

**Свиридонова Татьяна Ивановна**

Кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой гражданского права Санкт-Петербургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России)», Санкт-Петербург, Россия  
ORCID 0000-0001-9714-1755

**Сиделев Денис Николаевич**, магистрант,

Санкт-Петербургский институт (филиал) ФГБОУ ВО «Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России)», Санкт-Петербург, Россия

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СДЕЛОК  
С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ  
FEATURES OF LEGAL REGULATION OF TRANSACTIONS  
WITH RESIDENTIAL PREMISES**

**Аннотация.** В настоящей статье произведен анализ особенностей правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений, определена специфика жилых помещений в качестве объектов гражданско-правовых сделок, сформулировано понятие договора купли-продажи жилых помещений, проанализированы условия, необходимые для заключения действительных сделок с жилыми помещениями. В результате исследования был сделан вывод о необходимости усовершенствования правового регулирования в данной области в связи с защитой прав субъектов договора купли-продажи и учетом недвижимого имущества и прав на него.

**Abstract.** This article analyzes the features of the legal regulation of the contract of sale of residential premises, defines the specifics of residential premises as objects of civil transactions, formulates the concept of the contract of sale of residential premises, analyzes the conditions necessary for the conclusion of valid transactions with residential premises. As a result of the study, it was concluded that there is a need to improve legal regulation in this area in connection with the protection of the rights of subjects of the contract of sale and taking into account real estate and rights to it.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, жилое помещение, гражданско-правовая сделка, договор купли-продажи, действительность сделок.

**Keywords:** real estate, residential premises, civil law transaction, purchase and sale agreement, validity of transactions.

С момента интеграции недвижимого имущества в гражданский оборот в целом, и жилых помещений в частности, перед законодательством ставится задача постоянного совершенствования правовых норм, регулирующих эту сферу. Одним из основных направлений развития законодательства выступает установление четких правил и процедур, регулирующих процесс приобретения и продажи недвижимости, а также защиты прав собственности.

Обеспечение соответствующего уровня удовлетворения потребностей правоприменительной практики в области жилищного права является необходимым компонентом конституционного права граждан на жилище, определенного в статье 40 Конституции Российской Федерации. Право на жилище представляет собой имущественное право, которое может быть реализовано только при наличии соответствующих финансовых и



материальных ресурсов, которые регулируются государством. Государство обязано обеспечить реализацию права на жилище посредством формирования и постоянного развития недвусмысленного, отвечающего требованиям юридической техники и исключающего пробельность законодательства, а также принятых в целях его реализации организационных мер, направленных на осуществление сделок, ведение реестра недвижимости и защиту наиболее социально-экономических уязвимых групп населения.

Однако, как отмечает Д. Р. Довгилевич, вопреки произведенному реформированию как непосредственно созданного института государственной регистрации прав на недвижимое имущество, так и порядка механизма такой регистрации, а также произведенным поправкам в действующее законодательство, в настоящее время, как со стороны ученых, так и практиков, отмечаются различные и значительные проблемы в процессе государственного регулирования совершения сделок с недвижимым имуществом и жилыми помещениями в том числе.

Прежде всего, необходимо отметить, что под жилым помещением следует понимать помещение, предназначением которого является проживание в нем людей и которое при этом является изолированным и отдельно расположенным, относится к недвижимому имуществу и отвечает требованиям санитарных, пожарных и технических норм, установленных законодательством, позволяющих обеспечить сохранность здоровья и благополучие лиц, в нем проживающих.

