

*Рассмотрены особенности совершения сделки купли-продажи жилого помещения в части обеспечения прав лиц, имеющих бессрочное право проживания в продаваемом жилом помещении. Отдельно поднимается вопрос определения долей членов семьи при приобретении жилого помещения с использованием средств материнского (семейного) капитала. Совокупность общеправовых и частноправовых методов познания позволила проанализировать и обобщить материалы правоприменительной практики и предложить пути совершенствования действующего законодательства. В частности, выявлена правовая неопределенность в реализации данных вопросов, которая приводит к нарушению правопорядка и необходимости, во-первых, законодательного закрепления самостоятельного вида вещного права членов семьи собственника, не участвовавших в приватизации жилого помещения, во-вторых, конкретизации в законодательстве порядка передачи долей несовершеннолетним при приобретении жилого помещения с применением средств материнского капитала.*

*Ключевые слова:* купля-продажа; жилое помещение; член семьи; материнский (семейный) капитал; приватизация жилого помещения.

**Любовь Борисовна Ситдикова**, д-р юрид. наук, профессор,  
ведущий научный сотрудник, НОЦ «Цивилист»,  
кафедра гражданского права, ФГБОУ ВО «Юго-Западный  
государственный университет», Курск, Россия;  
lbsitdikova@mail.ru

**Светлана Юрьевна Стародумова**, канд. юрид. наук, доцент,  
кафедра гражданского права и гражданского процесса,  
ОЧУ ВО «Московский университет имени А. С. Грибоедова»,  
Москва, Россия;  
clear06@mail.ru

## **К ВОПРОСУ О НЕКОТОРЫХ ОСОБЕННОСТЯХ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

### **Введение**

Жилые помещения выступают не только объектом жилищного права, но и представляют собой объект имущественных отношений – недвижимое имущество, обладающее особой социальной ценностью и высокой стоимостью. В этой связи вопросы приобретения и отчуждения жилых помещений приобретают актуальность как с позиции гражданского, так и жилищного права.

Гражданский кодекс РФ в ст. 130 среди объектов, отнесенных к недвижимому имуществу, называет жилые помещения и в ст. 288 конкретизирует, что они предназначены для проживания граждан. Жилищный кодекс РФ в п. 2 ст. 15 уточняет характеристики помещения, относимого к жилому, а также перечисляет виды жилых помещений в ст. 16, к кото-

рым относит жилой дом, квартиру, комнату, часть жилого дома и часть квартиры. Вместе с тем строительными правилами определен еще один условный вид жилых помещений – апартаменты, которые проектируются как гостиничные номера или помещения квартир типа, но условно предназначены для временного проживания [8]. В 2018 году на уровне законодательной инициативы предпринималась попытка включения жилых апартаментов в перечень видов жилых помещений, но данные поправки были сняты с рассмотрения [5], хотя в средствах массовой информации до сих пор появляются сообщения о необходимости придания апартаментам статуса жилых помещений.

К сожалению, в законодательстве так и не раскрыто понятие недвижимое имущество, к разновидности которого относится жилое помещение (п. 1 ст. 130 ГК РФ, п. 2 ст. 15 ЖК РФ), вместе с тем имущество очень широкая правовая категория, которая включает и имущественные права [9].

Договор купли-продажи жилого помещения классифицируется как консенсуальный, двусторонне обязывающий (синаллагматический), срочный, эквивалентный, включающий встречное имущественное предоставление [1].

К купле-продаже жилого помещения применяются как общие правила гл. 30 ГК РФ, так и специальные нормы о продаже недвижимости в целом и жилого помещения в частности. Так, согласно ст.ст. 454, 549, 558 ГК РФ по договору купли-продажи жилого помещения, одна сторона – продавец – обязуется передать в собственность другой стороне – покупателю – жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять обусловленное договором жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Существенным условием договора купли-продажи жилых помещений, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

### Обсуждение

Полагаем, что отдельного внимания требуют именно нормы о правах лиц (членах семьи), сохраняющих права пользования жилым помещением, так как по общему правилу переход права собственности к другому лицу является основанием для прекращения прав пользования данным жилым помещением.

