

**Жилое помещение как предмет продажи по Сирийскому и Российскому законодательству.**

**Научный руководитель – Рассказова Наталия Юрьевна**

*Альдгем Билаль Имад*

*Аспирант*

Санкт-Петербургский государственный университет, Юридический факультет, Кафедра гражданского права, Санкт-Петербург, Россия

*E-mail: bdgem@bk.ru*

В условиях развития рыночных отношений в современной России и Сирии, каждый день заключается множество сделок с жилыми помещениями.

Параграф 7 главы 30 ГК РФ специально посвящен регулированию отношений, возникающих в связи с куплей-продажей недвижимости, а ст. 558 ГК РФ - особенностям продажи жилых помещений [3]. Понятие жилого помещения и особенности прав на него закреплены в Жилищном кодексе РФ [4]. Создание системы специальных норм, регулирующих использование жилых помещений и их оборот, обусловлено особой социальной и экономической значимостью этих объектов гражданских прав, нуждаемостью в них каждого физического лица и их высокой стоимостью.

В сирийском гражданском праве нет норм, специально посвященных правовому режиму жилых помещений. Акт, аналогичный Жилищному кодексу РФ, сирийский законодатель не принял. В Гражданском кодексе Сирии, вступившем в силу 18 мая 1949 года, не только нет специальных норм о жилых помещениях, но отсутствует упоминание о них как о самостоятельном, особом виде объектов гражданских прав. Отношения, связанные с куплей-продажей жилых помещений, регулируются общими правилами о купле-продаже недвижимости (ст. ст. 386 - 432 ГК Сирии) [2].

В соответствии со ст. 16 Жилищного кодекса РФ к жилым помещениям относятся объекты нескольких видов, а именно: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната. Любое жилое помещение должно соответствовать признакам, указанным в п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ. Это должно быть изолированное недвижимое помещение, пригодное для постоянного проживания граждан (должно соответствовать действующим санитарно-техническим нормам и другим требованиям законодательства). Нельзя не согласиться с тем, что именно пригодность жилого помещения для постоянного проживания отличает его от нежилого. Это, по мнению А.В. Халдеева, означает возможность проживания в помещении в течение всех сезонов года. Поэтому не могут быть признаны жилыми помещениями дачные капитальные постройки, не предназначенные для круглогодичного проживания, а также помещения, не обеспечивающие безопасные санитарно-эпидемиологические условия жизни, независимо от длительности проживания в них в течение года [7].

В Сирии, несмотря на отсутствие понятия жилого помещения в законе, место жительства должно быть пригодным для проживания и соответствовать стандартам здравоохранения и обслуживания.

По законодательству обеих стран при продаже объекта недвижимости, в том числе жилой недвижимости, такой объект признаются индивидуально-определенным. Поэтому в договор необходимо включать информацию, максимально полно описывающую объект недвижимости: номер по реестру, адрес, площадь и т. д., а также наличие ипотеки или иных ограниченных прав на объект.

Условия договора продажи жилой недвижимости по законодательству обеих стран в основном сходны. Существенными условиями договора являются:

- индивидуализирующие признаки предмета продажи (ст. 554 ГК РФ, ст. 387 ГК Сирии);
- цена продаваемого объекта (ст. 555 ГК РФ, ст. 373 ГК Сирии).

В ст. 373 ГК Сирии, помимо указания на то, что действительность договора купли-продажи зависит от согласия договаривающихся сторон относительно предмета договора, характера продажи и определения цены, подчеркнута, что цена договора должна быть определена в сирийской валюте [6].

В качестве существенного условия договора продажи жилого помещения российский законодатель называет перечень лиц, которые в соответствии с законом вправе пользоваться этим помещением после его продажи, с указанием вида права пользования продаваемым объектом (ст. 558 ГК РФ). Сирийское законодательство не содержит такого требования, а потому собственник может свободно распоряжаться своим жилым помещением, не считаясь с правами проживающих с ним в этом помещении членов его семьи.

Некоторые авторы (например, В.Н. Литовкин, И.С. Вишневская, Е.С. Селиванова) помимо предмета, в качестве существенного условия рассматриваемого договора выделяют также личность участников сделки [5]. Это мнение можно поддержать и на основании сирийского законодательства.

Изучение российского законодательства подтверждает, что сирийскому законодателю следует уделить внимание формированию системы специальных правил, направленных на регулирование отношений по поводу пользования и распоряжения жилыми помещениями. Наличие таких норм поможет государству выполнить обязанности по обеспечению конституционного права граждан на жилище, принятые им в соответствии со ст. 15 и ст. 36 Конституцией Сирии [1].

### Источники и литература

- 1) Конституция Сирийской Арабской Республики от 27.02.2012 [Электронный ресурс]. URL: <http://worldconstitutions.ru/?p=459> (дата обращения: 03.01.2021).
- 2) Гражданский кодекс Сирийской Арабской Республики 18.05.1949. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.wipo.int/wipolex/ar/text.jsp?file\\_id=243234](http://www.wipo.int/wipolex/ar/text.jsp?file_id=243234) (дата обращения: 03.01.2021).
- 3) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. - № 32.
- 4) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.10.2020) // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1).
- 5) Вишневская И.С. Жилищное право : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению и специальности "Юриспруденция" / И. С. Вишневская, Е. С. Селиванова ; под ред. В. Н. Литовкина. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Эксмо, 2011. - 281 с.
- 6) Хаким Жак Юсеф, «Регулируемые договоры- Договор купли-продажи» / Дамасского университета, 2006. - 462 с.
- 7) Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в ЖК РФ // Журнал российского права. - 2006. - №8. - С.11.