

## АКТУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ, МЕНЫ, ДАРЕНИЯ С ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

*Никифорова Марина Анатольевна*  
Аспирант,  
ОУП ВО "Академия труда  
и социальных отношений"

### ACTUAL PECULIARITIES OF TRANSACTIONS FOR BUYING-SALE, MEASURES, GIFTS WITH RESIDENTIAL PREMISES

*M. Nikiforova*

#### Annotation

In the modern period in Russia, as in all civilised world, every citizen commits at least one deal with housing. In Russia, the acquisition of premises is without exaggeration one of the most desired and long-awaited acquisition. To date, transactions with real estate require a deep and systematic knowledge, including knowledge related to the characteristics of this market, which is determined by the specificity of the object of real estate. The right of ownership of the dwelling can be acquired by way of Commission of civil law transactions, including transactions such as sale, exchange, donation from the living room. In these circumstances the article discusses the features of transactions of purchase and sale, exchange, donation from the living room. The author analyzes the concept of "premises", the legislation, connected with state registration of ownership rights to residential premises and transactions with them. The author comes to the conclusion that the main features of transactions of purchase and sale, exchange, donation from the living room, connected with a special legal regime of the property in question. The main features, according to the author, these include: the subject – real property, a mandatory written form of the transaction, and state registration of such transaction.

**Keywords:** real estate, residential premises, transactions of residential premises, purchase, sale, exchange, donation, state registration, the main features of transactions of purchase and sale, exchange, donation from the living room.

#### Аннотация

В современный период в России, как и во всем цивилизованном мире, каждый гражданин совершает хотя бы одну сделку с жильем. В России приобретение жилого помещения без преувеличения является самым желаемым и долгожданным приобретением. На сегодняшний день операции с жилой недвижимостью требуют глубоких и систематических знаний, включая знания, связанные с особенностями этого рынка, который определяется спецификой самого объекта – недвижимости. Право собственности на жилое помещение может быть приобретено в порядке совершения гражданско-правовых сделок, в том числе, таких как сделок купли-продажи, мены, дарения с жилым помещением. В связи с этими обстоятельствами в статье рассматриваются особенности сделок купли-продажи, мены, дарения с жилым помещением. Автор анализируется само понятие "жилое помещение", новеллы законодательства, связанные с государственной регистрацией прав собственности на жилые помещения и сделок с ними. Автор приходит к выводу, что основные особенности сделок купли-продажи, мены, дарения с жилым помещением, связаны с особым правовым режимом жилого помещения, как объекта недвижимости. К основным особенностям, по мнению автора к ним относятся: предмет – недвижимое имущество, обязательная письменная форма сделки, а также государственная регистрация такой сделки.

#### Ключевые слова:

Объект недвижимости, жилое помещение, сделки с жилым помещением, купля-продажа, мена, дарение, государственная регистрация, основные особенности сделок купли-продажи, мены, дарения с жилым помещением.

**Р**ынок недвижимости является совокупностью тех отношений, которые создаются во время любых операций с таким объектом, как недвижимость.

Сделки с жилым помещением, направленными на удовлетворение жилищных потребностей граждан, такие как купля-продажа, мена, дарение, являются сделками по отчуждению жилой недвижимости.

Отчуждение имущества является формой передачи имущества от одного лица другому, что может быть осуществлено через различные гражданско-правовые до-

говоры. Практика показывает, что сделки направленные на отчуждение жилых помещений довольно широко распространены среди граждан. Граждане, при решении жилищных проблем, вступают в гражданско-правовые отношения, которые вытекают из договоров купли-продажи, дарения, мены и других сделок по приобретению жилых помещений.

Под жилыми помещениями необходимо понимать недвижимое имущество в виде изолированных помещений, которые пригодны для постоянного в них прожива-

ния, которые отвечают установленным санитарно-техническим нормам, нормам и другим требованиям законодательства РФ (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ) [2].

Как отметил Э. О. Осадченко, исходя из нормы ст. 16 ЖК РФ, понятие "жилые помещения" включает в себя: жилой дом (часть дома), квартиру (ее часть), изолированную комнату, как в квартире, так и в доме, где конструктивная особенность для определения правового статуса жилого помещения является их пригодностью для жизни [8, С. 29].

Сделкам, в том числе с жилыми помещениями, посвящена гл. 9 ГК РФ [1]. В соответствии со ст. 153 ГК РФ сделками являются действия, как граждан, так и юридических лиц, которые направлены на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Указанные лица, являющиеся собственниками жилых помещений, наделены триадой прав: пользоваться, владеть и распоряжаться данными жилыми помещениями по своему усмотрению. Соответственно данные лица вправе совершать с жилым помещением сделки, правовыми последствиями которых будут являться возникновение, изменение и/или прекращение гражданских прав и обязанностей в отношении жилого помещения. Таким образом, жилые помещения могут являться объектами гражданско-правовых сделок, таких как: купля-продажа, дарение, мена и др.