По мнению Л. Ю. Михеевой, права членов семьи бывшего собственника жилого помещения утратили присущий вещным правам признак «следования за вещью» [4]. До 2014 г. эти права рассматривались российскими правоведами как вещные, поскольку они наряду с признаком абсолютного характера имели свойство следования за жилым помещением при отчуждении жилья, так как прежняя редакция ст. 292 ГК РФ не допускала выселения после перехода права собственности членов семьи прежнего собственника [10].

В частности, И. А. Емелькина говорит о целесообразности введения в законодательство самостоятельного вида ограниченного вещного права –

права проживания за отдельными лицами (пожизненное пользование чужим помещением), указывая именно на членов семьи, которые не стали участвовать в приватизации в пользу конкретного члена семьи, ставшего собственником жилого помещения [3].

Пленум ВС РФ в Постановлении от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разъяснил, что члены семьи собственника, в том числе бывшие, давали согласие на приватизацию, рассчитывая, что это не повлияет на их право бессрочно пользоваться жилым помещением, независимо от возможного перехода права собственности.

Хотя из содержания нормы ст. 292 ГК РФ в настоящее время этого прямо не следует, при отчуждении жилого помещения право пользования должно сохраняться именно за членами семьи бывшего собственника.

Реализуя на практике принцип добросовестности поведения, собственник жилого помещения при заключении договора купли-продажи должен указать лиц и их права на пользование продаваемым жилым помещением, что существенно влияет на привлекательность заключения такого договора и потенциальную стоимость жилого помещения. Полагаем, что в данной ситуации возникают две основные проблемы. *Во-первых*, при недобросовестности продавца, как собственника он имеет право выписать лиц при продаже помещения, и проблемы с жильцами возникнут уже у нового собственника. *Во-вторых*, полагаем, так как права данных лиц не зафиксированы в сведениях реестра в качестве обременения, при последующей реализации собственником правомочия распоряжения у него уже не возникает обязанности перед данными лицами по указанию их и их прав при продаже жилого помещения, и он также выселит их при совершении сделки по формальному признаку. Кроме того, постоянное совместное проживание нового собственника и лиц, оставшихся поживать в жилом помещении, может провоцировать конфликты и создавать невыносимые для проживания условия, в связи с чем даже временный выезд (расценивается как добровольный отказ [7]) указанных лиц в иное жилое помещение может послужить основанием для собственника выселить таких лиц.

Возвращаясь к тезису о социальной ценности жилого помещения, стоит отметить совершение купли-продажи жилого помещения с привлечением средств материнского (семейного) капитала как особой гражданско-правовой сделки и не поименованного в гражданском законодательстве способе обеспечения исполнения обязательств. Как отмечает Гасников К. Д., материнский (семейный) капитал выступает организационным обязательством, предшествующим заключаемому в будущем гражданско-правовому договору о наделении членов семьи долями в праве общей долевой собственности на жилое помещение. В целях обеспечения исполнимости будущего договора получатель средств закрепляет за собою обязанность в нотариально удостоверенном соглашении [2].

Распорядителем денежных средств выступает Пенсионный фонд РФ, который, согласно ч. 1 ст. 3 Федерального Закона от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», одновременно является и заявителем на их получение из средств федерального бюджета.

Что касается определения долей в праве общей собственности, то необходимо учитывать, что при улучшении жилищных условий лиц, состоящих в браке, у них уже есть законный или договорный режим общего имущества супругов.

Супруги соглашением вправе определять свои доли в жилом помещении, но не доли своих детей, в этой связи исполнение обязанности по разделению ребенка (детей) долями в жилом помещении будет осуществляться посредством заключения договора дарения доли в отношении несовершеннолетнего. При этом в целях равномерного распределения долей супруги могут определить разный объем долей для себя, чтобы супруг с большей долей подарил ее ребенку. Исполнение данной обязанности совершается с участием нотариуса для обеспечения прав несовершеннолетних и гарантирует целевое использование получаемых из Пенсионного фонда РФ денежных средств.

