Министерство образования и науки Российской Федерации

Государственное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

«Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»

Факультет подготовки региональных кадров

Специальность «Юриспруденция»

Специализация «Гражданско-правовая»

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

На тему: «Договор купли-продажи жилых помещений»

г. Нижний Новгород 2011 г.

Рецензия

На дипломную работу студента VI курса, группы 4-26 Ю/11 Орешиной Екатерины Александровны по теме: «Договор купли-продажи жилых помещений»

Предлагаемая дипломная работы посвящена договору купли-продажи жилых помещений.

Автором раскрыто понятие договора купли-продажи жилых помещений.

Изучены элементы данного договора:

1. рассказано о сторонах договора купли-продажи жилых помещений, охарактеризованы права и обязанности сторон;

2. обращено особое внимание на существенные условия договора (содержание): охарактеризован предмет договора купли-продажи жилых помещений, определена цена договора купли-продажи данного вида недвижимости, выявлен перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением;

3. описана форма договора купли-продажи жилых помещений, охарактеризована процедура государственной регистрации.

Автором обращено внимание на процедуру заключения договора.

Также студентом описана процедура исполнения и расторжения договора купли-продажи жилых помещений.

В дипломной работе выявлены отличия договора купли-продажи жилых помещений от иных договоров продажи недвижимости.

Автором охарактеризованы виды договоров купли-продажи жилых помещений.

Структура дипломной работы Орешиной Екатерины Александровны полностью соответствует заданию по подготовке дипломного проекта.

Автором приведены конкретные предложения по совершенствованию действующего законодательства, регулирующего куплю-продажу жилых помещений.

Решение поставленных автором задач проходило на высоком теоретическом уровне и сопровождалось анализом судебной практики, действующего законодательства, литературы, научных и учебных статей правовой тематики, а также рядом других достоверных источников.

Работа аккуратно оформлена, написана грамотным языком, хорошо читается и воспринимается.

Тема дипломной работы актуальна, раскрыта выпускником полностью, соответствует требованиям, предъявляемым к студентам, обучающимся по специальности «юриспруденция», квалификации «юрист» и заслуживает высокой положительной оценки.

Речь

Здравствуйте уважаемые члены государственной аттестационной комиссии и здесь присутствующие. Дипломная работа написана на тему: «Договор купли-продажи жилых помещений» и является одной из самых важных и актуальных в курсе ГП РФ. Ст. 40 Конституции РФ гласит: «Каждый имеет право на жилище». Само государство, РФ, выделило данное право в разряд важных и приоритетных.

Основу правового регулирования оборота жилых помещений на сегодняшний день составляют нормы ГК РФ, специальные ФЗ: ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Градостроительный кодекс, обширное жилищное законодательство, разъяснения высших судебных органов (Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ).

В начале 90-х годов была развернута приватизация жилищного фонда, многие граждане стали собственниками жилья и начали свободно продавать и покупать жилые помещения.

Жилищный бизнес в данный момент является одним из самых высокодоходных, чем непременно воспользовались мошенники. Так, на долю договоров купли-продажи жилых помещений приходится наибольшее количество правонарушений, часто совершаемых с определенным умыслом. Используя юридическую неграмотность граждан, криминальные элементы добиваются заключения с гражданами соглашений об отчуждении жилых помещений на крайне невыгодных для них условиях, нередко с помощью махинаций лишают их законного жилища.

Решение проблемы злоупотреблений на рынке недвижимости мы видим в принятии законопроекта, предусматривающего возможность передачи в ведение нотариусов документов для регистрации прав на недвижимость. Нотариус обеспечивает юридическую защиту прав граждан и организаций при заключении договоров, соглашений и иных документов, предупреждает участников договора о смысле и значении совершаемого действия, о возможных последствиях, которые могут наступить для клиента в результате тех или иных положений документа, нотариус обязан проверить дееспособность гражданина и правоспособность юридического лица.

По договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество (квартиру, жилой дом, часть жилого дома или квартиры), а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму (п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 549 ГК).

Договор продажи жилого помещения является консенсуальным, но эта консенсуальность сопряжена с государственной регистрацией, возмездным и взаимным.

Стороны по договору купли-продажи жилого помещения - продавец и покупатель, ими могут быть как юридические, так и физические лица. В качестве продавца обычно выступает собственник недвижимого имущества, однако им также может быть лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора.

Основной обязанностью продавца является передача жилого помещения покупателю и перенос на покупателя права собственности на жилое помещение. Передача жилого помещения осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче, который служит доказательством состоявшейся передачи и исключает возможные споры, связанные с установлением этого юридически значимого факта. Подписание акта о передаче жилого помещения имеет значение для определения момента, когда риск случайной гибели переходит к покупателю. Обязанности покупателя - принять недвижимое имущество по передаточному акту, оплатить его и зарегистрировать переход права собственности в соответствии со ст. 551 ГК РФ.

Существуют особые правила, касающиеся одновременно и продавцов, и покупателей недвижимости. Так, для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки (п. 3. ст. 35 СК РФ; п. 2 ст. 181 ГК РФ).

Существенные условия договора: предмет, цена, перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.

Предмет данного договора - жилые помещения, обладающего признаком оборотоспособности (ст. 129 ГК РФ). Жилое помещение независимо от того, в чьей собственности оно находится, может быть использовано только по целевому назначению - для проживания граждан. В ст. 15 ЖК РФ дано определение жилого помещения, им признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Ст. 558 ГК РФ к жилым помещениям относит жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относит следующие виды жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

В договоре купли-продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната), подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие местонахождение жилого помещения. При отсутствии этих данных в договоре условие о жилом помещении, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

По договору купли-продажи жилых помещений покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования (п. 2 ст. 552 ГК РФ).

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном жилом доме к приобретателю переходит доля в праве обще собственности на общее имущество в доме (лестницы, лифты, чердаки, подвалы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и др.).

Может ли самовольная постройка жилого помещения быть предметом данного договора? В ст. 222 ГК РФ дано определение самовольной постройки, которой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Возможно ли заключение договора купли-продажи не завершенного строительством жилого объекта? Арбитражная практика отвечает на поставленные вопросы положительно: 1) данный объект обладает свойствами, присущими объектам недвижимости в силу прочной связи с землей и невозможностью перемещения без несоразмерного ущерба его назначению; 2) гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на объекты, не завершенные строительством. Вовлечение в гражданский оборот не завершенных строительством объектов на первый взгляд противоречат ст. 219 ГК, которая возникновение права собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости связывает с моментом их государственной регистрации. Хотя ст. 219 ГК и сформулирована императивно, толкование ее в сочетании с п. 2 ст. 8 ГК (права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом) позволяет сделать вывод о возможных исключениях из общего правила, что и сделано ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В соответствии с п. 2 ст. 25 данного ФЗ допускается регистрация права на указанный объект недвижимого имущества в случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства. Кроме того, нет препятствий к установлению на уровне закона требования о регистрации строящихся объектов на определенных этапах строительства. Регистрация самих объектов недвижимости носит учетный характер.