В результате анализа приведенного определения жилого помещения представляется возможным выделить следующие его характерные признаки:

1) жилое помещение выступает в качестве объекта жилищных прав, которые распространяются на данный вид недвижимого имущества. Владеющее на праве собственности жилым помещением лицо наделено правами владения, пользования и распоряжения им в рамках целевого назначения данного помещения – исключительно проживание в нем людей. Использование такого помещения в иных целях является неправомерным [2, с. 214];

2) жилое помещение подпадает под категорию «недвижимая вещь», которой свойственно наличие неотъемлемой связи с землей, а именно земельного участка, на котором оно расположено, а также невозможность изменения его местоположения без причинения ему значительного функционального и конструктивного ущерба [3, с. 14];

3) жилым помещением может быть признано только изолированное и обособленное пространство, предназначенное для проживания человека. В качестве изолированных помещений могут выступать жилые дома, отдельные части жилых домов, квартиры и их части. При этом следует учитывать, что часть комнаты или прилегающее к ней пространство не могут быть признаны изолированными, также как и те помещения, которые были созданы в результате самостоятельной (незаконной) перепланировки жилых помещений [4, с. 134];

4) жилищным помещением возможно считать лишь имущество, предназначенное для длительного проживания в нем людей, соответствующее требованиям, установленным законодательством в области санитарных, пожарных и технических требований [5, с. 17].

Таким образом, жилое помещение представляет собой вид недвижимого имущества, который подлежит регулированию как в рамках жилищного, так и гражданского права. С точки зрения гражданского права, жилое помещение является объектом прав и обязанностей, которые возникают в связи с его приобретением, использованием и отчуждением. Владелец жилого помещения имеет право распоряжаться им в соответствии с законодательством и своими потребностями, однако, он также несет ответственность за соблюдение правил его эксплуатации и использование его по целевому назначению.



Следует отметить, что жилые помещения являются объектом гражданско-правовых сделок, обладающих особым правовым статусом. Наиболее распространенным видом гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями выступает заключение договора купли-продажи.

Непосредственно понятие договора купли-продажи жилых помещений в Гражданском кодексе Российской Федерации не закреплено, но, как полагает Е. М. Чикобава, оно может быть сформулировано через законодательно установленное в ст. 549 Гражданского кодекса РФ определение договора купли-продажи недвижимости [6, с. 126]. Таким образом, в соответствии с актуальным гражданским законодательством возможно определить договор купли-продажи жилых помещений как юридическое соглашение между двумя сторонами, в котором продавец обязуется передать в собственность покупателю жилой дом, квартиру, комнату или их часть, при этом несет ответственность за правомерность своего права собственности на передаваемое имущество. В свою очередь, покупатель обязуется принять указанное имущество в соответствии с условиями договора и уплатить продавцу оговоренную денежную сумму.

Для того чтобы сделка была признана действительной, необходимо выполнение общих и специальных условий.

В числе общих условий признания сделки действительной представляется возможным назвать:

- условия и положения сделки должны соответствовать требованиям закона, иначе сделка может быть признана недействительной;
- физические и юридические лица, участвующие в сделке, должны быть дееспособными и не иметь каких-либо ограничений в своих правах или действиях, которые могут повлиять на их возможность заключения сделки;
- волеизъявление каждого участника сделки должно соответствовать его действительной воле, то есть никакое давление, обман или иные внешние факторы не должны повлиять на решение участника заключить сделку;
- в случае если закон требует определенной формы для заключения сделки, то участники должны следовать этому требованию, оформив свое волеизъявление надлежащим образом [7, с. 198].

Специальные условия связаны с конкретными особенностями сделки с жилыми помещениями:

- соблюдение требований к юридическому оформлению сделки – письменная форма;
- включение в договор всех ключевых условий, обеспечивающих права и интересы лиц, проживающих в данном жилом помещении;
- соблюдение процедуры государственной регистрации прав на жилое помещение.

Заключение договора купли-продажи жилых помещений является важным юридическим актом, который требует особой внимательности и ответственности со стороны всех участников сделки. На практике, довольно часто при заключении таких договоров возникают проблемы, которые могут повлечь за собой негативные последствия для сторон. Одной из таких проблем является недостаточная ясность условий договора, что может привести к непониманию и конфликтам между сторонами. Другой проблемой может стать отсутствие правильной оценки рыночной стоимости жилого помещения, что может привести к переплате или недоплате за объект. Также возможна ситуация, когда продавец не имеет полномочий на продажу жилого помещения, что может привести к недействительности договора. Кроме того, при заключении договора необходимо учитывать все юридические аспекты, связанные с правами и обязанностями сторон, а также с налогами и сборами, которые могут быть связаны со сделкой. Не менее важным является правильное оформление



документов, что оказывает непосредственное влияние на успешность государственной регистрации сделки. Важно также учитывать все возможные риски, связанные с объектом недвижимости, например, наличие задолженностей по коммунальным платежам или судебных разбирательств. В целом, заключение договора купли-продажи жилых помещений – это сложный процесс, который требует внимания ко многим деталям и юридической грамотности со стороны всех участников сделки.