На любом рынке, в том числе, рынке недвижимости, связанном со сделками купли-продажи, мены, дарения с жилым помещением, есть свои особенности. Законодатель предъявляет особые требования к сделкам с жилыми помещениями, будь то сделка купли-продажи, или сделка мены, дарения жилого помещения, она касается форм таких договоров, а именно они должны быть совершены в письменной форме и пройти обязательную государственную регистрацию. Это, прежде всего, связано с тем, что жилое помещение по своему правовому статусу является особым объектом гражданско-правовых сделок. Поэтому любые сделки с недвижимостью, включая жилые помещения, подлежат государственной регистрации.

При этом субъекты гражданского права на основе своего свободного волеизъявления, самостоятельно, на согласованных между ними условиях вступают в гражданско-правовые отношения в отношении объектов недвижимости, таких как жилые помещения. Эти отношения формируются вне зависимости от государственной регистрации. В силу важности объекта правоотношения, государство берет их под охрану, принуждая субъектов данных правоотношений осуществлять государственную

регистрацию данных прав и самих сделок, предоставляя регистрационным властям право либо придать им законную силу, либо отказаться в регистрации. Государственная регистрация может рассматриваться в двух аспектах:

1. это конкретная деятельность государства, имеющая свою специфику;
2. это результат такой деятельности.

Государственная регистрация является юридическим фактом, с которым связаны определенные юридические последствия.

Ученые, как правило, однозначно характеризуют цели государственной регистрации, заключающиеся в том, что введение самой системы регистрации имеет несколько целей:

- ◆ а. придать максимальную прозрачность данным сделкам;
- ◆ б. установить государственный контроль за сделками с недвижимостью;
- ◆ в. внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимую собственность в России [11].

*Таким образом, отличительными признаками рассматриваемых договоров являются их:*

1. предмет – недвижимое имущество,
2. их обязательная письменная форма, а также
3. государственная регистрация такой сделки.

Факт регистрации фиксируется в ЕГРП [4], это относится также к сделкам с жилым помещением: купли-продажи, мены, дарения и т.д.

Отметим, что ранее выдавалось свидетельство о собственности, в том числе, на рассматриваемую категорию недвижимости, которое служило подтверждением наличия прав на недвижимость у конкретного собственника. Т.е. право собственности было защищено двойной записью: в свидетельстве о собственности, а также записью в ЕГРП.

Начиная с 15 июля 2016 года выдача свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимость прекращена, а удостоверение прав на недвижимое имущество производится на основании записи в ЕГРП. Соответственно с указанной даты только выпиской из ЕГРП подтверждаются права на недвижимое имущество [5], включая жилые помещения.

Указанная выписка удостоверяет государственную регистрацию прав, является документом, который подтверждает факт ее проведения. Сведения содержащиеся в выписки, прежде всего, указывают на правообладателя, объект недвижимости.

Соответственно, право собственности на жилые помещения вне зависимости от вида сделки у приобретателя возникает после государственной регистрации.

Представляется, что с одной стороны, устранение дублирования является положительным аспектом, т.к. сокращает бюрократию. Также становится труднее обмануть доверчивых приобретателей жилья, в частности, при его покупке, таких как пенсионеров, молодые семьи, юридически неосведомленные группы граждан. Поскольку в случаях мошенничества они ранее обращали внимание именно на наличие свидетельства о собственности, которое могло быть сфальсифицировано мошенниками.

С другой стороны, с отменой дублирования оставляет только один способ доказательства собственности – запись в ЕГРП. В то же время никто не застрахован от преднамеренного введения искаженной информации в ЕГРП (для таких преступлений существует отдельная ст. 170 УК РФ [3]), а также от банального технического сбоя. В этом случае возникают сложности с доказыванием прав на жилое помещение в суде.

Исследуя особенность сделок купли–продажи, мены, дарения с жилыми помещениями, отметим, что во многом данная особенность обусловлена предметом договора, а именно особым правовым режимом жилого помещения, как объекта недвижимости.

*В этой связи следует выделить такие критерии жилого помещения, как:*

1. пригодность данного объекта для проживания, т.е. соответствие его ряду санитарных и технических требований;

2. оно должно быть использовано по целевому назначению, т.е. для постоянного проживания в нем граждан [7, С.50].