Что касается цены. Оценка жилых помещений - это процедура, сутью которой является расчет вероятной рыночной цены, по которой это жилое помещение может быть реализовано в условиях открытого рынка. Оценка жилых помещений регулируется № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», ч. 2 ГК РФ, № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Договор купли-продажи жилых помещений должен содержать в себе согласованное сторонами в письменной форме условие о цене недвижимости. При отсутствии условия о цене договор продажи недвижимости считается незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК РФ).

Установленная цена жилого помещения, находящегося на земельном участке, если иное не предусмотрено ФЗ или договором, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

После установления цены в договоре продажи жилого помещения и исполнения договора стороны не вправе изменять цену продаваемого имущества.

Согласно п. 1 ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. При несоблюдении данного требования договор считается незаключенным. Итак, закон и практика относят к ним следующих лиц: 1) лица, отказавшиеся от участия в приватизации; 2) лица, которые были включены в ордер на квартиру; 3) отказополучатели по завещательному отказу; 4) получатель ренты; 5) наниматель жилого помещения.

Договор купли-продажи жилого помещения должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. В подтверждение факта заключения договора купли-продажи жилого помещения сторона по сделке не вправе ссылаться на свидетельские показания. Несоблюдение установленной формы согласно ст. 550 ГК РФ влечет его недействительность.

Договор купли-продажи жилых помещений согласно п. 2 ст. 558 ГК РФ считается заключенным с момента государственной регистрации - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Так и согласно п. 1 ст. 551 ГК РФ, переход права собственности на жилое помещение от продавца к покупателю подлежит государственной регистрации. Договор купли-продажи жилого помещения юридически связывает продавца и покупателя с момента заключения.

Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о такой регистрации. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от указанной регистрации, должна возместить другой стороне убытки, вызванные ее задержкой (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

При отсутствии в договоре условия о распределении расходов по государственной регистрации перехода права собственности эти расходы должны быть возложены на продавца.

Согласно ст. 11 № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах: для физических лиц - 1 000 рублей; для организаций - 15 000 рублей.

Итак, при заключении договора купли-продажи жилых помещений момент заключения договора не совпадает с моментом перехода права собственности на нее. Только с момента регистрации перехода права собственности покупатель вправе совершать сделки с приобретенным жилым помещением.

Регистрация договора осуществляется в учреждениях юстиции.

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено ФЗ, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. В случаях, предусмотренных ФЗ, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации. В случае, если права возникают на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, заявление о государственной регистрации права может подать нотариус, совершивший соответствующее нотариальное действие.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены ФЗ, а ипотеки жилых помещений - не позднее чем в течение пяти рабочих дней с указанного дня.

Согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ главным обязательством, подлежащим исполнению продавцом и покупателем, является передача жилого помещения продавцом и принятии его покупателем по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилого помещения на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

По п. 2 ст. 556 ГК РФ, принятие покупателем жилого помещения, не соответствующей условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Так, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: 1) соразмерного уменьшения покупной цены; 2) безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: 1) отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; 2) требование о замене товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору не применяется по отношению к договору купли-продажи жилого помещения, так как объектом недвижимости является индивидуально-определенная вещь, что исключает возможность ее замены в силу характера и существа обязательства.

Также необходимо подчеркнуть, что нужно учитывать особенности купли-продажи отдельных видов жилых помещений. 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.

Согласно п. 4 ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

В научной литературе договор купли-продажи жилого помещения классифицируется по различным признакам:

1) по предмету: 1. по виду предмета: договор купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома, части квартиры, доли; 2. по целостности предмета: договор купли-продажи жилого помещения, незавершенного строительством и законченного объекта;

2) по субъекту: 1. договор купли-продажи жилого помещения между гражданами; 2. с участием юридических лиц; 3. с участием государственных органов или муниципальных образований;

3) по наличию связи сделки купли-продажи жилого помещения с обретением права на земельный участок, на котором расположено жилое строение: 1. договоры купли-продажи, не влекущие наделение покупателя какими-либо правомочиями на земельный участок, на котором расположено жилое строение (купля-продажа квартиры в многоквартирном доме); 2. договоры купли-продажи с передачей покупателю недвижимости (жилого дома) права на соответствующий земельный участок на условиях приобретения его в собственность, аренду или пользование);

4) по основаниям нахождения жилого помещения в собственности: 1. договор купли-продажи жилого помещения в жилищно-строительных и жилищных кооперативах; 2. договор купли-продажи жилого помещения, принадлежащего на праве собственности по другим основаниям (например, в результате приватизации);

5) по обязательности заключения договора купли-продажи жилого помещения для одной из сторон: 1. договор купли-продажи жилых помещений, без обязательности заключения для сторон; 2. договор, обязательность заключения которых предусмотрена действующим законодательством.

Также была рассмотрена судебная практика.

Введение

В начале 90-х годов, с переходом к рыночной экономике, основная ставка была сделана на то, чтобы потребность в жилье удовлетворялась не только за счет общественных (государственных, муниципальных) фондов потребления, но и за счет жилья, которое бы находилось в частной собственности граждан. В этих целях была развернута приватизация жилищного фонда. Недвижимое имущество стало возвращаться в российский гражданский оборот в качестве полноценного объекта гражданских прав. Многие граждане стали собственниками жилья и начали свободно продавать и покупать жилые помещения[[1]](#footnote-1)25.

Жилищный бизнес в данный момент является одним из самых высокодоходных, чем непременно воспользовались мошенники. Так, на долю договоров купли-продажи жилых помещений приходится наибольшее количество правонарушений, часто совершаемых с определенным умыслом. Используя юридическую неграмотность граждан, криминальные элементы добиваются заключения с гражданами соглашений об отчуждении жилых помещений на крайне невыгодных для них условиях, нередко с помощью махинаций лишают их законного жилища[[2]](#footnote-2)19.

Объектом исследования данной дипломной работы является договор купли-продажи жилых помещений, который регулирует животрепещущий вопрос прав человека на жилое помещение.

Предметом же дипломного исследования являются современные проблемы регулирования продажи жилого помещения.

По нашему мнению, тема данной дипломной работы - «Договор купли-продажи жилых помещений» является одной из самых важных и актуальных в курсе Гражданского права Российской Федерации. В основном законе - Конституции Российской Федерации в ст. 40 закреплено право на жилище: «Каждый имеет право на жилище»[[3]](#footnote-3)1. Само государство, Российская Федерация, выделило данное право в разряд важных и приоритетных.

Основу правового регулирования оборота жилых помещений на сегодняшний день составляют нормы Гражданского кодекса Россиийской Федерации, специальные федеральные законы: ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Градостроительный кодекс, обширное жилищное законодательство, разъяснения высших судебных органов[[4]](#footnote-4)20. Так, право Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ давать разъяснения по вопросам судебной практики закреплено в ст. 126 и ст. 127 Конституции Российской Федерации[[5]](#footnote-5)23.

В виду того, что изучаемая тема очень обширна, в данной дипломной работе акцентировано внимание на наиболее важных, на наш взгляд, моментах, и сделана попытка связать их с практикой.

Так же, в работе уделено внимание вопросам государственной регистрации прав на жилые помещения. Это связано с тем, что согласно ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», право собственности на жилое помещение возникает только после осуществления обязательной процедуры в специализированном учреждении юстиции по регистрации прав - государственной регистрации прав на недвижимое имущество[[6]](#footnote-6)24.

