двух месяцев просрочки, что давало ему право на одностороннее расторжение

¹⁷⁵ П.7 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

договора в соответствии с ч. 4 ст. 5 Закона об участии, однако он воспользовался им спустя год после оплаты участником цены. Верховный суд РФ указал, что в таком случае нужно дать оценку обоснованности и законности такого отказа, его соответствии ст. 10 ГК РФ. Очевидно, что такое поведение застройщика не может быть признано добросовестным, поскольку им не учитывались права и законные интересы другой стороны, и его поведение как участником не являлось ожидаемым с точки зрения оборота.

Договор при одностороннем отказе стороны от его исполнения считается расторгнутым со дня направления уведомления о нём другой стороне.

В судебном порядке, согласно ч. 1.1 ст. 9 Закона об участии, договор расторгается участником долевого строительства по причине прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, если существуют обстоятельства, свидетельствующие о том, что застройщиком не будет в срок исполнено обязательство перед участником долевого строительства, в случае изменения назначения общего имущества или нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома, а также при существенном изменении проектной документации, к чему Закон об участии прямо относит превышение допустимых законом пяти процентов увеличения общей площади жилого помещения или иного, установленного в договоре, значения, но в рамках законодательного ограничения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании изложенного в настоящей дипломной работе представляется возможным сделать следующие теоретические выводы, выносимые на защиту:

1. Жилое помещение – особая вещь с пространственными границами. Несмотря на то, что такие виды жилого помещения как квартира, часть квартиры, комната несут в себе определённую специфику, их объединяет проблема индивидуализации как вещи. Необходимо в качестве данных, способных индивидуализировать жилое помещение, рассматривать образуемые замкнутым контуром поверхности стен и межэтажных перекрытий и фиксировать их в кадастре недвижимости.

Признаками жилого помещения как объекта экономического оборота являются индивидуальная определённость и предназначённость для проживания граждан.

2. В результате специфики образования частной собственности на объекты недвижимости произошло разделение прав на земельный участок и жилой дом, а также появилась особая «жилищная собственность» на квартиру в специфическом виде. Таким образом, можно сделать вывод, что комплексного предмета в договоре по отчуждению права собственности на жилое помещение нет, а есть особое правовое регулирование, вынужденная мера, предопределяемая особенностью в отношении квартир – самим правом собственности на жилое помещение, а в отношении жилого дома – реализацией принципа единства судьбы земельных участков и объектов, прочно с ними связанных.

3. Главная особенность комнаты как объекта передачи на неё права собственности заключается в том, что закон предусматривает для других собственников коммунальной квартиры преимущественное право покупки, по своей природе отличающейся от института преимущественной покупки, предусмотренной ГК РФ. Её цель: устранение из оборота комнат как не способных в полной мере обеспечить потребность гражданина в жилье.

4. Правовое регулирование возмездной передачи права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи содержит проблему относительно непоименованных в реестре обременений в виде прав третьих лиц, обладающих правом пользоваться жилым помещением после его приобретения покупателем в собственность. Неотражённых в ЕГРН прав, обладающих вещными признаками, в том числе и правом следования за жилым помещением, быть не должно, поскольку это нарушает интересы как лиц, обладающих таким ограниченным вещным правом, так и покупателя, который может полагаться только на добросовестность продавца, на котором лежит обязанность об уведомлении покупателя о правах пользования жилым помещением другими лицами. До тех пор, пока не будет системного законодательного регулирования прав пользования жилым помещением в целом, стабильность оборота будет страдать.

5. Список существенных условий договора купли-продажи жилого помещения вызывает справедливую критику, поскольку условие о перечне лиц, которые сохраняют право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, не учитывает права и законные интересы последнего в полной мере. При этом представляется разумным позволить покупателю требовать либо признания договора незаключённым по ст. 558 ГК РФ, либо уменьшения покупной цены по ст. 460 ГК РФ. Выбрав последний вариант, покупатель подтвердит существование договора и одновременно получит защиту нарушенного права. Таким образом, это позволит в полной мере защитить покупателя на сегодняшний день, когда сведения о вещных правах пользования лиц отсутствуют в ЕГРН.

6. Увеличение перечня полномочий нотариуса, а также расширение перечня нотариальных сделок с недвижимостью свидетельствует о том, что нотариальная форма, возможно, будет предусмотрена в дальнейшем и для договоров купли-продажи жилых помещений, что может стать дополнительной гарантией обеспечения стабильности правоотношений между продавцом и покупателем.

