concept of social enterprise has been developed. The responsibility of economic entities in carrying out social entrepreneurship has been studied and a proposal to improve the current legislation has been put forward.

Keywords: social entrepreneurship; businessman, intellectual property; commercial concession; registration; non-profit organization; subject; societies; contract; economic entity; law; object; activity.

References

1. Zankovsky S.S., Dyatko G.V. On the concept of an entrepreneurial contract. M.: Lawyer, 2016. № 3. Page 4-6.

2. Spinev Y.S. Investment Classification. Moscow: Yur-VAK, 2020. No. 1. Page 109-112.

3. Shapsugova M.D. NKO forgot? Commentary on the Social Entrepreneurship Act. M.: Lawyer, 2019. No. 4. Page 53-54.

УДК 347.451.41 DOI: 10.22394/2074-7306-2020-1-3-83-90

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Чебоньян Татьяна Гайковна доцент, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Ростовский филиал ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия»
(344038, г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, 66)
e-mail: chebonyan@gmail.com

Закирова Светлана Андреевна кандидат юридических наук, старший преподаватель кафедры гражданского права Ростовский филиал ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия»
(344038, г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, 66)
e-mail: zakirova_lana@inbox.ru

Аннотация

В данной статье рассматривается ряд правовых вопросов толкования и проблем применения отдельных положений норм гражданского законодательства, регулирующие куплю-продажу недвижимого имущества. Также проводится анализ норм жилищного законодательства, связанных с правом пользования жилым помещением после его отчуждения, в частности: лиц, постоянно проживающих с нанимателем; с ссудополучателем на основании договора безвозмездного пользования (определен ссуды); получатели ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением.

По прежнему в российском законодательстве отсутствует легальное обозначение понятий «комната», «жилой дом», как обьектов жилой недвижимости; отсутствует однозначное определение того, какие категории лиц могут являться членами семьи.

Ключевые слова: *особенности правового регулирования, купля-продажа, жилые помещения, договор, право пользования, отчуждение, существенные условия договора, временные жильцы, недвижимое имущество.*

Сделки с недвижимостью давно стали неотъемлемой частью гражданско-правового оборота. Ежегодно их число растет, что является свидетельством важности в современном государстве, а также указывает на развитие рыночных отношений в РФ.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) [1], критериями отнесения объектов гражданского права к недвижимому имуществу, по которым все недвижимые объекты могут быть разделены, на три группы. К первой группе отнесены объекты, являющиеся недвижимостью по своей природе: земельные участки и участки недр. Критерии второй группы – прочная связь объектов с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. К объектам, являющимся недвижимости по физическим свойствам, относятся здания, сооружения и другие объекты. К третей группе относятся объекты, являющиеся недвижимостью в силу прямого указания закона.

Жилые помещения могут быть отнесены к недвижимости как по второму критерию (невозможность перемещения без ущерба назначению), так и в силу специального указания законе. Согласно ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) [2], жилыми помещениями признаётся изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, и отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям закона.

Можно сказать, что жилые помещения в гражданско-правовых отношениях выступают объектами с особым юридическим режимом недвижимости, оборот которых подчиняется специальным правилам, в том числе о государственной регистрации прав и сделок.

Как установлено ч. 1 ст. 16 ЖК РФ, ст. 558 ГК РФ к жилым помещениям относится: жилой дом, часть жилого дома; квартиры, часть квартиры и комната. Гражданское законодательство содержит, специальную статью, закрепляющую особенности продажи жилых помещений (ст. 558 ГК РФ), тем самым, законодатель акцентирует внимание на обороте такого объекта недвижимости как жилые помещения.

Систематический анализ положений § 7 ГК РФ позволяет сформулировать определение договора купли-продажи жилых помещений, соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороне (покупателя) жилое помещение, а покупатель в свою очередь должен уплатить за него обговоренную в соглашении цену.

Договор купли-продажи жилых помещений является консенсуальным, двухсторонне обязывающим. Такой договор должен быть заключен в письменной

форме (ст. 550 ГК РФ). Требования к форме договора. Договор купли-продажи заключается в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК) и содержащего соглашения по всем существенным условиям (п. 1 ст. 432 ГК). Соответственно договоры, составленные в простой письменной форме и содержащие более одного листа, должны быть прошиты и скреплены подписями сторон, а для юридических лиц - и оттисками печати [3].

Следует отметить, что передаточный акт – необязательное приложение к договору купли-продажи, а самостоятельный документ, подтверждающий исполнение обязательств по договору передачу недвижимости продавцом и принятие ее покупателем, в связи с чем, передаточный акт может быть составлен и в простой письменной форме, даже если договор нотариально удостоверен.

В договоре должно быть указаны стороны сделки и существенные условия, установленные законом для договоров купли-продажи жилья.