Данная тема разработана такими авторами как Суханов Е.А., Сергеев А.П., Толстой Ю.К., Садиков О.Н., Зенин И.А., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Белов В.А., Чаусская О.А., Гатин А.М. и другими учеными. Материалы их работ были использованы при написании дипломной работы.

Все вышесказанное дает основание сделать вывод о большой важности договора купли-продажи жилых помещений для каждого человека, о необходимости повышения уровня знаний населения в сфере правового регулирования изучаемых отношений.

Цель данной дипломной работы – рассмотреть институт купли продажи жилых помещений в гражданском праве во всех аспектах и уяснить для себя положения данной темы.

Задачи дипломной работы:

1) раскрыть понятие договора купли-продажи жилых помещений;

2) изучить элементы данного договора;

3) рассказать о сторонах договора купли-продажи жилых помещений;

4) охарактеризовать права и обязанности сторон;

5) обратить особое внимание на существенные условия договора (содержание);

6) охарактеризовать предмет договора купли-продажи жилых помещений;

7) определить цену договора купли-продажи данного вида недвижимости;

8) выявить перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением;

9) описать форму договора купли-продажи жилых помещений;

10) охарактеризовать процедуру государственной регистрации;

11) обратить внимание на процедуру заключения договора;

12) описать процедуру исполнения и расторжения договора купли-продажи жилых помещений;

13) выявить отличия договора купли-продажи жилых помещений от иных договоров продажи недвижимости;

14) охарактеризовать виды договоров купли-продажи жилых помещений.

1. Понятие договора купли-продажи жилого помещения

Правила, посвященные договору купли-продажи жилых помещений, содержит тридцатая глава Гражданского кодекса Российской Федерации, что обусловлено его общественным, общенациональным значением[[7]](#footnote-7)22.

Во-первых, жилые помещения неразрывно связаны с теми земельными участками, на которых они расположены.

Во-вторых, так как жилые помещения обладают повышенной ценностью, требуются специальные меры охраны интересов продавцов и покупателей[[8]](#footnote-8)29. Участникам гражданского оборота необходимо точное знание о субъекте права собственности на жилое помещение, ограничениях этого права, иных обременениях имущества, что достигается путем введения обязательной государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ними[[9]](#footnote-9)32.

В-третьих, в связи особой социальной значимостью жилых помещений и целевым назначением, законодательством Российской Федерации устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте.

И, в-четвертых, жилые помещения являются, как правило, индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что накладывает определенный отпечаток на правовое регулирование связанных с ними отношений29.

Договор купли-продажи жилых помещений выделен в особую группу договоров купли-продажи ввиду специфики его объекта - недвижимого имущества[[10]](#footnote-10)31.

Понятие договора купли-продажи жилых помещений прямо в Гражданском кодексе Российской Федерации не предусмотрено, оно базируется на общем определении договора купли-продажи, данном в ст. 454 Гражданского кодекса Российской Федерации - по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)[[11]](#footnote-11)7, с учетом специальных норм о продаже недвижимости[[12]](#footnote-12)26.

Согласно ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение или другое недвижимое имущество7. В ст. 130 ГК РФ указано, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства[[13]](#footnote-13)6.

То есть, по договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество (квартиру, жилой дом, часть жилого дома или квартиры[[14]](#footnote-14)43), а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Договор купли-продажи жилого помещения является видом договора продажи недвижимости и подвидом общего договора купли-продажи. Основой признак, который позволяет выделить данный вид договора - его предмет - жилые помещение[[15]](#footnote-15)33.

Договор продажи жилого помещения является консенсуальным (для его заключения достаточно соглашения сторон, считается заключенным с момента подписания его сторонами), но эта консенсуальность сопряжена с государственной регистрацией (ст. 164, ч. 2 ст. 558 ГК РФ); возмездным (то есть сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей) и взаимным (каждая из сторон договора наделена и правами и обязанностями)[[16]](#footnote-16)34.

Также следует отметить, что такое понятие, как «договор купли-продажи жилых помещений» носит теоретический (обобщающий) характер и фактически не используется на практике. Стороны такого рода договоров обычно называют их «договор купли-продажи квартиры», «договор купли-продажи жилого дома» применительно к виду жилого помещения, подлежащего отчуждению. Не использует данное понятие и судебная практика[[17]](#footnote-17)28.

2. Элементы договора купли-продажи жилых помещений

2.1 Стороны договора купли-продажи жилых помещений

Стороны по договору купли-продажи жилого помещения - продавец и покупатель, ими могут быть как юридические, так и физические лица. В качестве продавца обычно выступает собственник недвижимого имущества, однако им также может быть лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора[[18]](#footnote-18)30.

Благодаря обязательной государственной регистрации права собственности на жилое помещение, правомочия собственника подтверждаются «титулом», то есть свидетельством, выданным государственным регистрирующим органом. Заключая договор, покупатель имеет возможность установить принадлежность отчуждаемого недвижимого имущества с помощью информации, содержащейся в выписке из Единого государственного реестра прав, выдаваемой регистрирующим органом, которая подтверждает правомочия собственника[[19]](#footnote-19)26. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» реализовал принцип открытости реестра, провозглашенный ст. 131 ГК РФ, установив в ст. 7 данного ФЗ объем информации, который могут получить третьи лица30.

На сторону договора купли-продажи жилого помещения - юридическое лицо, уставом или законодательством Российской Федерации может быть наложено ограничение на приобретение и отчуждение недвижимого имущества. Обычно продажа дорогостоящей недвижимости является крупной сделкой, для совершения которой продавец - акционерное общество - должен соблюсти требования акционерного законодательства к таким сделкам[[20]](#footnote-20)27. Так, крупной сделкой считается сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 25 и более % балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности общества, сделок, связанных с размещением посредством подписки (реализацией) обыкновенных акций общества, и сделок, связанных с размещением эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции общества.

Согласно п. 2 ст. 79 Федерального закона «Об акционерных обществах», решение об одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50 % балансовой стоимости активов общества, принимается всеми членами совета директоров (наблюдательного совета) общества единогласно, при этом не учитываются голоса выбывших членов совета директоров (наблюдательного совета) общества. Согласно же п. 3 данной статьи, решение об одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет более 50 % балансовой стоимости активов общества, принимается общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров[[21]](#footnote-21)5.

Если в качестве продавца выступает государственное или муниципальное унитарное предприятие, обладающее правом хозяйственного ведения (применительно к казенному предприятию - правом оперативного управления), оно не вправе продавать недвижимое имущество без согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК РФ и п. 1 ст. 297 ГК РФ)[[22]](#footnote-22)21.

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, согласно ст. 294 ГК РФ, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК РФ[[23]](#footnote-23)6. Право хозяйственного ведения имуществом является вещным правом, производным от права государственной или права муниципальной собственности на данное имущество. Входящие в его содержание права владения, пользования и распоряжения, по своему названию идентичные соответствующим правам, принадлежащим собственнику, имеют иное, более ограниченное по заложенным в них возможностям, юридическое значение по сравнению с правами собственника[[24]](#footnote-24)16. Так, согласно п. 2 ст. 295 ГК РФ, предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Казенное предприятие и учреждение, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника этого имущества и назначением этого имущества (п. 1 ст. 296 ГК РФ)6.

