К вопросу о регулировании сделок купли-продажи недвижимости

Насирдинова Миргуль Кубанычбековна
E-mail: shevel_a@list.ru

Ключевые слова: договор купли-продажи, жилище, недействительная сделка.

Аннотация: В настоящей статье освещено правовое регулирование в сфере сделок с недвижимостью по договорам купли-продажи, в том числе затронута чистота сделок и возникающие при этом проблемы, а также новейшие изменения в законодательстве Российской Федерации в данной сфере.

The question of the regulation of transactions of purchase and sale of real estate

Key words: the contract of purchase and sale, dwelling, invalid transaction.

Жилище — одно из важнейших составляющих благополучной жизни человека во все исторические периоды, а в современных условиях мирового экономического кризиса это ко всему прочему еще и надежное экономическое основание, а в некоторых случаях — дополнительный источник прибыли. О праве на жилище, к примеру, говорится в статье 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах 1966 г. [5]. В современном российском законодательстве понятие «жилище» определено в ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ: это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодное для постоянного (а не только временного) проживания человека, отвечающее санитарным условиям, правилам и нормам, требованиям закона. Видами жилища являются: жилой дом или часть его; квартира, ее часть; комната [4].

В 2007 г. на одного человека в России приходилось 21,1 кв. м жилья. По данным сайта rusfact.ru (http://www.rusfact.ru) в 2016 году (чуть менее, чем через 10 лет) на одного человека в России приходилось 24,9 квадратных метров жилья [7].

По данным роскомстата, уже по состоянию на 2014 год в России был побит показатель по вводу жилья в РСФСР 1987 года, в тот год в стране было построено 72,8 миллиона квадратных метров. В 2014 году строительные организации сдали в эксплуатацию свыше 1,08 миллиона новых квартир, что на 18% больше, чем в 2013 году. Поставлен абсолютный рекорд России — **81 миллион квадратных метров** [8].

Именно поэтому сделки с недвижимым имуществом составляют в настоящее время значительную часть хозяйственного оборота и имеют большое значение в жизни и деятельности граждан и юридических лиц.

По данным Управления Росреестра, только в Москве в III квартале 2016 г. зафиксировано 28 219 переходов прав собственности на основании договора купли-продажи (мены) жилья, что на 18,5% превышает показатель за аналогичный период 2015 г. В основном это сделки купли-продажи на вторичном рынке [2].

Согласно статьи 40 Конституции Российской Федерации: каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища [1].

Тем не менее, иметь право и реализовать его — юридически разные понятия.

К сожалению, данные статистики умалчивают о случаях, когда ввиду ненадлежащей чистоты

сделки по договору купли-продажи гражданин лишался как своих денег, так и «приобретенного» на них жилья или, в лучшем случае, пройдя судебные разбирательства, остается при своих деньгах (если к моменту вступления решения в законную силу, средства противоправной стороной сделки еще не потрачены).

Так, из юридической адвокатской практики известен случай, когда при совершении сделки купли-продажи покупатель приобрел единственное для себя жилье и даже успел в него въехать. Однако, ввиду нечистоты сделки, подоспевшие вовремя наследники не только успели в судебном порядке признать сделку недействительной, но и добиться выселения покупателя из квартиры в сжатые сроки. И только благодаря действиям адвоката и пониманию со стороны известной риэлторской фирмы, не хотевшей терять репутацию, до конца разрешения юридической коллизии деньги покупателя находились на депозите компании и не были переданы продавцу, а в конце-концов даже возвращены покупателю.

Но такое благополучное юридическое разрешение вопроса для участников рассматриваемых договорных отношений — скорее исключение, чем правило.

Поэтому, в новых экономических условиях, породивших множество непроверяемых рисков при обороте жилой недвижимости, требуется создание новых правовых механизмов, которые бы в большей степени гарантировали соблюдение прав и законных интересов сторон договора купли-продажи. Это необходимо решать как внесением изменений в Гражданский кодекс РФ, так и вводить новые нормы специального законодательства.