Стороны договора должны быть указаны в соответствии с требованиями гражданского законодательства, п. 1,2 ст. 18 Закона о регистрации прав, п. 18 Правил ведения Единого государственного реестра прав, для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество (полностью, без сокращений), пол, гражданство, дата и место рождения, место проживания, наименование и реквизиты документов, устанавливающих личность (например, паспортные данные).

Если договор заключен не сторонами, а их представителями, то в договоре помимо данных сторон указываются данные о представителях и полномочия, в силу которых они действуют (доверенности, документы законных представителей несовершеннолетних младше 14 лет и лиц, лишенных дееспособности).

Несовершеннолетние старше 14 лет и ограниченные в дееспособности граждане заключают и подписывают договор самостоятельно. Необходимое в соответствии с п. 1 ст. 26, п. 1 ст. 30 ГК согласие их законных представителей и попечителей может быть выражено в договоре или представлено отдельными документами.

Договоры купли-продажи могут быть заключены лицами, не являющимися собственниками недвижимости, но действующими от собственного имени (доверительные управляющие, конкурсные управляющие при несостоятельности (банкротстве), специализированные организации на публичных торгах, комиссионеры и др.).

Существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются указание в нем всех данных продаваемого имущества, которые придают имуществу индивидуальную определенность (ст.554 ГК РФ). Предметом продажи является имущество, право на которое зарегистрировано в установленном порядке. Поэтому в договоре должны фиксироваться сведения о продаваемом имуществе, содержащиеся в формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Объект жилой недвижимости должен быть описан в соответствии с требованиями п. 1 ст. 18 и п. 6 ст. 12 Закона о регистрации прав. Должны быть указаны: вид (название) объекта: здания и сооружения, жилой дом, садовый дом, дача, квартира, часть здания, нежилое помещение, часть дома, часть квартиры; адрес (местоположение) [4]; литеры или номера строений, условный номер объекта, при-

своенный органом по регистрации прав, в случае нахождения нескольких объектов под одним почтовым адресом; этажность объекта; этаж и номера помещений на поэтажном плане; площадь объекта.

Следует отметить, что в гражданском и жилищном законодательстве РФ нет четкого определения таких объектов жилого недвижимого имущества, как комната или жилой дом. В отношении правового понимания толкования понятия комнаты, ее следует рассматривать как часть жилого дома или квартиры. При этом предметом договора купли-продажи должно быть лишь изолированное жилое помещение, или ее часть. Как уже говорилось, легитимного понятия жилого дома в законодательстве нет. Пункт 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относит здания и сооружения. Таким образом можно предположить, что законодатель рассматривает жилой дом, как здание, обладающее специальным назначением, для постоянного проживания граждан, в том числе для использования в качестве общежитий или служебных помещений.

Если предметом договора является передача доли в праве общей собственности, то указываются размер доли в виде простой дроби и данные о целом объекте недвижимости.

Новые экономические условия, породившие множество непроверяемых рисков, в которых осуществляется оборот жилой недвижимости, потребовали создания новых правовых механизмов, которые в большей степени гарантировали бы соблюдение прав и законных интересов сторон договора купли-продажи [5]. Данная цель может быть достигнута посредством Гражданского кодекса РФ и специального законодательства.

Еще одним существенным условием договора продажи жилого помещения является цена продаваемого имущества (ст. 555 ГК РФ). Обязательное включение цены имущества в договор обусловлено, как правило, значительной определен стоимостью использован продаваемого имущества, также необходимостью уплаты налога с продажи данного имущества, размеры которого определяются исходя из продажной цены имущества.

Цена недвижимого имущества может быть установлена соглашением сторон, что указано в статье 555 ГК РФ. Возможно указание цены на единицу площади, тогда цена договора определяется исходя из площади передаваемого недвижимого имущества. Допустимо определение цены договора в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или условных единицах (ст. 317 ГК РФ). В таком случае цена договора в рублях устанавливается по документам фактической оплаты на день платежа.

На протяжении многих лет, не решаемым вопросом в законодательстве и судебной практике была проблема заключения договора купли-продажи жилого помещения по цене, отличающейся от цены, указанной в договоре. Зачастую при продаже жилой недвижимости ее стоимость существенно занижалась в тексте сделки.

В 2013 году в п. 2 ст. 170 ГК РФ были внесены существенные изменения в отношении правового регулирования недействительности притворных сделок. В новой редакции к притворной сделке относятся не только сделки, совершенные под прикрытием другой сделки, но и те, которые заключены сторонами на иных условиях, не

соответствующих действительности. Считаем абсолютно справедливым законодательное решение к договорам купли-продаже жилой недвижимости с существенно заниженной или завышенной ценой по договору, не соответствующей реальной внесенной стоимости, о признании притворной сделкой и применении к такого рода операциям соответствующих правовых последствий.