Право оперативного управления имуществом является производным от права собственности на данное имущество. Оно включает в себя права владения, пользования и распоряжения имуществом. Заключенные в указанных правах возможности, которыми располагает обладатель права оперативного управления, более ограничены по сравнению с возможностями, имеющимися у обладателя права хозяйственного ведения. Данные ограничения устанавливаются не только законом, но также находятся в зависимости от целей деятельности обладателя права оперативного управления, заданий собственника и назначения имущества. В качестве обладателей права оперативного управления могут выступать две категории организацией, являющихся юридическими лицами: казенное предприятие как коммерческая организация (ст. 115 ГК РФ) и учреждение как некоммерческая организация (ст. 120 ГК РФ). В связи с существующим различием в правовом статусе названных организаций ГК РФ вводит определенные различия и в содержание права распоряжения имуществом, закрепленным за казенным предприятием (ст. 297 ГК РФ) и учреждением (ст. 298 ГК РФ)[[25]](#footnote-25)17.

Так, согласно п. 1 ст. 297 ГК РФ, казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества[[26]](#footnote-26)6.

Учреждения же могут отчуждать только то недвижимое имущество, которое приобретено за счет доходов от разрешенной уставом деятельности и учтено на отдельном балансе (п. 2 ст. 298 ГК РФ)[[27]](#footnote-27)34.

Проданное государственными или муниципальными предприятиями, а также учреждениями недвижимое имущество выбывает одновременно как из сферы хозяйственного ведения (соответственно из оперативного управления), так и из государственной (муниципальной) собственности или частной собственности, если учредителем учреждения является частный собственник[[28]](#footnote-28)26.

То же самое происходит, если эти субъекты выступают в качестве покупателя, то есть одновременно происходит и смена собственника, и возникновение права хозяйственного ведения (права оперативного управления). Соответственно государственной регистрации подлежит одновременно и переход права собственности, и возникновение иных вещных прав (хозяйственного ведения, оперативного управления)[[29]](#footnote-29)22.

Сделки по отчуждению закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения недвижимого имущества другим лицам, непосредственно участвующего в производственном процессе предприятия, приводящие к невозможности использования имущества собственника по целевому назначению, судебная практика признает недействительными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК РФ (недействительность сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам), независимо от того, совершены они с согласия собственника (уполномоченного им органа) или предприятием самостоятельно[[30]](#footnote-30)23.

Гражданское законодательство Российской Федерации не содержит каких-либо общих ограничений по поводу возможных покупателей недвижимости. Специальным законодательством возможно установление специальных правил, касающихся покупателей жилых помещений[[31]](#footnote-31)24.

Также существуют особые правила, касающиеся одновременно и продавцов, и покупателей недвижимости. Например, для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга[[32]](#footnote-32)32. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки[[33]](#footnote-33)11 (п. 3. ст. 35 Семейного Кодекса Российской Федерации; п. 2 ст. 181 ГК РФ).

Так, истица и ответчик состояли в зарегистрированном браке 15 лет. Ответчик – член ЖСК и собственник однокомнатной квартиры, продал её. Истица подала иск о признании договора недействительным и признании за ней права собственности на квартиру, так как спорная квартира приобретена ответчиком в период брака за счет общих средств и является их совместной собственностью. Согласия на продажу она не давала. Судебно-почерковедческая экспертиза установила, что текст заявления нотариусу о согласии истицы на продажу квартиры и подпись под ним выполнены не ею, а другим лицом. Суд требования удовлетворил, указав: истец и ответчик состояли в браке с 1991 по 2006 года. По справке ЖСК пай был выплачен в 1996 году, то есть в период брака. В основу решения положены результаты судебно-почерковедческой экспертизы[[34]](#footnote-34)23.

2.1.1 Права и обязанности сторон

Основной обязанностью продавца, общей для всех договоров купли-продажи, является передача жилого помещения покупателю. Право собственности у покупателя, как правило, возникает с момента передачи вещи (п. 1 ст. 223 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Однако у покупателя жилых помещений право собственности возникает с момента регистрации перехода права собственности, который может и не совпадать с фактической передачей жилого помещения[[35]](#footnote-35)28.

Следует различать передачу права собственности и фактическую передачу вещи (жилого помещения) по акту передачи или иному документу о передаче. Поэтому основную обязанность продавца стоит рассматривать, как обязанность перенести на покупателя право собственности на проданное имущество, и ввести его во владение недвижимостью - фактически передать жилое помещение[[36]](#footnote-36)31.

Переход права собственности на жилое помещение к покупателю по договору купли-продажи данного вида недвижимости подлежит государственной регистрации28.

Если же одна из сторон уклоняется от выполнения указанной обязанности, то суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности (п. 3 ст. 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации)[[37]](#footnote-37)7.

То же происходит и в том случае, если одна из сторон уклоняется от регистрации договора, требующего государственной регистрации. Несмотря на то, что договор считается заключенным только после его регистрации, суд вправе вынести решение о регистрации, если сделка совершена в надлежащей форме (ст. 165 ГК РФ).

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривает порядок представления документов на государственную регистрацию прав в зависимости от соблюдения нотариальной формы сделки. Так, в ст. 16 данного Федерального закона установлено, что если права возникают на основании договоров (сделок), не требующих нотариального удостоверения, заявление о государственной регистрации прав подают все стороны договора (сделки). В случае, если права возникают на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, заявление о государственной регистрации права может подать нотариус, совершивший соответствующее нотариальное действие[[38]](#footnote-38)23.

Обязанность передать право собственности на жилое помещение означает, что оно должно быть свободным от любых прав и притязаний третьих лиц, за исключением случаев, когда покупатель согласился принять имущество с обременениями. Так, согласно ст. 131 ГК РФ (государственная регистрация недвижимости) и п. 1 ст. 4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничения (обременения) вещных прав на недвижимость подлежат государственной регистрации наряду с государственной регистрацией самих прав[[39]](#footnote-39)21.

Существуют специальные правила, связанные с исполнением продавцом обязанности передать, а покупателем - принять проданную вещь, так как в силу особых естественных свойств жилого помещения (неотделимость от земельного участка, на котором оно расположено), его невозможно передать обычным способом - путем вручения покупателю. Передача жилого помещения осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче, который служит доказательством состоявшейся передачи и исключает возможные споры, связанные с установлением этого юридически значимого факта. Акт приемки-передачи жилого помещения оформляется в письменном виде с целью устранить возможные в будущем споры об исполнении обязанности продавца передать вещь свободной от вещей прежнего собственника и проживающих с ним лиц; со всеми принадлежностями; от возможных претензий покупателя по поводу недостатков передаваемого имущества, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре; в некоторых может служить доказательством добросовестности, а также недобросовестности покупателя[[40]](#footnote-40)19.

