УДК [349.444:347.44]:340.115.7(476+470+571)

Заключение договора купли-продажи жилых помещений в Республике Беларусь и Российской Федерации: сравнительно-правовой анализ

Самотошенкова К.А.
Учреждение образования «Витебский государственный университет имени П.М. Машерова»

В работе рассмотрен порядок заключения договора купли-продажи жилых помещений в Республике Беларусь и Российской Федерации. Осуществлен сравнительно-правовой анализ законодательства Республики Беларусь и Российской Федерации в области порядка заключения вышеназванного соглашения. В результате проведенного исследования было установлено, что порядок заключения данного договора в Республике Беларусь по сравнению с Российской Федерацией имеет некоторые характерные особенности.

Цель статьи – в ходе всестороннего правового анализа законодательства выявить проблемные аспекты порядка заключения договора купли-продажи жилых помещений в Республике Беларусь и Российской Федерации и предложить пути их решения.

Материал и методы. *Информационной основой исследования послужили научные труды, касающиеся обозначенной темы, а также нормативные правовые акты Республики Беларусь и Российской Федерации, регламентирующие вопросы заключения данного договора. Методологическую основу составили комплексный анализ и системный подход к рассмотрению вопроса порядка заключения договора купли-продажи жилой недвижимости в Республике Беларусь и Российской Федерации. При этом использовались следующие методы: анализ, синтез, сравнительно-правовой метод, а также метод юридической техники.*

Результаты и их обсуждение. *В статье проанализирован порядок заключения договора купли-продажи жилых помещений в Республике Беларусь и Российской Федерации. В результате были установлены проблемные аспекты, возникающие при заключении данного договора, а также предложены пути их решения при заключении договора купли-продажи жилых помещений.*

Заключение. *Порядок заключения договора купли-продажи жилых помещений в Республике Беларусь и Российской Федерации отличается. В Республике Беларусь – это целостная процедура, состоящая из ряда дополнительных требований, предъявляемых к сделкам с недвижимостью. В частности, к дополнительным требованиям, предъявляемым к заключению данного договора, относятся его удостоверение и последующая государственная регистрация. Исходя из этого, можно констатировать, что в Республике Беларусь при заключении данного договора стороны более защищены от возможных рисков, чем в Российской Федерации. Поэтому считаем, что законодательство Российской Федерации необходимо конкретизировать относительно норм, касающихся государственной регистрации и удостоверения самого договора купли-продажи жилого помещения.*

Ключевые слова: *договор купли-продажи, жилое помещение, заключение договора, государственная регистрация, нотариальное удостоверение.*

The Contract of Residential Premises Sale in the Republic of Belarus and the Russian Federation: a Comparative Legal Analysis

Samotoshenkova K.A.
Education Establishment "Vitebsk State P.M. Masherov University"

The article discusses the procedure for concluding a contract for the sale of residential premises in the Republic of Belarus and the Russian Federation. A comparative legal analysis of the legislation of the Republic of Belarus and the Russian Federation in the field of the procedure for concluding the above-mentioned agreement has been carried out. As a result of the study, it was found out that the procedure for concluding this agreement in the Republic of Belarus in comparison with the Russian Federation has some distinctive features.

The purpose of the article is to identify problematic aspects of the procedure for concluding a contract for the sale of residential premises in the Republic of Belarus and the Russian Federation in the course of a comprehensive legal analysis of legislation and to propose ways to solve them.