7. Как один из способов возмездного приобретения жилого помещения в собственность, договор об участии в долевом строительстве по правовой природе является договором купли-продажи будущей вещи, но с определёнными особенностями, которые выражены в специальных нормах Закона об участии, что выводит договор об участии из-под регулирования норм гл. 30 ГК РФ о купле-продаже.

8. Можно сделать вывод, что различного рода несовершенства правового регулирования применительно к заключению, изменению, расторжению договора об участии в долевом строительстве разрешились путём формирования соответствующих позиций судебной практики, а впоследствии также с помощью внесения изменений в отдельных случаях в законодательство, что позволило регламентировать многие спорные вопросы и защитить интересы участника долевого строительства от злоупотреблений застройщика.

Нововведения относительно ужесточения требований к приобретению статуса застройщика, а также его обязанностям являются положительным изменением, способным предотвратить нарушения прав граждан в сфере рассматриваемых правоотношений по договору об участии в долевом строительстве.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Научная литература

1. Акчулпанова Е.Х. Существенные условия договора участия в долевом строительстве // Научно-теоретический журнал: Специальный выпуск. Самара. 2005. N 2.
2. Алексеев В.А. Еще раз о регистрации сделок, прав и обременений // Закон. 2014. N 7 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
3. Бандо М.В. К вопросу о признаках жилого помещения // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
4. Бандо М.В. О квалификации перечня лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, в качестве существенного условия договора // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
5. Басос Е.В. Правовой режим помещения как объекта гражданских прав. Автореф. дисс. на соиск. уч. степ. д-ра юрид. наук. М. 2015.
6. Бевзенко Р.С. Квалификация и последствия сделок с будущей недвижимой вещью. Комментарий к Постановлению Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
7. Борисенко А.В. Купля-продажа жилой недвижимости/современные правовые проблемы. Дис на соиск. уч. степ. к.ю.н., 2002. URL: <http://www.dissercat.com/content/kuplya-prodazha-zhiloi-nedvizhimosti-sovremennye-pravovye-problemy>.
8. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
9. Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства

- России и Германии. Статут. 2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
10. Гонгало Б. М. Жилое помещение — объект недвижимости // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 11. Гражданский кодекс Российской Федерации. Общие положения о договоре. Постатейный комментарий к главам 27 – 29. Под ред. П.В. Крашенинникова. Статут. 2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 12. Гражданский кодекс Российской Федерации. Общие положения о договоре. Постатейный комментарий к главам 27 - 29. Под ред. П.В. Крашенинникова // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 13. Гражданское право : учеб. : в 3 т. Т. 2. / Отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. М. Проспект. 2005.
 14. Гражданское право: в 3 т. Т.1. Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М. 2003. Гражданское право. в 2 Т. Т.1 Под. ред. О.Н. Садикова. М. 2006.
 15. Гражданское право: учебник: в 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. М. Статут. 2016. Т. 2.
 16. Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру: Справочное пособие // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 17. Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и правоприменительной практики. Дис. на соис. уч. степ. к.ю.н. М. 2011.
 18. Договорное право. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Кн. 2. М. 2009.
 19. Дроздов И.А. Тенденции развития жилищного законодательства. Труды по гражданскому праву. Под ред. А.А. Иванова. М. 2003.
 20. Евсеева О.А. Правовые основания защиты прав граждан - участников долевого строительства жилья // Актуальные проблемы права в современной России. М. 2007.

21. Ершов О.Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
22. Ершов О.Г. Проектная и фактическая площадь объекта долевого строительства, или к вопросу о неосновательном обогащении застройщика // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
23. Иоффе О.С. Избранные труды в 4-х т. / Т.2 СПб. 2004.
24. Кодификация российского частного права 2015. Под ред. П.В. Крашенинникова. 2015 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
25. Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
26. Козырь О.М. Актуальные вопросы права общей долевой собственности: раздел жилого помещения и выдел из него доли // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
27. Колбасюк Е.А. Предпосылки признания частей объекта капитального строительства в качестве самостоятельных недвижимых вещей // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
28. Комардина М.Н. Правовые последствия неисполнения продавцом своих обязательств по договору купли-продажи жилых помещений // Юрист. 2012. N 15. С. 15 – 19 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
29. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий под ред. А.П. Сергеева. М. Проспект. 2010 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
30. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. Под ред. М.Ю. Тихомирова // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
31. Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М. Статут. 2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