Согласно п. 2 ст. 556 ГК РФ, принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора купли-продажи жилых помещений, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передачи жилого помещения, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора[[41]](#footnote-41)7. То есть передаточный акт нельзя рассматривать как дополнение или уточнение договора.19

Также передаточный акт не может рассматриваться и как неотъемлемая часть договора. Подписание акта о передаче жилого помещения имеет значение для определения момента, когда риск случайной гибели переходит к покупателю. Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче жилого помещения с момента вручения данного вида недвижимости покупателю и подписания акта (иного документа о передаче), с этого же момента, если иное не предусмотрено договором, риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит на покупателя. Однако возникновение права собственности связывается не с фактической передачей вещи, а с моментом регистрации права, что соответствует смыслу ст. 223 ГК РФ. То есть передача жилого помещения может предшествовать регистрации, а может и следовать за ней[[42]](#footnote-42)22.

Обязанности покупателя являются обычными для любого договора купли-продажи, за исключением обязанности принять недвижимое имущество по передаточному акту и зарегистрировать переход права собственности в соответствии со ст. 551 ГК РФ[[43]](#footnote-43)30.

2.2 Существенные условия договора (содержание)

2.2.1 Предмет

Согласно ч. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ существенным условием любого гражданско-правового договора признается его предмет. Предметом договора в нашем случае является жилое помещение. Именно предмет договора является тем отличительным признаком, который позволил выделить этот вид договора купли-продажи[[44]](#footnote-44)33.

Ввиду того, что жилые помещения относятся к недвижимости, необходимо определить, что понимается под недвижимым имуществом. Общее определение недвижимости содержится сегодня в п. 1 ст. 130 ГК РФ, в соответствии с которой, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства[[45]](#footnote-45)6.

Согласно ст. 19 ЖК РФ, жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации[[46]](#footnote-46)9. Жилищный фонд подразделяется: 1) в зависимости от формы собственности на: 1. частный жилищный фонд; 2. государственный жилищный фонд; 3. муниципальный жилищный фонд; 2) в зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на: 1. жилищный фонд социального использования; 2. специализированный жилищный фонд; 3. индивидуальный жилищный фонд; 4. жилищный фонд коммерческого использования[[47]](#footnote-47)35.

В ст. 15 ЖК РФ дано определение жилого помещения, им признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)[[48]](#footnote-48)9.

Собственник жилого помещения имеет право в порядке, установленном законодательством, владеть, пользоваться и распоряжаться им, в том числе продавать недвижимость, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы[[49]](#footnote-49)44.

Ст. 558 ГК РФ к жилых помещениям относит жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относит следующие виды жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната[[50]](#footnote-50)41.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.[[51]](#footnote-51)37

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.[[52]](#footnote-52)40

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.9

При отчуждении жилого дома с хозяйственными постройками возникает вопрос: являются ли они частью жилого дома либо это отдельные объекты недвижимости, продажа которых должна осуществляться по отдельному договору купли-продажи.

В п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 30.11.1990 № 14 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом» говорится, что различного рода хозяйственные постройки являются подсобными строениями и составляют с домом единое целое. Поэтому при отчуждении жилого дома они переходят к новому собственнику вместе с домом, если при заключении договора об отчуждении дома не был обусловлен их снос или перенос прежним собственником[[53]](#footnote-53)13.

Также, согласно ст. 134 ГК РФ, если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь). Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное[[54]](#footnote-54)6.

Правила определения предмета договора купли-продажи жилого помещения применительно к общим нормам по продаже недвижимости детализированы в ст. 554 ГК РФ[[55]](#footnote-55)33. В договоре купли-продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната[[56]](#footnote-56)38), подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие местонахождение жилого помещения. При отсутствии этих данных в договоре условие о жилом помещении, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным[[57]](#footnote-57)7. Сведения, определяющие местонахождение устанавливаются на основании данных, указывающих расположение жилого помещения на соответствующем земельном участке, либо в составе другого недвижимого имущества[[58]](#footnote-58)17.

Так, конкурсный управляющий ЗАО «Центр художественного проектирования» обратился в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ЗАО «Магазин «Медведь» о признании незаключенным договора купли-продажи жилого помещения площадью 150 м2, расположенного в здании по улице Бауманская в г. Москве. В обоснование иска истец сослался на то, что сторонами не были согласованы существенные условия договора. А именно: договор не содержит данных, позволяющих определенно установить расположение помещения в составе недвижимого имущества, а также условия о порядке, сроках и размерах платежей. Решением Арбитражного суда г. Москвы требование удовлетворено по основаниям, указанным истцом. Постановлением апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменено и принято новое решение об отказе в удовлетворении искового требования. Федеральный арбитражный суд Московского округа постановление апелляционной инстанции оставил без изменения. В протесте первого заместителя Председателя ВАС РФ предлагается постановления апелляционной и кассационной инстанций отменить, решение суда первой инстанции оставить в силе. Президиум ВАС РФ считает, что протест подлежит удовлетворению по следующим основаниям. По договору купли-продажи, нотариально удостоверенному ЗАО «Центр художественного проектирования» продало ЗАО «Магазин «Медведь» упомянутое жилое помещение. Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении искового требования, суд апелляционной инстанции сослался на то, что в п. 1 договора указан адрес объекта, то есть определено расположение недвижимости на соответствующем земельном участке. Данный вывод нельзя признать законным и обоснованным. В силу ст. 554 ГК РФ, в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимость, в том числе определяющие её расположение на соответствующем земельном участке или в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных договор не заключен. Рассматриваемый в деле договор не содержит сведений о том, какие конкретно площади в здании являются предметом купли-продажи[[59]](#footnote-59)25.

Определяя предмет договора купли-продажи жилого помещения, необходимо определить - может ли самовольная постройка жилого помещения быть предметом данного договора.

В ст. 222 ГК РФ дано определение самовольной постройки, которой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки[[60]](#footnote-60)6.

То есть самовольная постройка в силу императивного указания закона изъята из гражданского оборота и не подлежит государственной регистрации, в том числе и как объект незавершенного строительства.

Таким образом, сделки с указанными объектами ничтожны (ст. 168, ст. 169 ГК РФ)[[61]](#footnote-61)23.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан[[62]](#footnote-62)6.

Так, решением арбитражного суда отказано Администрации г. Белгорода в удовлетворении иска к ООО ПКФ «Аскон» о признании права муниципальной собственности на самовольную постройку (жилой дом), расположенную по адресу г. Белгород, пр. Б. Хмельницкого, д. 58 площадью 5570,9 кв. метра, инвентарный номер 401, кадастровый номер 31 16 00 00 401\1\23 1004\А1 (далее также – спорный объект).

Иск мотивирован тем, что, разрешение на реконструкцию принадлежащего ответчику спорного объекта не получено, в силу ст. 222 ГК РФ, созданный ответчиком в результате произведенной реконструкции объект недвижимости является самовольной постройкой, права собственности на которую у ответчика нет, а закон предусматривает возможность признания права собственности на самовольную постройку в судебном порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка при условии, что постройка не нарушает права и охраняемые законом интерес других лиц, не создает угрозу жизни.

По мнению истца, согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04.05.2008 г. правообладателем (собственником) земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, город Белгород, проспект Б. Хмельницкого, д. 58 является городской округ «Город Белгород».