Material and methods. *The informational basis of the study was scientific works related to this topic, as well as regulatory legal acts of the Republic of Belarus and the Russian Federation, which regulate the issues of concluding this agreement. The methodological basis of the study was formed by a comprehensive analysis and a systematic approach to considering the issue of the procedure for concluding a contract for the sale of residential real estate in the Republic of Belarus and the Russian Federation. The research used the following methods: analysis, synthesis, the comparative legal method, as well as the method of legal technique.*

Findings and their discussion. *The article analyzes the procedure for concluding a contract for the sale and purchase of residential premises in the Republic of Belarus and the Russian Federation. As a result, the problematic aspects arising from the conclusion of this agreement were identified, and ways of solving the identified problematic aspects of concluding a contract for the sale of residential premises were proposed.*

Conclusion. *The procedure for concluding a contract for the sale of residential premises in the Republic of Belarus and the Russian Federation is different. In the Republic of Belarus, in contrast to the Russian Federation, this is a holistic procedure, consisting of a number of additional requirements for real estate transactions. In particular, additional requirements for the conclusion of this agreement include the certification of the agreement and its subsequent state registration. Thus, in the Republic of Belarus, when concluding this agreement, the parties are more protected from possible risks than in the Russian Federation. Therefore, we believe that the legislation of the Russian Federation should be concretized with respect to the rules relating to state registration and certification of the residential premises sale contract.*

Key words: *a sale contract, residential premises, conclusion of a contract, state registration, notarization.*

Гражданское законодательство Республики Беларусь и Российской Федерации закрепляет виды договора купли-продажи, предусматривая в качестве самостоятельного вида продажу недвижимости. При этом условия и порядок продажи жилых помещений лишь косвенно урегулированы Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК Республики Беларусь) в ст. 529 (особенность продажи жилых помещений). Аналогичная статья закреплена и в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ). В остальном при заключении и исполнении такого договора следует руководствоваться соответствующим законодательством.

Вопрос о необходимости выделения договора купли-продажи жилых помещений в самостоятельный вид обсуждается в научной литературе.

Действующим законодательством Республики Беларусь и Российской Федерации не выделяется договор купли-продажи жилых помещений в качестве отдельного вида договора купли-продажи недвижимости, однако выделение данного договора в качестве отдельного вида обусловлено спецификой предмета рассматриваемого договора, так как отчуждению и приобретению подлежит помещение, которое имеет статус жилого [1]. Это свидетельствует о том, что порядок заключения данного соглашения подчинен общим правилам о заключении договора купли-продажи недвижимости, что на практике может привести к спорным и противоречивым ситуациям.

Цель статьи – в ходе всестороннего правового анализа законодательства выявить проблемные аспекты порядка заключения договора купли-продажи жилых помещений в Республике Беларусь и Российской Федерации и предложить пути их решения.

Материал и методы. Информационной основой исследования послужили научные труды, касающиеся обозначенной темы, а также нормативные правовые акты Республики Беларусь и Российской Федерации, регламентирующие вопросы заключения данного договора. Методологическую основу составили комплексный анализ и системный подход к рассмотрению вопроса порядка заключения договора купли-продажи жилой недвижимости в Республике Беларусь и Российской Федерации. При этом использовались следующие методы: анализ, синтез, сравнительно-правовой метод, а также метод юридической техники.

Результаты и их обсуждение. В научной литературе под заключением договора понимаются действия по достижению соглашения сторон по всем существенным условиям договора в предусмотренной законом форме и в порядке, установленном законодательством [2]. В соответствии с п. 1 ст. 402 ГК Республики Беларусь и п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Договор купли-продажи жилых помещений заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, несоблюдение которой влечет недействительность данного договора [3, п. 1 ст. 523].

Из-за специфики предмета договора купли-продажи жилого помещения как объекта гражданских правоотношений установлен особый порядок заключения договора купли-продажи. По общему правилу сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации [3, п. 1 ст. 165] и считаются заключенными с момента такой регистрации [3, п. 13 ст. 403].

После достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора стороны подписывают договор купли-продажи дома (квартиры), а также документ, свидетельствующий об исполнении договора, – акт приема-передачи квартиры либо жилого дома. Однако такие действия не подтверждают заключения договора.

