

Замуравкина Р. М.,
ассистент кафедры гражданского права № 1
Национального юридического университета
имени Ярослава Мудрого

К ВОПРОСУ О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ЖИЛЬЯ

С переходом к экономической системе, основанной на рыночных отношениях, для основной части граждан решение жилищной проблемы стало частным делом каждого из них. Они приобретают жилые помещения главным образом за счет собственных средств на рынке жилья. При этом самой универсальной формой товарно-денежного обмена является договор купли-продажи. Именно посредством купли-продажи жилые помещения, как правило, приобретаются гражданами в собственность.

Необходимо отметить, что законодателем установлены особые правила, касающиеся купли-продажи жилья. Это обусловлено рядом обстоятельств. Во-первых, жилые помещения относятся к объектам недвижимости и неразрывно связаны с теми земельными участками, на которых они расположены. Во-вторых, они имеют, как правило, достаточно высокую стоимость. В-третьих, жилое помещение представляет собой индивидуально-определенную вещь и поэтому является незаменимым. В-четвертых, учитывая повышенную социальную значимость, жилые помещения используются строго по целевому назначению. Всё это привело к тому, что законодатель стремится обеспечить охрану и защиту интересов продавца и покупателя, как бывшего, так и будущего собственника жилья.

Для этого договор купли-продажи жилого помещения заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению (ст. 657 ГК Украины). По общему правилу, в случае несоблюдения сторонами требований закона о нотариальном удостоверении договора, он является недействительным (ч. 1 ст. 220 ГК Украины).

Кроме того, переход права собственности на жилье по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации (ч. 1 ст. 182 ГК Украины). Только со дня регистрации у покупателя возникает право собственности на жилое помещение (ч. 4 ст. 334 ГК Украины).

Безусловно, проникновение публичного начала в сферу гражданского (частного) оборота представляется вполне закономерным и обоснованным явлением.

Однако следует признать, что при всей специфике жилища как объекта купли-продажи, законодатель, тем не менее, не устанавливает специального правила, связанного с исполнением продавцом обязанности передать, а покупателем обязанности принять переданное жилое помещение. Речь идет о закреплении в законе положения, согласно которому передача жилища должна осуществляться по подписанному обеими сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. При этом закономерно возникает вопрос: какая необходимость в письменном оформлении передачи жилого помещения по договору купли-продажи? Всё дело в том, что именно с фактом передачи законодатель связывает определенные правовые последствия.

Так, согласно ч. 1 ст. 668 ГК Украины, риск случайного уничтожения или случайного повреждения товара переходит к покупателю с момента передачи ему товара, если иное не установлено договором или законом. Для купли-продажи недвижимости, в том числе и недвижимости жилищной сферы, законодатель не установил какого-либо особого правила перехода риска случайности. Поэтому положение ч. 1 ст. 668 ГК Украины в равной мере распространяется и на куплю-продажу жилых помещений. Поскольку продавец будет считаться выполнившим обязанность по передаче жилья с момента подписания передаточного документа обеими сторонами, то с этого момента на покупателя будет переходить и риск его случайного уничтожения или повреждения.

Исходя из положения абз. 1 ч. 2 ст. 680 ГК Украины, со дня передачи жилого помещения начинается трехгодичный срок для предъявления требований, связанных с недостатками переданного жилья. Если установить день передачи жилища по каким-либо причинам не представляется возможным, тогда указанный срок исчисляется со дня заключения договора купли-продажи (абз. 2 ч. 2 ст. 680 ГК Украины). Однако надо признать, что в случае исчисления обозначенного срока со дня заключения договора, могут быть в значительной степени ущемлены интересы покупателя. Во избежание этого и требуется письменное оформление передачи жилого помещения. Все проблемы с определением дня передачи объекта будут сняты.

День подписания передаточного документа и будет днем передачи жилья.

В настоящее время обязанность вносить плату за коммунальные услуги переходит к покупателю с момента перехода к нему права собственности на жилое помещение. Тем не менее, если исходить из принципа справедливости, такая обязанность должна переходить к покупателю с момента передачи ему жилья, т.е. с того момента, когда у него есть реальная возможность его использовать (в частности, самому вселиться в жилище или предоставить его для постоянного проживания на законном основании другим лицам). Это лишнее доказывает, что необходимо на кодификационном уровне закрепить обязанность участников (сторон) договора купли-продажи жилого помещения оформлять передачу объекта соответствующим документом (актом), который подписывается сторонами договора.

Список литературы:

1. Валявина Е.Ю. Договор продажи недвижимости / Е.Ю. Валявина. – Гражданское право. Учебник. Часть II. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1997. – С. 94-103;
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая (постатейный) / Е.Ю. Валявина (и др.); под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ТК Велби, Проспект, 2005. – С. 145-162;
3. Мичурин Е.А. Договоры с жильем / Е.А. Мичурин. – Х.: Харьков юридический. – С. 42-75.