Суд не согласился с доводами истца о том, что земельный участок, где осуществлена постройка спорного объекта, находится у истца в собственности, по следующим причинам.

Истец в исковом заявлении ссылается на выписку из ЕГРП, в которой указан земельный участок с кадастровым номером 31:16:01 16 013:0021, площадью 3214 кв.м., а правообладателем (собственником) истец, по состоянию на 04.05.2008 (ст. 7 Закон о госрегистрации).

Судом предложено истцу представить доказательства расположения спорного объекта на территории земельного участка, находящегося в собственности истца.

Как следует из выписки из ЕГРП, представленной в суд на основании запроса арбитражного суда, собственником земельного участка с кадастровым номером 31:16:01 16 013:0021, на момент рассмотрения данного спора, действительно является истец, а площадь данного земельного участка составляет 3214 кв.м. Назначение данного земельного участка - эксплуатация жилого здания, правообладателем на праве постоянного (бессрочного) пользования является Муниципальное образовательное учреждение дополнительного образования для детей СДЮСШОР «Спартак», адрес (место нахождения) постоянного действующего исполнительного органа данного юридического лица: Белгородская обл., г. Белгород, пр-т Б. Хмельницкого, 61.

Площадь спорного объекта, превышает площадь земельного участка, собственником которого является истец. Являясь собственником, ответчик произвел реконструкцию принадлежащего ему объекта недвижимости, в результате которой возник новый спорный объект площадью 5570,9 кв.м., о чем Городским бюро технической инвентаризации составлен технический паспорт по состоянию на 13.09.2006 г.

Истцом не представлено никаких доказательств того, что спорный объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 31:16:01 16 013:0021.

Как следует из Постановления Администрации города Белгорода от 19.10.2001 №2073 «О предоставлении земельного участка» изъятый земельный участок площадью 7828,0 квадратных метров, ранее предоставленный Белгородскому областному Совету профсоюзов (свидетельство на землю бессрочного (постоянного) пользования от 03.02.1993, постановление Главы администрации города от 17.01.1994 №75) предоставлен в бессрочное (постоянное) пользование, в связи с переходом права собственности на жилые помещения ООО производственно-коммерческой фирме «Аскон», по результатам работ по установлению и согласованию границ земельного участка находящегося под фактически существующими жилыми помещениями для их дальнейшей эксплуатации по пр. Б. Хмельницкого, 58.

В соответствие с кадастровой выпиской от 22.12.2008 №16/08-04-8899-С о земельном участке с кадастровым номером 31:16:0116013:4 (предыдущий номер: 31:16:01 16 13:0027), местоположение: Белгородская область, г. Белгород, ул. Б. Хмельницкая, дом 58, площадью 7828 кв.м., сведения о регистрации прав на данный земельный участок отсутствуют.

Таким образом по адресу г. Белгород, пр-т Б. Хмельницкого, д. 58, расположены несколько земельных участков, в частности с кадастровым номером 31:16:01 16 013:0021, площадью 3214 кв.м. принадлежащем истцу на праве собственности и с кадастровым номером 31:16:01 16 013:4 площадью 7828 кв.м. права на который в ЕГРП не зарегистрированы.

Учитывая доказательства, указанные выше, судом установлено, что спорный объект расположен на земельном участке, площадью 7828 кв.м., кадастровый номер 31:16:01 16 013:4. Доказательств обратного суду, лицами, участвующими в деле, в материалы дела не представлено (ст. 9 ГК РФ, ст. 9, ст. 65 АПК РФ).

В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности, не требуется. Распоряжение неразграниченными землями осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное.

Поскольку лица, участвующие в деле, не представили суду документов, подтверждающих право федеральной, областной или муниципальной собственности на земельный участок с кадастровым номером 31:16:01 16 013:4, он входит в состав неразграниченных земель.

Также суд посчитал необходимым обратить внимание на то, что в сообщении об отказе в предоставлении запрашиваемой информации на запрос арбитражного суда от 11.12.2008 №С5/1888 из управления Федеральной регистрационной службы по Белгородской области от 18.12.2008 №01/236/2008-302 указано, что в ЕГРП, отсутствуют записи о регистрации прав на земельный участок площадью 7828 кв.м., с кадастровым номером 31:16:01 16 013:4 расположенным по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, просп. Б. Хмельницкого, д. 58.

В соответствии с п.1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актам, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно ч. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Следовательно, истцом не представлено доказательств того, что у истца в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании находится земельный участок, где осуществлена постройка спорного объекта, поэтому отсутствуют правовые основания для удовлетворения исковых требований (аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.06.2006 по делу №КГ-А41/2876-06-Б).

Определением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2009 производство по апелляционным жалобам Администрации города Белгорода, Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области на решение арбитражного суда от 31.12.2008 по делу №08-6365/2008-29 – приостановлено до вступления в законную силу судебного акта Арбитражного суда Белгородской области по делу по иску Администрации города Белгорода о признании права муниципальной собственности на земельный участок площадью 7828 кв.м. с кадастровым номером 31:16:0116013:4.

Правовая позиция Арбитражного суда Белгородской области состоит в следующем.

Если истцом не представлено доказательств того, что у истца в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании находится земельный участок, где осуществлена самовольная постройка, а судом истцу разъяснены последствия совершения или несовершения им процессуальных действий (ст.8 АПК РФ), а также иные процессуальные права, предусмотренные законом, в том числе, положения ч. 2 ст. 268 АПК РФ, в этой ситуации правовые основания для удовлетворения исковых требований о признании права собственности на самовольную постройку отсутствуют.

Согласно ч. 3 ст. 28 Закона о госрегистрации, копии вступивших в законную силу решений и определений судов в отношении прав на недвижимое имущество подлежат в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав (в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 №69-ФЗ, от 29.06.2004 №58-ФЗ, от 22.08.2004 №122-ФЗ)

Учитывая то, что в настоящее время органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на территории Белгородской области является управление Федеральной регистрационной службы по Белгородской области (далее – УФРС), рекомендовать судьям Арбитражного суда Белгородской области обязательно направлять в трехдневный срок копии вступивших в законную силу решений и определений судов в отношении прав на недвижимое имущество, независимо от того, привлекалось ли УФРС в данное дело в качестве лица, участвующего в деле[[63]](#footnote-63)45.

Еще один пример из практики, доказывающий, что не завершенный строительством объект может быть предметом договора купли - продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации.

Так, прокурор предъявил иск в интересах отделения Сбербанка о признании недействительным договора купли - продажи не завершенного строительством объекта, заключенного между акционерным обществом и обществом с ограниченной ответственностью.

В обоснование иска прокурор указал, что отделение Сбербанка приобрело у акционерного общества не завершенный строительством объект по договору купли - продажи. Объект передан по приемо-сдаточному акту, оплачен покупателем. Однако переход права собственности не зарегистрирован, поскольку комитет по земельным ресурсам отказался произвести такую регистрацию. Несмотря на наличие указанного договора, акционерное общество продало этот же объект обществу с ограниченной ответственностью.

При рассмотрении данного спора возник вопрос о том, может ли быть предметом договора купли-продажи не завершенный строительством объект недвижимости и подлежит ли регистрации переход права собственности.