Для заключения договора купли-продажи жилых помещений помимо общих правил необходимо совершить действия по:

– удостоверению данного договора (п. 3 ст. 403 ГК Республики Беларусь);

– последующей регистрации договора соответствующим органом (п. 2 ст. 529 ГК Республики Беларусь).

Однако правило, которое касается государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения, предусмотрено только в ГК Республики Беларусь. В Российской Федерации

не осуществляется регистрация договора купли-продажи жилого помещения, который был заключен после 01.03.2013 года, а регистрации подлежит лишь переход права собственности на жилое помещение. Поэтому для заключения договора купли-продажи жилого помещения в Российской Федерации продавцу необходимо подготовить предусмотренный законодательством пакет документов (документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение; технический паспорт; выписка из ЕГРН; в случае необходимости ипотечный договор), после чего стороны согласовывают все условия договора и подписывают его.

Кроме того, в Российской Федерации с 1 августа 2019 года отменено обязательное удостоверение договора купли-продажи жилого помещения, что, на наш взгляд, является ошибочным решением. Согласно сведениям Федеральной нотариальной палаты, после отмены обязательного удостоверения договора купли-продажи жилой недвижимости процент добровольного удостоверения данного договора значительно снизился и увеличился процент исков о признании договора купли-продажи жилой недвижимости недействительным. Соответственно, увеличение количества исковых заявлений свидетельствует о том, что при заключении договора были нарушены существенные условия, что связано с отсутствием нотариального удостоверения договора, так как нарушение условий договора могло быть выявлено на стадии его нотариального удостоверения. В Республике Беларусь лишь небольшой процент граждан добровольно предпочитают удостоверить договор купли-продажи дома (квартиры).

В Республике Беларусь практикой выработан алгоритм действий по удостоверению договора купли-продажи жилых помещений:

1. Определение органа, который будет удостоверять сделку купли-продажи жилых помещений.

В соответствии со ст. 67 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон) сделка купли-продажи недвижимости может быть удостоверена нотариально либо удостоверена регистратором, т.е. сторонам предоставлено право выбора органа, которым будет удостоверена данная сделка.

2. Подготовка документов для удостоверения договора купли-продажи жилых помещений.

Для удостоверения договора купли-продажи жилых помещений необходимо предоставить в соответствующий регистрирующий орган либо нотариальную контору следующие документы: договор купли-продажи; заявление об удостоверении договора; документ, удостоверяющий личность сторон договора; письменное согласие проживающих в продаваемом жилом помещении совершеннолетних членов семьи продавца; правоустанавливающие документы на жилой дом или квартиру; документ об уплате государственной пошлины; решение органа опеки и попечительства на дачу согласия на отчуждение жилого помещения с зарегистрированными несовершеннолетними лицами; иные документы, предусмотренные законодательством. В том случае, если стороной сделки выступает юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель, у которых есть печать, нотариальное удостоверение сделки либо удостоверение сделки регистратором не требуется [1].

3. Удостоверение документов, которые являются основанием для государственной регистрации договора купли-продажи жилых помещений.

Под удостоверением сделки купли-продажи понимается совершение на документе удостоверительной надписи нотариуса либо иного уполномоченного лица с целью удостоверения факта совершения сделки [4].

Как уже говорилось ранее, договор купли-продажи жилых помещений может быть удостоверен как в регистрирующем органе, так и нотариусом. Удостоверение документов, являющихся основанием для регистрации сделки, производится в помещении органа, в котором осуществляется удостоверение, по месту нахождения недвижимого имущества. Однако несмотря на то, что гражданским законодательством Республики Беларусь и Российской Федерации не устанавливается императивная норма касательно нотариального удостоверения договора купли-продажи жилого помещения, целесообразнее осуществить его удостоверение у нотариуса, а не в регистрирующем органе. Закон Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности» указывает, что задачей нотариуса является обеспечение защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц. Данная защита прав осуществляется путем совершения нотариальных действий.