Необходимо отметить еще одну особенность распределения долей в общей собственности лицом, получившим сертификат. Передача (определение) долей в жилом помещении должна произойти в течение 6 месяцев после полного исполнения обязательства в отношении жилого помещения [6].

### **Заключение**

Вышесказанное позволяет утверждать, что приобретение жилого помещения с использованием средств материнского (семейного) капитала является сложным правоотношением, зачастую длящимся во времени, в связи с необходимостью исполнения всех потенциальных обязательств, обременяющих предмет договора купли-продажи прежде, чем оно завершится исполнением обязанности получателя сертификата по нотариальному удостоверению соглашения об определении долей права собственности на приобретенное жилое помещение и заключением договора дарения в отношении несовершеннолетнего, а также последующей регистрации перехода прав в Росреестре. Полагаем, что в законодательстве необходимо более четко определить порядок передачи долей на жилое помещение несовершеннолетним, установив его не после исполнения обязательства в отношении жилого помещения, а в момент возникновения прав на него, так как именно в интересах несовершеннолетних государство ввело данный механизм поддержки семей.

Что касается прав членов семьи собственника жилого помещения, которые отказались участвовать в приватизации, имея на это право, целесообразно закрепить право бессрочного пользования продаваемым жилым помещением при условии, что в собственности таких лиц, на момент перехода права на жилое помещение, не будет находиться иное жилое помещение.

### *Список литературы*

1. **Белов В. А.** Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 160 с.

2. **Гасников К. Д.** Обязательство по материнскому (семейному) капиталу как нотариальная сделка и способ обеспечения исполнения обязательств: теоретические и практические аспекты // *Нотариус*. 2019. № 4. С. 10 – 16.
3. **Емелькина И. А.** Социальное назначение ограниченного вещного права пользования чужим недвижимым имуществом // *Гражданское право социального государства: сборник статей, посвященный 90-летию со дня рождения профессора А. Л. Маковского (1930 – 2020) / А. Г. Архипова, А. В. Асосков, В. В. Безбах и др.; отв. ред. В. В. Витрянский, Е. А. Суханов*. М.: Статут, 2020. 480 с.
4. **Михеева Л. Ю.** Развитие института прав членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения // *Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б. М. Гонгало*. М.: Статут, 2016. С. 238 – 253.
5. **О внесении** изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов: законопроект № 488847-7 [Электронный ресурс] // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество». URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/488847-7> (дата обращения 11.03.2021).
6. **О Правилах** направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий: Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 г. № 862 (ред. от 16.04.2021) // *Собрание законодательства РФ*. 2007. № 51. Ст. 6374.
7. **Право** пожизненного проживания при отказе от приватизации: разъяснение Прокуратуры МО от 07.04.2020 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://mosoblproc.ru> (дата обращения: 07.04.2020).
8. **СП 160.1325800.2014.** Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования. Введ. 2014-09-01. М.: Минстрой России, 2014. 26 с.
9. **Стародумова С. Ю.** Понятие недвижимости в гражданском праве // *Юридический мир*. 2015. № 5. С. 42 – 45.
10. **Суханов Е. А.** Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.

