

К ВОПРОСУ ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Третьякова И.П., Белорусский государственный университет, кандидат юридических наук, доцент

Условиями договора продажи недвижимости, в том числе и жилого помещения, согласование которых необходимо достичь сторонам для признания договора заключенным в соответствии с ч. 2 ст. 525 и ч. 2 п. 1 ст. 526 ГК Республики Беларусь, являются предмет договора и цена. При отсутствии этих условий договор считается незаключенным.

В соответствии с п. 1 ст. 529 ГК существенным условием (особенностью) договора продажи жилого дома, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень лиц с указанием прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Исходя из нормы приведенной статьи, следует, что речь идет еще об одном существенном условии договора. Так ли это?

В соответствии с п. 1 ст. 402 ГК к существенным условиям относятся: 1) условие о предмете договора; 2) условия, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договоров данного вида; 3) условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Рассматривая условие п. 1 ст. 529 ГК через призму условий, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договоров данного вида, следует сказать, что законодатель, называя это условие существенным, словно забывает, что оно должно быть еще таковым для договоров данного вида. Доктрина, практически единодушно, к числу существенных условий договора относит «условия, формирующие договоры в целом и их отдельные типы (виды) в частности» [1, с. 295], условия, которые «характеризуют сделку как тип» [2, с. 114]. При этом необходимо учитывать, что «понятие существенных условий все же имеет определенные границы и в него нельзя включать чуждое ему содержание» [3, с. 53]. Для договора продажи жилых помещений условие о перечне лиц, сохраняющих после его продажи право пользования этим жилым помещением, не определяет существо договора (купля-продажа), не влияет на его видовые признаки (купля-продажа недвижимости).

Рассматривая условие п. 1 ст. 529 ГК через призму условия, относительно которого по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение, осмелимся предположить, что речь идет лишь о согласовании наличия в договоре продажи самого перечня лиц, имеющих право пользования и сохраняющих его в соответствии с законодательными актами после продажи. Эти лица уже наделены правом пользования жилым помещением в соответствии с нормой законодательного акта, т. е. их право на момент заключения договора существует. Исходя из анализа норм статей

Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК), регулирующих эти права, можно сказать, что они носят абсолютный характер и не обусловлены наличием договоренностей (согласований) между сторонами договора продажи. Отсутствие в договоре продажи перечня таких лиц не влияет на само существование этого права. Закон (п. 4 ст. 75 ЖК) ставит существование этого права в зависимость от дачи согласия лицами (т. е. воли лиц, не являющихся стороной договора продажи), имеющими право пользования жилым помещением продавца, на отчуждение. Если такое согласие имеется и в договоре отсутствует перечень лиц, сохраняющих право пользования, то они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Предполагаем, что их право пользования на это жилое помещение должно подлежать прекращению. В том случае, если нет согласия и нет перечня лиц, предполагаем, что они сохраняют право пользования продаваемым жилым помещением.

Выводимая доктриной возможность считать договор не заключенным при отсутствии согласованных условий, вытекает из позитивно сформулированного правила п. 1 ст. 402 ГК, согласно которому договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в надлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. В отношении договора продажи недвижимости законодатель прямо предусматривает, что договор считается незаключенным (не считается заключенным) при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости и о самом недвижимом имуществе, подлежащем передаче. Законодательными актами не предусмотрена возможность считать договор продажи жилого помещения незаключенным при отсутствии условия о перечне лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением. И это разумно. Иное решение повлекло бы за собой возникновение вопроса о защите покупателя, который, например, добросовестно не знал о существующих правах пользования. Покупатель не сможет воспользоваться применением договорной ответственности, так как договора у нас не будет. Кроме того, не исключена возможность, что под угрозой признания договора незаключенным, покупатель предпочтет приобрести жилое помещение с такого рода “обременением” как право пользования других лиц.

ЖК Республики Беларусь предусмотрено иное последствие при отсутствии перечня лиц, имеющих право пользования продаваемым жилым помещением, давших согласие на его отчуждение и не указанных в договоре продажи в качестве лиц, сохраняющих это право – выселение без предоставления другого жилого помещения.

К сожалению, не всегда язык, используемый законодателем, объективно отражает сущность описываемых правовых явлений. Исходя из вышесказанного, разумнее было бы рассматривать норму п. 1 ст. 529 ГК «Особенности продажи жилых помещений» именно как особенность, установленную императивной нормой права, а не как существенное условие договора продажи жилых помещений.

Список использованных источников

1. Брагинский, М.И. Договорное право. Книга первая: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2003. – 848 с.
2. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г.Ф. Шершеневич. – М.: Спарк, 1995. – 556 с.
3. Тузов, Д.О. Теория недействительности сделок: Опыт российского права в контексте европейской правовой традиции / Д.О. Тузов. – М.: Статут, 2007. – 313 с.