При удостоверении договора купли-продажи жилых помещений нотариус совершает ряд действий, направленных на обеспечение «чистоты» и законности совершаемой сделки. К таким действиям относятся установление личности граждан, которые заключают договор купли-продажи жилого помещения, выяснение реального намерения сторон, а также добровольность совершения сделки. После данных действий нотариус осуществляет правовую оценку сделки, проверяет принадлежность жилого помещения продавцу, наличие ограничений и обременений. Кроме того, им выясняется действительное согласие сторон на заключение договора купли-прода-

жи жилого помещения. В случае необходимости нотариус проверяет наличие согласия государственного органа (например, согласие органа опеки и попечительства, если отчуждается жилое помещение, где зарегистрирован несовершеннолетний, находящийся в социально опасном положении). Нотариус вправе также истребовать документы, которые необходимы для заключения договора. Нотариус составляет проект договора с учетом интересов сторон. При этом нотариус разъясняет сторонам каждый пункт договора и необходимость включения того или иного положения в договор. После составления договора стороны ознакамливаются с ним, нотариус разъясняет сторонам добровольность заключения сделки, что подтверждается подписанием договора сторонами [5].

После удостоверения договора купли-продажи жилых помещений сторонам необходимо совершить его последующую государственную регистрацию.

Под государственной регистрацией сделки понимается юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки.

В соответствии со ст. 529 гражданского законодательства Республики Беларусь и Российской Федерации договор купли-продажи жилого дома (квартиры) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная регистрация договора купли-продажи жилого дома либо квартиры осуществляется агентством по государственной регистрации и земельному кадастру по месту нахождения дома либо квартиры [2].

В соответствии со ст. 31 Закона государственная регистрация договора осуществляется в следующем порядке:

1. Прием соответствующих документов. По общему правилу обращение за государственной регистрацией договора осуществляется обеими сторонами договора. Однако стороны могут предусмотреть в договоре, что право на подачу заявления о государственной регистрации будет предоставлено одной стороне. В соответствии с Законом документы, необходимые для государственной регистрации, предоставляются в порядке личного приема лицом, которым было подписано заявление о государственной регистрации.

Для государственной регистрации договора купли-продажи жилых помещений следует представить документ, удостоверяющий личность; заявление о государственной регистрации; удостоверенный договор купли-продажи; документ, подтверждающий оплату регистрации [2].

2. Принятие решения о совершении регистрационных действий. Рассмотрение документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится в порядке последовательности записей в журнале регистрации заявлений [6, ст. 35].

Регистрационные действия регистрационным органом осуществляются в течение 5 рабочих дней со дня подачи документов, необходимых для государственной регистрации.

3. Совершение регистрационных действий. Совершение регистрационных действий осуществляется путем занесения соответствующей записи в регистрационную книгу [6, ст. 37].

В соответствии со ст. 24 Закона записи о зарегистрированных сделках по отчуждению жилых помещений – это наименование и реквизиты договора купли-продажи; наименование права, на возникновение которого направлена сделка. Каждая запись содержит дату внесения; номер; код регистратора, который внес запись; иные сведения, предусмотренные законодательством.

4. Удостоверение совершенной государственной регистрации. Исходя из ст. 38 Закона, удостоверение произведенной государственной регистрации договора купли-продажи жилого дома либо квартиры осуществляется соответствующим органом путем совершения регистрационной надписи на оригинале договора купли-продажи жилого дома или квартиры, а также путем выдачи заявителю свидетельства о государственной регистрации.

Следует отметить, что если предметом договора купли-продажи жилых помещений будет являться жилой дом, то в этот предмет входят два объекта – сам жилой дом и земельный участок, на котором он расположен. Таким образом, государственной регистрации должны подлежать два объекта. В этом случае применяется правило ст. 66-1 Закона, где говорится, что если предметом сделки является несколько объектов недвижимого имущества, в отношении такой сделки осуществляется одна государственная регистрация [7; 8].