При этом, Э.О. Осадченко отмечает, что оно может быть использовано для осуществления индивидуальной предпринимательской деятельности, но заниматься ею "могут только граждане, проживающие в таком помещении на законных основаниях, и с соблюдением прав и законных интересов иных проживающих в таком помещении граждан, соседей" [9, С.27]. Занятие такой деятельностью, как указывает вышеприведенный автор, "не должно влечь за собой организацию промышленного производства в жилом помещении, иначе к правонарушителю будут применены соответствующие меры" [9, С.28].

3. жилое помещение должно быть изолировано, поскольку, как отмечает Д. Потяркин, часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом не могут быть самостоятельным предметом сделки купли–продажи, мены, дарения [10, С. 36].

Кроме того, особенность выражается в том, что при заключении сделок купли–продажи, мены, дарения с жилым необходимо предусматривать и включать существенные условия в договор, касающиеся законных прав и интересов граждан, проживающих в таком помещении.

Сделкам с жилым помещением купле–продаже, мене, дарению, каждой в отдельности присущи свои особенности. Но автор настоящей статьи не ставит перед собой задачу рассмотрения конкретных сделок, поскольку для их рассмотрения требуется отдельное исследование по каждому из обозначенных видов сделок.

Следует лишь указать на то, что например, для сделки купли–продажи квартиры, находящейся в общей долевой собственности, особенностью является то, что при совершении такой сделки в договоре должно иметься указание на лиц, имеющих право на использование этой квартиры (то есть быть зарегистрированной в ней) (ст. 550, п. 1, ст. 558 ГК РФ).

Например, при дарении жилья, в договоре не могут быть предусмотрены условия для ограничения прав одаряемого в качестве владельца в отношении полученного жилья, например, права отчуждения имущества и проч. То есть одаряемый может передать жилье дальше (разумеется, при отсутствии запретов, предусмотренных в статье 575 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Что касается договора мены жилых помещений, то по договору мены недвижимого имущества, отношения сторон регулируются не только главой 31 ГК РФ, но и нормами § 7 главы 30 о продаже недвижимости ГК РФ.

Подытоживая, отметим, что жилые помещения имеют определенную социальную значимость, поскольку их главная цель – удовлетворить жилищные потребности граждан.

Следовательно, особенности сделок с жилыми помещениями, например, государственная регистрация этих сделок, указание в договорах лиц, имеющих право на проживание, требования к жилым помещениям и т. д., выделяют их из иных сделок с другие объекты недвижимости.

Таким образом, основные особенности сделок купли–продажи, мены, дарения с жилым помещением, связаны с особым правовым режимом жилого помещения, как объекта недвижимости.

*Прежде всего, к данным особенностям относятся:*

1. предмет – недвижимое имущество,
2. обязательная письменная форма сделки,
3. государственная регистрация такой сделки.

## ЛИТЕРАТУРА

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, № 32, ст. 3301
2. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14
3. "Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 № 63-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 17.06.1996, № 25, ст. 2954
4. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, № 30, ст. 3594
5. Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/47005.html/>
6. <Информация> Росреестра от 15.07.2016 "С 15 июля 2016 года государственная регистрация прав на недвижимость удостоверяется только выпиской из ЕГРП" // URL: <https://rosreestr.ru>
7. Ильин Б.В. Защита прав владельцев недвижимости при реконструкции. М.: Юстицинформ, 2007. 480 с.
8. Осадченко Э.О. Пригодность для проживания как конструирующий признак для определения правового статуса жилых помещений // Мы и право. 2010. № 5.
9. Осадченко Э.О. Правомочия владения и пользования жилым помещением: понятие и некоторые пределы осуществления // Юристы-Правоведь. 2008. № 4.
10. Потяркин Д. Договор найма жилого помещения // Российская юстиция. 1998. № 2.
11. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": постатейный комментарий / В.В. Андропов, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2007. 429 с.

© М.А. Никифорова, ( [marisha1993@ro.ru](mailto:marisha1993@ro.ru) ), Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»,

## XXIX Международный конгресс по обогащению полезных ископаемых IMPC-EXPO2018.

### Основные темы

- Технологическая минералогия.
- Измельчение и классификация.
- Физические методы обогащения – гравитационное обогащение, магнитная и электрическая сепарация.
- Химия поверхности. Фундаментальные основы флотации. Флотационные реагенты. Технология флотации.
- Переработка тонкодисперсных продуктов и шламов.
- Гидрометаллургия и технологии бактериального выщелачивания.
- Экологические проблемы и утилизация минеральных отходов.
- Моделирование технологических процессов.
- Окомкование, агломерация и спекание.
- Обезвоживание.
- Средства инструментального контроля и передовые модели интеллектуального управления.

Москва 15 – 21 сентября 2018. Центр Международной Торговли