- 32.Лазаренкова О.Г. Тенденция расширения участия нотариуса при совершении сделок с недвижимостью // Нотариус. 2016. N 4. С. 28 – 31 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 33.Липски С.А. Новый этап законодательного регулирования регистрации сделок с недвижимостью и прав на нее и некоторые аспекты участия в этом нотариусов // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 34.Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 35.Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья. Дис. на соиск. уч. степ. к.ю.н. Екатеринбург. 2007.
- 36.Макарова А.С. Договор участия в долевом строительстве: правовые проблемы // Труды филиала МГЮА в г. Вологде. Вологда, 2008.
- 37.Маковская А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. 2005. N 5
- 38.Мельник В.В. Договоры о долевой участии в строительстве // Вестник ВАС РФ. 2004. N 2.
- 39.Михеева Л.Ю. Новым нотариальным действиям - новый закон о нотариате // Закон. 2014. N 11 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 40.Невзгодина Е. Л. Гарантии конституционного права на жилище лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением при его отчуждении // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 41.Овчарова А.С. Приобретение права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме по договору купли-продажи в России и Нидерландах. Автореф. дис. на соиск. уч. степ. к.ю.н. юрид. наук. М., 2013. С.13.
- 42.Овчарова А.С. Предмет и иные существенные условия договора купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме в России и Нидерландах // Труды Института государства и права РАН. 2012. №4. URL:<https://cyberleninka.ru/article/n/predmet-i-inye-suschestvennye->

usloviya-dogovora-kupli-prodazhi-zhilogo-pomescheniya-v-mnogokvartirnom-dome-v-rossii-i-niderlandah.

43. Панов А.Б. ВАС расширил толкование законодательства об участии в долевом строительстве // Правосудие в Московской области. 2010. № 2.
URL:
http://panov.in/Stati/Zapisi/2012/5/31_VAS_RF_RASSIRIL_TOLKOVANIE_ZAKONODATELSTVA_OB_UCASTII_V_DOLEVOM_STROITELSTVE.html
44. Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования // Справочная правовая система «КонсультантПлюс»
45. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. под ред. П.В. Крашенинникова // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
46. Права на пространство в здании: комментарий к постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. N 54. А.В. Егоров, М.А. Церковников // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2010. № 2.
47. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: Постатейный комментарий статей 549 - 558 Гражданского кодекса Российской Федерации. Под ред. П.В. Крашенинникова // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
48. Романова Е.Н. Срок как существенное условие договора долевого участия в строительстве // Научные труды ученых-юристов Северо-Кавказского региона. Краснодар. 2005.
49. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. М., 2011. Т. II // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

50. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. М., 2011. Т. I // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
51. Рыбалов А.О. Тайных прав на недвижимость быть не должно // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. N 4. С. 154 – 160 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
52. Сарбаш С.В. Юридическая техника закона об участии в долевом строительстве // Основные проблемы частного права; Сб. ст. к юбилею А.Л. Маковского / Отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. М. Статут. 2010 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
53. Селиванова Е.С., Самойлов Е.И. Правовое регулирование права пользования жилым помещением членов семьи членов-пайщиков жилищных кооперативов: прошлое и настоящее // Семейное и жилищное право. 2016. N 3. С. 44 – 48 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
54. Сенчищев В.И. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. М. Статут. 2008. 731 с. С. 417 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
55. Ситдикова Л.Б. Эффективность действия норм в гражданском праве России (на примере предложения о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью) // Нотариус. 2013. N 5 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
56. Скловский К.И. Применение законодательства о собственности. Трудные вопросы: Комментарий Постановления Пленума ВС РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29 апреля 2010 г., Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. N 54, информационного письма Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. N 153 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
57. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

- 58.Соболев Д.А. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 59.Споры о будущей недвижимости – дело прошлого? Журнал «Закон» № 9 сентябрь 2011. URL: http://epam.ru/articles/rus/Medeyko_Zakon_9-2011.pdf.
- 60.Суханов Е.А. «Жилищная (этажная) собственность» в европейских правовых системах // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 61.Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 62.Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 63.Тузов В.О. О понятии «несуществующей» сделки в российском гражданском праве // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 64.Участие нотариуса в гражданско-правовом обороте недвижимого имущества. Быконя Р.Е., Николаев С.Н. // Нотариус. 2016. N 2.
- 65.Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ в Жилищном кодексе РФ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 66.Чефранова Е.А. Новеллы законодательства и налаживание взаимодействия между нотариатом и органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 67.Шайдуллин Р.Р. Договор долевого участия в строительстве жилья: понятие и признаки // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
- 68.Шейнин Л.Б. Недвижимость: пробелы и несоответствия в правовом регулировании // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

69. Эрделевский А.М. Права бывших членов семьи собственника жилого помещения в практике Конституционного Суда РФ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