Не следует путать цену договора с инвентаризационной оценкой жилья, кадастровой (нормативной) ценой, данными независимой оценки. Установленная соглашением сторон цена жилья может быть как выше, так и ниже оценки.

Для правильного налогового учета, например получения налогового вычета, при покупке жилья в договоре купли-продажи жилого дома с земельным участком необходимо отдельно определять цену объекта и цену участка [6]. При продаже жилья имущества в кредит с условием о рассрочке платежа должны быть указаны порядок, сроки и размеры платежей (п. 1 ст. 489 ГК).

Также, особенностью купли-продажи жилых помещений является выделение в качестве существенного условия договора указания в тексте соглашения лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем.

Такое существенное условие с одной стороны является гарантией «чистоты» жилья для покупателя, с другой стороны закон гарантирует права на жилище лиц, проживающих в продаваемом жилом помещении.

Перечень лиц, проживающих в жилом помещении и сохраняющих в силу п. 1 ст. 555 ГК РФ, право пользования после приобретения жилого помещения покупателем, с указанием их прав пользования. К таким лицам относятся члены семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ), наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане (ст.ст. 675 и 677 ГК РФ), граждане, являющиеся поднанимателями в пределах срока поднайма, но не более срока действия договора найма (ст. 685 ГК РФ). В договоре может быть положение об отсутствии таких лиц. Однако, в отношении понятия «члена семьи» до сих пор нет единого мнения. В зависимости от целей правового регулирования в различных отраслях права по-разному определяется круг членов семьи. По причине отсутствия единого понятия "член семьи" собственник самостоятельно дает оценку многим правовым положениям. Налицо факт правовой незащищенности вселившихся лиц, не относящихся к ближайшим родственникам собственника перед самим собственником [7].

И так, сохраняют права пользования жилым помещением после его отчуждения, в частности: наниматели и постоянно проживающие с ними граждане (ст. 675, 677 ГК); ссудополучатели, проживающие в жилом помещении на основании договора безвозмездного пользования (ссуды) (ст. 700 ГК); получатели ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением, чья потребность в жилище обеспечивается проживанием в данном помещении (ст. 586,602 ГК); отказополучатели, проживающие в жилом помещении в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК) [8]; члены семьи (в том числе бывшие члены семьи) продавца приватизированного помещения, имевшие в момент приватизации равные с ним права, если иное не

предусмотрено законом или соглашением между ними и продавцом (ст. 19 Закона о введении в действие ЖК РФ).

Не сохраняют прав пользования жилым помещением временные жильцы, срок проживания которых не может превышать шести месяцев (ст. 680 ГК) [9]. В настоящее время согласно п. 2 ст. 292 ГК РФ, переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

Необходимо учитывать особенности купли-продажи отдельных видов жилых помещений [10]. Так, согласно п. 6 ст. 42 ЖК РФ, при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ [11].

В заключении следует отметить, правовое регулирование сделок в сфере купли-продажи жилого имущества имеет ряд особенностей и проблем, требующих их детального научного и законодательного рассмотрения. Ввиду динамически развивающихся отношений в сфере купли-продажи жилой недвижимости механизм реализации норм права в данной сфере должен быть действенным, своевременным и легитимным.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 1994, № 32, ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Собрание законодательства РФ, 2005, № 1 (часть 1), ст. 14.
3. Гражданское право / Алексий П.В., Рассолов М.М., Кузбагарова А.Н., - 3-е изд. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 450 с.
4. Гражданское право. Договорные обязательства: Курс лекций/Асмандияров В.М. М.: ФСИН России, 2016. 301 с.
5. Илюшина М.Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве // Семейное и жилищное право. 2016. № 3. С. 33 - 36.
6. Избранные труды по гражданскому праву: Сборник научных трудов / Флейшиц Е.А. М.: Статут, 2015. 405 с.
7. Закирова С.А. Об определении единого понятия «член семьи» в законодательстве РФ//Северо-Кавказский юридический вестник. 2010. №1. С.
8. Развитие гражданского права России. Тенденции, перспективы, проблемы: Монография / Богданов Е.В., Богданова Е.Е. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016. 290 с.
9. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 04 декабря 2018 г. № 19-КГ18-41 // http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=995017950013226465012915245&cacheid=1FA6A0E424B6B254321A5F740FE07F89&mode=splus&base=ARB&n=565502&rnd=0.012423445145930856#38zsy4jzobg

10. Российское гражданское право. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права/Суханов Е. А., 4-е изд., стер. М.: Статут, 2015. 390 с.

11. Чебоньян Т.Г. Некоторые проблемы преимущественного права покупки недвижимости // Материал II Международного форума цивилистов: сборник научных статей международной научно-практической конференции, 2019. С. 68-72.