В качестве одного из острых проблемных вопросов, возникающих при регулировании сделок с жилыми помещениями, представляется возможным назвать нарушения прав и законных интересов лиц, не достигших возраста совершеннолетия при заключении договора купли-продажи жилого помещения.

В настоящее время наблюдается стремительный рост числа случаев злоупотребления правами несовершеннолетних и малолетних лиц, что требует разработки единых законодательных норм для обеспечения защиты их прав при заключении сделок с жилым помещением. В связи с отсутствием таких норм, органы опеки и попечительства часто вынуждены давать согласие на заключение сделки без должного углубленного анализа обстоятельств жизни ребенка, что может привести к нарушению его законных прав. [8, с. 14–15].

Представляется, что проблема ущемления прав несовершеннолетних при совершении сделок с жилыми помещениями является актуальной и требует внимания со стороны государства. Органы опеки и попечительства должны иметь возможность проводить проверки и контроль за сделками, связанными с жилыми помещениями, особенно если в них участвуют несовершеннолетние. Также необходимо разработать нормативно-правовые механизмы, которые обеспечат защиту прав несовершеннолетних при совершении таких сделок.

Еще одной актуальной проблемой, возникающей при заключении договора купли-продажи жилого помещения, является недостаточная осведомленность потенциального покупателя о существенных для данной сделки сведениях о второй стороне договора. Данный фактор может оказать значительное влияние на правомерность и законность совершаемой сделки, что в свою очередь может привести к появлению юридических споров и необходимости рассмотрения дела в судебном порядке [9, с. 54–55].

Перед заключением договора купли-продажи недвижимости, необходимо провести тщательную проверку дееспособности продавца и его прав на объект недвижимости. Это представляет собой ключевой аспект, поскольку покупатель обязан внести оплату по сделке до регистрации права собственности. Для минимизации рисков и обеспечения безопасности сделки, необходимо убедиться в законности и полномочиях продавца, а также в отсутствии каких-либо обременений на объекте недвижимости. В случае неполной информации о продавце, покупатель может заключить сделку, которая впоследствии будет признана недействительной. В связи с изложенным, покупатель должен обладать правом на личное получение необходимых сведений о жилом помещении и его собственнике от органов регистрации. Это позволит покупателю получить полную информацию о второй стороне договора и избежать возможных неприятностей в будущем.

Помимо объема дееспособности продавца, покупателю также следует обращать внимание на наличие ограничений (обременений) на объекте недвижимости, к примеру, таких как права третьих лиц на проживание и пользование приобретаемым жилым помещением. На данный момент, полная информация о правах третьих лиц на жилое помещение не содержится в реестре прав, что может затруднить процесс проверки объекта недвижимости.

Для решения проблемы, связанной с непредставлением собственниками недвижимого имущества сведений о существующих ограничениях (обременениях), целесообразно предложить внесение изменений в действующее законодательство. В частности, следует



предусмотреть юридическую ответственность за данное нарушение не только в гражданском, но и в административном порядке. Такое решение позволит повысить эффективность контроля за правильностью представления информации о недвижимом имуществе и обеспечить более точную и полную информацию в регистрационных документах.

Представляется возможным резюмировать, что правовое регулирование сделок, связанных с куплей-продажей жилого имущества, является сложным и многогранным процессом, который требует глубокого научного и законодательного исследования. В свете быстро меняющихся отношений в данной сфере, механизмы реализации норм права должны быть эффективными, актуальными и легитимными.