Список нормативных правовых актов

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993. (в ред. от 30.12.2014 г.) // Российская газета. 1993.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
6. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
7. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
8. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп. по

- состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
9. Федеральный закон от 08.08.2001 N 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 10. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 11. Федеральный закон от 24.04.2008 N 48-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) «Об опеке и попечительстве» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 12. Федеральный закон от 02.06.2016 N 172-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 13. Федеральный закон от 02.06.2016 N 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 03.07.2016 N 351-ФЗ «О внесении изменений в статью 24.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статью 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 14. Федеральный закон от 08.03.2015 N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 15. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные

- акты Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
16. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (с изм. и доп. по состоянию на 30.03.2018) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 17. Федеральный закон от 30.12.2012 N 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 18. Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 19. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 20. Указ Президиума Верховного Совета СССР «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов», принят в 1948 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 21. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (с изм и доп. по состоянию на 30.03.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

Материалы судебной практики

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 N 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
2. Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 N 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в

- связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
3. Определение Конституционного Суда РФ от 17.07.2014 N 1656-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Мамай Марины Анатольевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации», Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 N 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 4. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
 7. Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

8. Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 N 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
9. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 N 15510/12 по делу N А71-13368/2008 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
10. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 N 15510/12 по делу N А71-13368/2008 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
11. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2008 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 28.05.2008) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
12. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
13. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 5 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.12.2017) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
14. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 01.03.2006 «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2005 года» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
15. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

16. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
17. Обобщение практики рассмотрения Судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов (утв. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
18. Определение ВАС РФ от 04.03.2010 N ВАС-2632/10 по делу N А68-2668/09 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
19. Определение ВАС РФ от 27.06.2011 N ВАС-5434/11 по делу N А48-2034/2010 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
20. Определение Верховного Суда от 27 сентября 2016 г. N 4-КГ16-37.
21. Определение Верховного Суда РФ от 05.09.2017 N 78-КГ17-67 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
22. Определение Верховного Суда РФ от 07.06.2011 N 5-В11-27 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
23. Определение Верховного Суда РФ от 10.02.2009 N 20-В09-1 Об отмене решения Советского районного суда г. Махачкалы от 15.04.2008 и определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 06.06.2008, которыми удовлетворены исковые требования о признании ответчика утратившим право пользования жилым помещением и выселении его со всеми членами семьи из квартиры // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
24. Определение Верховного Суда РФ от 10.06.2014 N 41-КГ14-3 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
25. Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2008 N 82-В08-11 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

26. Определение Верховного Суда РФ от 03.06.2008 N 5-В08-8 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
27. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 14.02.2014 по делу N А67-2120/2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
28. Определение Верховного Суда РФ от 27.09.2011 N 82-В11-3 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
29. Определение Верховного Суда РФ от 27.09.2016 N 4-КГ16-37 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
30. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19 января 2016 г. N 5-КГ15-196 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
31. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2016 г. N 5-КГ16-45 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
32. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 23.03.2016 N Ф10-490/2016 по делу N А62-4155/2015 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
33. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.11.2013 N 09АП-35798/2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
34. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 08.10.2013 по делу N 33-7400/2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
35. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 12.10.2010 по делу N А33-2731/2009 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
36. Постановление ФАС Уральского округа от 21.06.2010 N Ф09-3997/10-С6 по делу N А07-9242/2009 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

37. Постановление ФАС Уральского округа от 04.09.2008 N Ф09-6309/08-С6 по делу N А71-7186/2007 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
38. Постановление ФАС Уральского округа от 14.01.2009 N Ф09-9655/08-С6 по делу N А07-3930/2007 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
39. Постановление ФАС Уральского округа от 15.03.2011 N Ф09-14/11-С6 по делу N А60-2387/2010-С1 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
40. Постановление ФАС Уральского округа от 15.12.2008 N Ф09-9063/08-С6 по делу N А07-3769/08 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
41. Постановление ФАС Уральского округа от 19.03.2009 N Ф09-1449/09-С1 по делу N А60-29037/2008-С9 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
42. Постановление ФАС Центрального округа от 18.02.2009 N Ф10-6202/08(2) по делу N А14-2154-2008/55/11, постановление ФАС Центрального округа от 01.12.2010 по делу N А08-3690/2009-29, постановление ФАС Центрального округа от 10.06.2010 по делу N А08-3854/2009-22 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
43. Постановление ФАС Центрального округа от 18.02.2009 N Ф10-6202/08(2) по делу N А14-2154-2008/55/11 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».