Chebonyan Tatyana Gaikovna, phd, assistant professor of the department "bases of jurisprudence" Russian State University of Justice

Zakirova Svetlana Andreevna, candidate of jurisprudence, teacher of civil chair, Russian State University of Justice

FEATURES OF LEGAL REGULATION OF PURCHASE AND SALE OF RESIDENTIAL PREMISES

Abstract

This article discusses a number of legal issues of interpretation and the problems of applying certain provisions of civil law governing the sale of real estate. It also analyzes the norms of housing legislation related to the right to use a dwelling after its alienation, in particular: persons permanently residing with a tenant; with the borrower on the basis of a gratuitous use agreement (loans determined); recipients of annuities on conditions of life support with dependency.

Keywords*: features of legal regulation, purchase and sale, residential premises, contract, right of use, alienation, essential conditions of the contract, temporary residents, real estate.*

References

1. 1. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 g. № 51-FZ // Sobranie zakonodatel'stva RF, 1994, № 32, st. 3301.
2. ZHilishchnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 g. № 188-FZ (red. ot 06.02.2020) // Sobranie zakonodatel'stva RF, 2005, № 1 (chast' 1), st. 14.
3. Grazhdanskoe pravo / Aleksij P.V., Rassolov M.M., Kuzbagarova A.N., - 3-e izd. M.: YUNITI-DANA, 2015. 450 s.
4. Grazhdanskoe pravo. Dogovornye obyazatel'stva: Kurs lekcij/Asmandiyarov V.M. M.: FSIN Rossii, 2016. 301 s.
5. Ilyushina M.N. Novelly pravovogo regulirovaniya sposobov zashchity prav uchastnikov dogovora kupli-prodazhi zhiloj nedvizhimosti v grazhdanskom zakonoda-tel'stve // Semejnoe i zhilishchnoe pravo. 2016. № 3. S. 33 - 36.
6. Izbrannye trudy po grazhdanskomu pravu: Sbornik nauchnyh trudov / Flejshic E.A. M.: Statut, 2015. 405 s.
7. Zakirova S.A. Ob opredelenii edinogo ponyatiya «chlen sem'i» v zakonoda-tel'stve RF//Severo-Kavkazskij yuridicheskij vestnik. 2010. №1. S.

8. Razvitie grazhdanskogo prava Rossii. Tendencii, perspektivy, problemy: Monografiya / Bogdanov E.V., Bogdanova E.E. M.: YUNITI-DANA, 2016. 290 s.
9. Opredelenie Sudebnoj kollegii po grazhdanskim delam Verhovnogo Suda RF ot 04 dekabrya 2018 g. № 19-KG18-41 // http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=995017950013226465012915245&cacheid=1FA6A0E424B6B254321A5F740FE07F89&mode=splus&base=ARB&n=565502&rnd=0.01242344514593085 6#38zsy4jzobg
10. Rossijskoe grazhdanskoe pravo. Obshchaya chast'. Veshchnoe pravo. Nasledstvennoe pravo. Intellektual'nye prava. Lichnye neimushchestvennye prava/Suhanov E. A., 4-e izd., ster. M.: Statut, 2015. 390 s.
11. CHebon'yan T.G. Nekotorye problemy preimushchestvennogo prava pokupki nedvizhimosti // Material II Mezhdunarodnogo foruma civilistov: sbornik nauchnyh statej mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii, 2019. S. 68-72.

УДК 347.721 DOI: 10.22394/2074-7306-2020-1-3-90-102

ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЛЕС НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ – ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКОГО, ЗЕМЕЛЬНОГО И ЛЕСНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Родина Мария Евгеньевна кандидат юридических наук, доцент кафедры «Гражданское право», ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет.
E-mail: Puta_1990@mail.ru

Аннотация

Проанализированы тенденции развития гражданского, земельного и лесного законодательства в отношении лесов, растущих на землях сельскохозяйственного назначения. Рассмотрены некоторые имеющие место проблемы, отмечена положительная динамика развития законодательства, а также предложены меры, направленные на его дальнейшую корректировку.

Ключевые слова*: лесное хозяйство, лесоуправление, право собственности, земли сельскохозяйственного назначения, интенсивная модель лесопользования.*

В России общий объем лесного фонда по разным оценкам составляет около 800 миллионов гектаров, кроме этого, еще примерно 60-70 миллионов га (звучит даже цифра 100 млн га) [1] - это стихийно покрытые лесной древесно-кустарниковой растительностью заброшенные земли сельскохозяйственного назначения, во многих случаях на них сформировался полноценный лес. При этом, по данным WWF России, не востребовано до десяти процентов бывших полей и выпасов и при этом такие