Неопределенность отдельных используемых понятий и в принципе определенная пробельность законодательства оказывает негативное влияние на возможности развития и унификации законодательства в сфере сделок как с жилыми помещениями, так и с недвижимым имуществом, а также порождает широкую дискуссию среди ученых-цивилистов относительно не только правовой природы указанных юридических фактов, но и механизма из заключения.

В качестве обоснования такой неопределенности можно назвать сложность и многоаспектность непосредственно такого действия как заключение гражданско-правовой сделки, которую отличает высокий динамизм изменения рынка недвижимости, быстро меняющиеся потребности покупателей и продавцов, стремительный рост цен на жилую недвижимость, особенно в последние десятилетия, а также особенности эволюции его законодательной регламентации.

*Список литературы:*

1. Довгилевич Д. Р. Правовое регулирование сделок с недвижимостью: особенности договоров купли-продажи жилых объектов // Вестник науки. 2019. №8 (17). С. 46–54.
2. Новиков К. А., Крюкова П. С. К вопросу об использовании жилых помещений не по назначению // Вестник молодых ученых и специалистов Самарского университета. 2020. № 2 (17). С. 213–216.
3. Алексеев В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: практическое пособие. М.: Юрайт, 2018. 411 с.
4. Долинская В. В. Сущностные характеристики жилых помещений в законодательстве стран СНГ // Вестник Университета имени О. Е. Кутафина. 2019. № 2 (54). С. 131–138.
5. Пешкова Т. В. Понятие и признаки жилого помещения // Отечественная юриспруденция. 2018. № 2 (27). С. 15–19.
6. Чикобава Е. М. Некоторые особенности купли-продажи жилых помещений // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия: Право. 2012. № 2. С. 126–130.
7. Вершинина Е. В., Стахеева Ю. А. Условия действительности сделки в России и Франции: сравнительно-правовой анализ // Вестник МГИМО. 2013. № 5 (32). С. 197–207.
8. Крысанова-Кирсанова И. Г. Правовое регулирование сделок с имуществом несовершеннолетних // Вестник Уральского юридического института МВД России. 2017. № 3. С. 14–17.
9. Исламова А. Р. Правовые проблемы продаж жилого помещения в РФ // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. № 5-3. С. 53–57.

*References:*

1. Dovgilevich D. R. Legal regulation of real estate transactions: features of contracts for the purchase and sale of residential objects // Bulletin of Science. 2019. № 8 (17). P. 46–54. (In Russ.).



2. Novikov K. A., Kryukova P. S. On the issue of using residential premises for other purposes // Bulletin of Young scientists and specialists of Samara University. 2020. № 2 (17). P. 213–216. (In Russ.).
3. Alekseev V. A. Real estate law of the Russian Federation. The concept and types of immovable things: a practical guide. Moscow: Yurayt, 2018. 411 p. (In Russ.).
4. Dolinskaya V. V. Essential characteristics of residential premises in the legislation of the CIS countries // Bulletin of the O. E. Kutafin University. 2019. № 2 (54). P. 131–138. (In Russ.).
5. Peshkova T. V. The concept and signs of residential premises // Domestic jurisprudence. 2018. № 2 (27). P. 15–19. (In Russ.).
6. Chikobava E. M. Some features of the purchase and sale of residential premises // Bulletin of the Samara Humanitarian Academy. Series: Law. 2012. № 2. P. 126–130. (In Russ.).
7. Vershinina E. V., Stakheeva Yu. A. Conditions of validity of the transaction in Russia and France: comparative legal analysis // Bulletin of MGIMO. 2013. № 5 (32). P. 197–207. (In Russ.).
8. Krysanova-Kirsanova I. G. Legal regulation of transactions with property of minors // Bulletin of the Ural Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2017. № 3. P. 14–17. (In Russ.).
9. Islamova A. R. Legal problems of residential sales in the Russian Federation // International Journal of Humanities and Natural Sciences. 2022. № 5-3. P. 53–57. (In Russ.).