Заключение. Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что порядок заключения договора купли-продажи жилых помещений в Республике Беларусь и Российской Федерации отличается. В Республике Беларусь – это целостная процедура, состоящая из ряда дополнительных требований, предъявляемых к сделкам с недвижимостью. В частности, к дополнительным требованиям, предъявляемым к заключению данного договора, относятся удостоверение договора и его последующая государственная регистрация. Договор купли-продажи жилых помещений счита-

ется заключенным с момента его государственной регистрации, и, соответственно, взаимные права и обязанности по его исполнению у сторон возникают после его государственной регистрации. Усложненный порядок заключения данного договора обусловлен спецификой предмета соглашения и необходим для максимальной защищенности интересов сторон договора. Несоблюдение такой процедуры может повлечь неблагоприятные для сторон последствия, а именно признание сделки недействительной. В Российской Федерации для заключения договора купли-продажи жилого помещения не требуется совершение дополнительных действий по его удостоверению и государственной регистрации, а достаточно прийти к соглашению относительно всех существенных условий договора. Из этого следует, что в Республике Беларусь при заключении данного договора стороны более защищены от возможных рисков, чем в Российской Федерации. Поэтому считаем, что законодательство Российской Федерации необходимо конкретизировать относительно норм, касающихся государственной регистрации и удостоверения самого договора купли-продажи жилого помещения.

Законодательство не содержит императивной нормы по части нотариального удостоверения договора купли-продажи жилого помещения. Однако роль нотариуса при заключении договора купли-продажи жилого помещения важна. Нотариальное удостоверение сделок дает сторонам договора больше гарантий. Нотариус при удостоверении договора осуществляет ряд важных действий. К таким действиям относятся проверка «чистоты» сделки; проверка законности сделки; освобождение сторон от вникания в сложные юридические особенности совершения сделки; в случае необходимости – истребование необходимых документов для заключения данного договора; осуществление разъяснения всех прав, обязанностей, а также последствий сделки. Поэтому считаем целесообразным дополнить п. 2 ст. 529 ГК Республики Беларусь и п. 2 ст. 558 ГК РФ и изложить данные статьи в следующей редакции: «Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации и считается заключенным с момента нотариального удостоверения и государственной регистрации».

Литература

1. Шулейко, Е.И. Правовая конструкция договора купли-продажи недвижимости / Е.И. Шулейко. – Гродно: Гродн. гос. ун-т, 2010. – 98 с.
2. Юбко, В.А. Договор продажи недвижимости [Электронный ресурс] / В.А. Юбко // ЭТАЛОН-ONLINE. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 7 дек. 1998 г., № 218-З: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.05.2019 г. № 185-З // ЭТАЛОН-ONLINE: Беларусь. Технология ПРОФ / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
4. Самотошенкова, К.А. Государственная регистрация договора купли-продажи недвижимого имущества / К.А. Самотошенкова // XIII Машеровские чтения: материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов и молодых ученых, Витебск, 18 окт. 2019 г. / Витеб. гос. ун-т; редкол.: И.М. Прищепа (гл. ред.) [и др.]. – Витебск, 2019. – С. 395–397.
5. Самотошенкова, К.А. Нотариальное удостоверение договора купли-продажи жилого помещения / К.А. Самотошенкова // Государство и право во времени и пространстве: материалы Респ. науч.-теор. конф. с междунар. участием, Минск, 10 дек. 2020 г. / Белорус. гос. экон. ун-т; редкол.: А.Л. Семенов (гл. ред.) [и др.]. – Минск, 2020. – С. 143–145.
6. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2002. – № 87. – 2/882.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: 30 нояб. 1994 г., № 51-ФЗ: принят Гос. Думой 24 окт. 1994 г.: в ред. Федер. закона от 03.07.2019 г. № 26-ФЗ // КонсультантПлюс: Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2021.
8. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федер. закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс: Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2015.

Поступила в редакцию 06.09.2021