Подобные механизмы регулирования уже появились, например, в субинституте недействительных сделок. Так, в п. 2 ст. 170 ГК РФ произошло значительное изменение правового регулирования недействительности притворных сделок. В новой редакции правовые последствия притворной сделки распространяются не только на случаи, когда в целом одна сделка прикрывает другую сделку, но и на случаи, когда стороны фактически совершают сделку на иных условиях, чем те, которые указаны в содержании сделки. Это касается, например, проблемы заключения договора купли-продажи жилого помещения по иной цене, чем указано в договоре, как правило — по номинальной цене жилого помещения.

В соответствии с новой редакцией п. 2 ст. 170 ГК РФ теперь притворной является не только сделка, совершенная с целью прикрыть другую сделку, но и сделка, совершенная на иных условиях. Такие сделки являются ничтожными, то есть недействительными с момента заключения. Тем не менее, последствия для продавца и покупателя не равны: при признании сделки недействительной покупатель остается и без имущества, поскольку такая сделка не порождает перехода права собственности, и без денег, поскольку они уже уплачены покупателю и теперь их можно вернуть с помощью судебной процедуры применения последствий признания сделки недействительной и последующего исполнительного производства. Впрочем, следует признать, что это положение покупателя является следствием его недобросовестного поведения, умышленно скрывающего, например, реальную цену с целью ухода от оплаты налогов. Последствием недействительности притворной сделки является применение к отношениям сторон не правил о реституции, а правил той сделки, которую они имели в виду. Реституция в соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ может быть применена в этом случае только тогда, когда сделка, которую прикрывает притворная, также недействительна.

Другие новшества касаются защиты сторон в договоре купли-продажи жилой недвижимости. Так, п.п. 4 п. 2 ст. 178 ГК РФ предусматривает возможность признать сделку недействительной, если сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой [3].

Указанная норма предоставляет возможность оспаривать сделку при наличии заблуждения в личности контрагента.

Другой риск связан со случаями продажи квартиры с зарегистрированными в ней лицами. Прежде всего это касается лиц, имевших право на приватизацию продаваемой квартиры, но отказавшихся от нее. Указанные лица никогда не могут быть выселены из проданной квартиры на основании п. 4 ст. 31 ЖК РФ как лица, не являющиеся членами семьи собственника, поскольку в соответствии со ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» действие положений ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором [4].

Таким образом необходимо вырабатывать новые специальные правовые механизмы, направленные только на защиту прав участников сделок с жилой недвижимости.

Эту задачу частично решает Федеральный закон от 29.12.2015 N 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон N 391-ФЗ) [9] , которым введены, например, новы требования обязательного нотариального оформления договоров и сделок. Новый порядок предполагает, что в соответствии со ст. 163 ГК РФ, нотариус проверит законность сделки, в том числе и право на ее совершение.

Во-вторых, по новому порядку подлежит нотариальному удостоверению согласие супруга, выдаваемое другому супругу на заключение последним следующих сделок в сфере оборота недвижимости: сделок по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации; сделок, для которых законом установлена обязательная нотариальная форма; сделок, подлежащих обязательной государственной регистрации.

В заключение следует отметить, что в настоящее время законодательство развивается на фоне растущей потребности граждан в обеспечении себя комфортными жилищными условиями и реализации конституционного права на жилище. Однако, имеющиеся в законе пробелы и противоречия не позволяют в надлежащей степени регулировать правоотношения в рассматриваемой отрасли права.

Вывод: Стратегической целью государственной политики в сфере недвижимости и ее правового регулирования, является обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан, а также правовая защита этих интересов.

Литература:

1. Конституция Российской Федерации (актуальная редакция с по состоянию на 13.07.2017, с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ).
2. Ведомости: https://www.vedomosti.ru
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6 — 12 /под ред. д.ю.н., проф. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2014. С. 213 — 217.
4. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017).
5. «Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах» (Принят 16.12.1966 Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН).

6. Housing Statistics in the European Union 2004. National Board of Housing, Building and Planning, Sweden; Ministry for Regional Development of the Czech Republic / www.iut.nu — официальный Интернет-сайт Международного союза квартиросъемщиков (International Union of Tenants).
7. rusfakt: http://www.rusfact.ru/node/28
8. Росстат: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2013/rus13.pdf , http://www.gks.ru/bgd/regl/b12_11/IssWWW.exe/Stg/d1/07-15.htm),
9. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 15.