### References

1. **Belov V.A.** *Zhiloye pomeshcheniye i obyazatel'stvennyye otnosheniya: monografiya* [Housing and obligations: monograph], Moscow: Yustitsinform, 2018, 160 p. (In Russ.)
2. **Gasnikov K.D.** [Obligation on maternal (family) capital as a notarial transaction and a way to ensure the fulfillment of obligations: theoretical and practical aspects], *Notarius* [Notary], 2019, no. 4, pp. 10-16. (In Russ.)
3. **Yemel'kina I.A.** *Grazhdanskoye pravo sotsial'nogo gosudarstva: sbornik statey, posvyashchenny 90-letiyu so dnya rozhdeniya professora A. L. Makovskogo (1930 - 2020)* [Civil law of the welfare state: a collection of articles dedicated to the 90th anniversary of the birth of Professor A. L. Makovsky (1930 - 2020)], A.G. Arkhipova, A.V. Asoskov, V.V. Bezbakh i dr.; отв. red. V.V. Vitryanskiy, Ye.A. Sukhanov, Moscow: Statut, 2020, 480 p. (In Russ.)
4. **Mikheyeva L.Yu.** [Development of the Institute of Rights of Family Members and Former Family Members of the Owner of a Residential Premises], *Chastnoye pravo. Preodolevaya ispytaniya. K 60-letiyu B. M. Gongalo* [Private Law. Overcoming trials. To the 60th anniversary of B. M. Gongalo], M.: Statut, 2016, pp. 238-253. (In Russ.)
5. **Available at:** <https://sozd.duma.gov.ru/bill/488847-7> (accessed 11 March 2021). (In Russ.)

6. **On the Rules** for the allocation of funds (part of funds) of maternity (family) capital to improve housing conditions: Decree of the Government of the Russian Federation of December 12, 2007 No. 862 (as amended on April 16, 2021), *Sobraniye zakonodatel'stva RF* [Code of Laws of the Russian Federation], 2007, no. 51, article 6374. (In Russ.)

7. **Available at:** <http://mosoblproc.ru> (accessed 07 April 2020). (In Russ.)

8. **SP 160.1325800.2014. Zdaniya i komplekсы mnogofunktsional'nyye. Pravila proyektirovaniya** [SP 160.1325800.2014. Buildings and complexes are multifunctional. Design rules], Moscow: Minstroy Rossii, 2014, 26 p. (In Russ.)

9. **Starodumova S.Yu.** [The concept of real estate in civil law], *Yuridicheskiy mir* [Legal world], 2015, no. 5, pp. 42-45. (In Russ.)

10. **Sukhanov Ye.A.** *Veshchnoye pravo: nauchno-poznavatel'nyy ocherk* [Property law: a scientific and educational essay], Moscow: Statut, 2017, 560 p. (In Russ.)

### **On Some Features of Making a Residential Real Estate Purchase Agreement**

**L. B. Sitdikova, Dr. Sci. (Law), Professor,**  
*Leading Researcher, REC "Civilist", Department of Civil Law, South-Western,  
State University, Kursk, Russia;*  
*lbsitdikova@mail.ru*

**S. Yu. Starodumova, Cand. Sci. (Law), Associate Professor,**  
*Department of Civil Law and Civil Process, Griboyedov Moscow University,  
Moscow, Russia;*  
*clear06@mail.ru*

*The article discusses the specifics of the transaction of residential real estate purchase agreement in terms of ensuring the rights of persons with an indefinite right of residence in the residential premises being sold. Separately, the issue of determining the shares of family members when purchasing residential premises using the funds of maternal (family) capital is raised. The combination of general legal and private legal methods of cognition made it possible to analyze and summarize the materials of law enforcement practice and suggest ways to improve the current legislation. In particular, the revealed legal uncertainty in the implementation of these issues, which leads to a violation of law and order and the need, firstly, for the legislative consolidation of an independent type of property right of the owner's family members who did not participate in the privatization of residential real estate, and secondly, the specification in the legislation of the procedure for transferring shares to minors when acquiring residential real estate using the means of maternal capital.*

**Keywords:** purchase and sale; residential real estate; family member; maternal (family) capital; privatization of residential real estate.

© Л. Б. Ситдикова, 2022

© С. Ю. Стародумова, 2022

*Статья поступила в редакцию 17.03.2022*

При цитировании использовать:

**Ситдикова Л. Б., Стародумова С. Ю.** К вопросу о некоторых особенностях заключения сделки купли-продажи жилого помещения // *Право: история и современность*. 2022. Т. 6, № 2. С. 254 – 259. doi: 10.17277/pravo.2022.02.pp.254-259

**ДЛЯ ЗАМЕТОК**