В соответствии со ст. 129 ГК РФ объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

Гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на объекты, не завершенные строительством.

Таким образом, эти объекты не изъяты из гражданского оборота и могут отчуждаться собственником другим лицам.

В силу ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся объекты, прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В ст. 219 ГК РФ указано, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст. 8 ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» до введения в действие закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

Из материалов дела следовало, что на участке возведен фундамент и стены дома. Перемещение этого объекта без несоразмерного ущерба невозможно. Следовательно, данный объект является объектом недвижимости.

В связи с этим комитет по земельным ресурсам, осуществляющий в этом регионе регистрацию и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, на основании Указа Президента Российской Федерации от 11.12.93 № 2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» обязан был произвести регистрацию перехода прав на не завершенный строительством объект и земельный участок.

Отказ комитета от государственной регистрации заинтересованная сторона может обжаловать в арбитражный суд.

Поскольку спорное имущество обременено правами отделения Сбербанка на основании договора купли - продажи, продавец (акционерное общество) потерял право распоряжаться им любым способом.

С учетом изложенного суд обоснованно удовлетворил иск прокурора[[64]](#footnote-64)15.

Наиболее дискуссионен вопрос о возможности заключения договора купли-продажи не завершенного строительством жилого объекта. Можно ли рассматривать такой объект в качестве объекта недвижимости и соответственно может ли он быть предметом договора купли-продажи, и подлежит ли регистрации переход права собственности?

Арбитражная практика отвечает на поставленные вопросы положительно. Эта позиция Высшего Арбитражного Суда РФ обосновывается следующими доводами: во-первых, данный объект обладает свойствами, присущими объектам недвижимости в силу прочной связи с землей и невозможностью перемещения без несоразмерного ущерба его назначению, во-вторых, гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на объекты, не завершенные строительством. Выводы Высшего Арбитражного Суда РФ позволяют вовлечь в гражданский оборот не завершенные строительством объекты, но вместе с тем они на первый взгляд противоречат ст. 219 ГК, которая возникновение права собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости связывает с моментом их государственной регистрации. Хотя ст. 219 ГК и сформулирована императивно, толкование ее в сочетании с п. 2 ст. 8 ГК позволяет сделать вывод о возможных исключениях из общего правила, что и сделано ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[65]](#footnote-65)28. В соответствии с п. 2 ст. 25 данного ФЗ допускается регистрация права на указанный объект недвижимого имущества в случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства. Кроме того, нет препятствий к установлению на уровне закона требования о регистрации строящихся объектов на определенных этапах строительства. Регистрация самих объектов недвижимости носит учетный характер[[66]](#footnote-66)36.

Так и в п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 30 ноября 1990 г. № 14 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом» указано, что по иску супругов, членов семьи застройщика, совместно возводивших дом, а также наследников суд вправе произвести раздел не оконченного строительством дома, если, учитывая степень его готовности, можно определить отдельные, подлежащие выделу части с последующей технической возможностью доведения строительства дома до конца указанными лицами. При невозможности раздела не оконченного строительством дома суд может признать право за указанными лицами на строительные материалы и конструктивные элементы дома[[67]](#footnote-67)13. Возможность раздела объекта незавершенного строительства свидетельствует о возможности отчуждения таких объектов[[68]](#footnote-68)28.

Выделяется три критерия при определении помещения в качестве предмета договора: 1) помещение должно соответствовать ряду требований (санитарным, техническим и т.п.), то есть пригодность помещения для проживания (ч. 2 п. 1 ст. 673 ГК РФ)[[69]](#footnote-69)18; 2) целевое назначение – постоянное проживание в нем физических лиц (ст. 17 ЖК РФ, ч. 1 п. 1 ст. 673 ГК РФ)[[70]](#footnote-70)42; 3) изолированность жилого помещения (ч.1 п.1 ст. 673 ГК, ст. 15 ЖК РФ)[[71]](#footnote-71)39. Также дополнительным требованием к жилому помещению является его регистрация в качестве жилого в соответствующем государственном органе[[72]](#footnote-72)23.

2.2.2 Цена

На рынке недвижимости оценку жилых помещений, как правило, осуществляют профессиональные оценщики.

Оценка жилых помещений - это процедура, сутью которой является расчет вероятной рыночной цены, по которой это жилое помещение может быть реализовано в условиях открытого рынка[[73]](#footnote-73)25.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» же под оценочной деятельностью понимает профессиональную деятельность субъектов оценочной деятельности, направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости[[74]](#footnote-74)3.

Оценочная стоимость определяется местоположением, окружающей застройкой, общем состоянии жилого дома, этажом расположения, площадью помещения, планировкой и другими характеристиками, оказывающими существенное влияние на стоимость жилого помещения[[75]](#footnote-75)16. Практика отношений между оценщиком и клиентом строится на договорной основе. В результате экспертизы составляется отчет, который, содержит полную информацию о методах расчета и итоговой стоимости конкретного объекта оценки.

Оценка жилых помещений регулируется № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (как уже было сказано выше), ч. 2 ГК РФ, № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[[76]](#footnote-76)22.

Такое условие договора купли-продажи жилого помещения, как цена значительно отличается от общих положений о договорах (ст. 555 ГК РФ).

Положение п. 3 ст. 424 ГК РФ в соответствии с которым в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги[[77]](#footnote-77)6, не подлежит применению к договорам продажи жилых помещений, как и вообще к договорам продажи недвижимости[[78]](#footnote-78)32.

Договор купли-продажи жилых помещений должен содержать в себе согласованное сторонами в письменной форме условие о цене недвижимости. При отсутствии условия о цене договор продажи недвижимости считается незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК РФ)[[79]](#footnote-79)7.

Согласованная сторонами цена жилого помещения, находящегося на земельном участке, обычно включает цену передаваемой с этим видом недвижимого имущества соответствующей части участка земли или права на нее (п. 2 ст. 555 ГК РФ). Однако это правило диспозитивно. Также законом могут быть установлены другие правила о соотношении цены жилого помещения и цены передаваемой с жилым помещением соответствующей части участка земли и прав на нее32.

Цена жилого помещения в договоре купли-продажи данного вида недвижимости может определяться сторонами различными способами. В тех случаях, когда цена недвижимости установлена за единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п. 3 ст. 555 ГК РФ)7.

Главной обязанностью покупателя по договору купли-продажи жилого помещения наряду с обязанностью принять купленное жилое помещение является обязанность по его оплате. Именно сторонами договора самостоятельно определяются форма, порядок и способ. Законом допускается оплата купленной недвижимости в рассрочку и в кредит, а также предварительная оплата[[80]](#footnote-80)21.

При продаже жилого помещения в кредит в соответствии с нормой п. 5 ст. 488 ГК РФ данный вид недвижимости признается находящейся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем обязательств по оплате товара. Ипотека, возникшая на основании нормы п. 5 ст. 488 ГК, как право (вещное обременение) на жилое помещение должна регистрироваться на основании заявления собственника - покупателя жилого помещения или продавца, в пользу которого п. 5 ст. 488 ГК установлена ипотека, при условии наступления обстоятельств, указанных в п. 5 ст. 488 ГК. В договоре обязательно указание даты окончательного расчета между продавцом и покупателем, а при необходимости и сроков промежуточных платежей[[81]](#footnote-81)31.

