

ВОПРОС НАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

*Николичев Д.Н., Самотошенкова К.А.
Витебск, ВГУ имени П.М. Машерова*

Исполнение договора – это совершение должником (или иным лицом по поручению должника) в пользу кредитора тех действий, которые составляют предмет обязательства. Действия по исполнению договора направлены на удовлетворение тех потребностей, которые побудили стороны вступить в договорные отношения. Поскольку в Гражданском Кодексе Республики Беларусь (далее - ГК) [1] не предусмотрена специальная норма, закрепляющая права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилых домов и квартир, то следует руководствоваться нормами, посвященными купле-продаже недвижимости в целом, а в части ими не урегулированными, общими положениями о купле-продаже. Исполнение договора купли-продажи жилых домов и квартир осуществляется посредством передачи жилого дома либо квартиры продавцом, принятием и оплатой данных объектов покупателем. Передача проданного жилого помещения продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом о передаче, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Так же, к действиям по исполнению договора относится регистрация перехода права собственности на продаваемый дом либо квартиру, в результате чего право собственности переходит на покупателя. Неисполнение либо ненадлежащее исполнение сторонами своих обязанностей может повлечь для них различные неблагоприятные последствия, включая обязанность возместить пострадавшей стороне причиненные убытки.

Судебная практика в области заключения и исполнения договора купли-продажи жилой недвижимости достаточно широка, в результате чего, иногда, возникают сложности при вынесении судебного решения.

Цель работы – рассмотреть на конкретном примере факт неисполнения договора купли-продажи квартиры, в результате чего предложить вариант решения возникшей проблемы.

Материал и методы. Материалом исследования послужила нормативно-правовая база, которая закрепляет правовую основу договора купли-продажи жилой недвижимости. При написании работы были использованы следующие методы: описательно-аналитический, метод контекстного анализа, формально-юридический, технико-юридический.

Результаты и их обсуждение. В соответствии со ст. 527 ГК исполнение договора купли-продажи жилых домов и квартир осуществляется путем:

- передачи жилого дома или квартиры покупателю;
- подписания сторонами передаточного акта.

Следует иметь в виду, что исполнение обязанности по приему-передаче жилого дома либо квартиры не означает, что покупатель стал собственником дома либо квартиры. Переход права собственности на жилой дом либо квартиру по данному договору подлежит государственной регистрации. Поэтому к действиям по исполнению данного договора следует отнести регистрацию перехода права собственности.

Рассмотрим следующий пример из судебной практики. В одном из судов было рассмотрено гражданское дело по иску гражданки П. к Управлению жилищной политики о государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение – квартиру; по встречному иску Управления жилищной политики к гражданке П. о признании права собственности на квартиру в порядке наследования (выморочное имущество). Судом были установлены следующие обстоятельства дела. Между гражданкой П. и гражданкой Г. был заключен договор купли-продажи квартиры, в этот же день стороны произвели расчёты, что подтверждается распиской продавца, и подписали акт приема-передачи данной квартиры. Согласно договору продавец (гражданка Г.) обязалась зарегистрировать переход права собственности, однако гражданка Г. умерла, не успев совершить указанное действие. Так как смерть продавца является обстоятельством, не зависящим от воли сторон, регистрация перехода права собственности на спорную квартиру во внесудебном порядке не представляется возможным. Управление жилищной политики иск не признал и заявил встречный иск о признании права собственности на выморочное имущество (спорная квартира), в обоснование иска указал, что у гражданки Г. никаких наследников нет, и соответственно квартира является выморочным наследством и должна перейти в собственность государства. Так же стороны не зарегистрировали переход права собственности, а значит договор не считается заключённым [2].

Суд первой инстанции в удовлетворении иска гражданки П. отказал и удовлетворил встречные исковые требования Управления жилищной политики. Однако данное решение суда является ошибочным.

Согласно ст. 402 ГК, договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (условие о предмете, условия, которые названы в законодательстве как существенные для договора данного вида, условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение).

В соответствии со ст. 522 ГК, переход права собственности на недвижимое имущество по договору купли-продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. В случаях, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

При наследовании имущество умершего переходит к другим лицам в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент (универсальное правопреемство) (ст. 1031 ГК). Т.е. покупатель вправе обратиться в суд за государственной регистрацией перехода права собственности на квартиру к новому собственнику. В этом случае суд обязан проверить было ли надлежаще исполнена обязанность покупателя – оплатить недвижимое имущество, и обязанность продавца – передать имущество.

Заключение. Таким образом, исходя из вышесказанного, следует сделать следующий вывод. Так как единственным препятствием регистрации перехода права собственности является отсутствие продавца, а обязанность покупателя была исполнена надлежаще и в полном объёме - суд должен удовлетворить требования истца (покупателя). В результате чего Управление жилищной политики должно зарегистрировать переход права собственности на квартиру к гражданке П. на основании ст. 522 ГК.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс. Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., №218–3: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобрен Советом Республики 19 нояб. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.05.2019 г. №185–3 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология ПРОФ [Электрон. ресурс] / ООО «Юр-Спектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.
2. Судебные и нормативные акты РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/> – Дата доступа: 13.11.2020.

ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КУПИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ДОМОВ И КВАРТИР С УЧАСТИЕМ ИНОСТРАННЫХ ГРАЖДАН

*Николичев Д.Н., Самотошенкова К.А.
Витебск, ВГУ имени П.М. Машерова*

Статья 12 Закона Республики Беларусь «О правовом положении иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Беларусь» [3] гласит, что иностранные граждане и лица без гражданства могут иметь в собственности имущество на территории Республики Беларусь, а значит вправе приобретать и жилую недвижимость.

Актуальность данной темы заключается в том, что жилая недвижимость в Республике Беларусь является одним из самых распространённых объектов инвестирования. Покупка жилой недвижимости иностранными лицами осуществляется, как и с целью переезда для постоянного проживания, так и с целью ведения бизнеса по сдаче жилой недвижимости в аренду.