Так как договор купли-продажи жилого помещения требует письменной формы, в связи с чем его условия могут подтверждаться только письменными доказательствами, в случае спора стороны лишены права ссылаться на свидетельские показания (п. 1 ст. 162 ГК РФ)[[82]](#footnote-82)6.

После установления цены в договоре продажи жилого помещения и исполнения договора стороны не вправе изменять цену продаваемого имущества[[83]](#footnote-83)17. Такой вывод подтверждается судебной практикой.

Так, акционерное общество предъявило иск к обществу с ограниченной ответственностью о внесении в договор купли-продажи недвижимости изменений об увеличении цены в соответствии с переоценкой основных фондов, предусмотренной постановлением Правительства Российской Федерации.

Арбитражный суд исковые требования удовлетворил, сославшись на то, что покупатель допустил просрочку в оплате и последний платеж произвел в период, когда должна была производиться переоценка основных фондов. Однако судом не были учтены следующие обстоятельства.

В п. 3.1 договора указана цена недвижимого имущества. Стоимость перечислена продавцу частями. Имущество передано покупателю по акту приема-передачи после его полной оплаты.

Согласно п. 1 ст. 424 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Согласно ст. 408 ГК РФ обязательства сторон прекращаются в связи с исполнением.

Поскольку обязательства сторон по договору исполнены, у суда отсутствовали правовые основания для увеличения цены по пункту 3.1 договора, прекратившего свое действие.

С учетом изложенного Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации отменил судебные акты и отклонил исковые требования акционерного общества.

Таким образом, если обязательства по договору купли-продажи исполнены сторонами надлежащим образом, продавец не вправе требовать внесения изменения в этот договор в части увеличения цены проданного имущества[[84]](#footnote-84)19.

Но что делать, если цена в договоре установлена, но деньги фактически не переданы? Истица обратиться в суд с требованием о расторжении договора на основании п. 2 ст. 450 ГК РФ.

Г. и К. заключили договор купли-продажи квартиры, по которому К. приобрела трехкомнатную квартиру в г. Москве. Договор нотариально удостоверен и зарегистрирован в Комитете муниципального жилья г. Москвы. Утверждая, что К. не заплатила определенную договором сумму, Г. обратилась в суд с иском к ней о расторжении указанного договора купли-продажи, признании права собственности на квартиру за ней и выселении ответчицы с членами семьи из жилого помещения.

Решением Лефортовского райсуда г. Москвы (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Мосгорсуда и президиумом Мосгорсуда) иск удовлетворен. Судебная коллегия ВС РФ протест в порядке надзора заместителя Генпрокурора РФ об отмене судебных постановлений, в связи с неправильным применением судебными инстанциями норм материального права, оставила без удовлетворения. Президиум ВС РФ оставил без удовлетворения аналогичный протест, указав следующее.

В силу нотариально удостоверенного договора, передача денег за квартиру осуществляется после регистрации этого договора в Комитете муниципального жилья г. Москвы в тот же день. Таким образом, обязательство покупателя квартиры по уплате денег должно быть выполнено после регистрации договора, который заключен в момент такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ). В самом договоре форма и порядок расчетов не определены. СК ВС РФ вопреки доводам протеста, обоснованно сослалась на положения пп. 2 п.1 ст. 161 ГК РФ о том, что должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения, сделки граждан на сумму свыше 10 МРОТ, а в случаях предусмотренных законом, - независимо от суммы. Несоблюдение простой письменной формы лишает стороны права, в случае спора, ссылаться на свидетельские показании в подтверждение сделки и её условий, но не лишает их права приводить письменные доказательства (п. 1 ст. 162 ГК РФ).

К. должна была представить суду письменные доказательства в подтверждение передачи Г. денег, но она не сделала этого. Относительно показаний свидетелей, на которые имеется ссылка в протесте, то в силу закона ссылка на такой вид доказательств недопустима. Выписка из банковского счета о снятии ответчицей 20 тысяч долларов США накануне исполнения обязательства свидетельствуют лишь о получении денег из банка, но не о передаче их истице.[[85]](#footnote-85)20

Таким образом, для избежания указанных выше проблем необходимо:

1) указывать в договоре реальную рыночную стоимость жилого помещения;

2) подписывать передаточный акт только после передачи денег;

3) осуществлять передачу денег в банке через систему сейфового хранения либо путем расчетов платежными поручениями[[86]](#footnote-86)22.

При отсутствии в договоре условия о распределении расходов по государственной регистрации перехода права собственности эти расходы должны быть возложены на продавца, ибо на нем лежит обязанность передать предмет продажи в собственность покупателя. Возложение на продавца бремени расходов по регистрации можно рассматривать как следствие наличия у него обязанности обеспечить возникновение у покупателя права собственности на проданное имущество[[87]](#footnote-87)29.

купля продажа жилой помещение

2.2.3 Перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением

Согласно п. 1 ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением[[88]](#footnote-88)7. При несоблюдении данного требования договор считается незаключенным.

Законодательство Российской Федерации не содержит четкого перечня таких лиц. Однако в ряде нормативно-правовых актов Российской Федерации такие лица все-таки указаны. Итак, закон относит к ним следующих лиц:

1) лица, отказавшиеся от участия в приватизации.

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[[89]](#footnote-89)6.

Однако право на пользование жилым помещением после заключения договора купли-продажи закреплено за данными лицами ст. 19 № 189-ФЗ от 29.12.2004 г. «О введении в действие жилищного кодекса РФ»: «Действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором»[[90]](#footnote-90)4.

То есть право пользования жилым помещением сохраняется за данными лицами, несмотря на переход права собственности. Новый собственник не сможет выселить данную категорию лиц в принудительном порядке, то есть даже путем подачи искового заявления в суд;

2) лица, которые были включены в ордер на квартиру. Данные лица, хотя и не являются собственниками жилой недвижимости, но все-таки также имеют полное право пользования жилым помещением, в которое они вселились на основании ордера, так как были в него вписаны. Право пользования жилым помещением за такими лицами законодательно не закреплено. Однако судебная практика пошла по пути признания за лицами, которые были включены в ордер, права пользования жилыми помещением вне зависимости от перехода права собственности на такое помещение[[91]](#footnote-91)23;

3) отказополучатели по завещательному отказу. В соответствие с пунктом 1 ст. 1137 ГК РФ завещатель имеет право возложить на наследников исполнение обязанностей имущественного характера в пользу другого лица - отказополучателя. Ч. 2 данной статьи указывает, что на наследника, к которому переходит жилое помещение (дом, квартира и т.п.), завещатель имеет право возложить обязанность предоставить право пользования этим жилым помещением другому лицу на определенный срок. При последующем же переходе права собственности на жилое помещение от наследника к другому лицу, не прекращается право пользования данным жилым помещением у такого отказополучателя[[92]](#footnote-92)28;

4) получатель ренты. В соответствие со ст. 586 ГК РФ рента является обременением жилого помещения, которое передано плательщику ренты под ее выплату. В случае заключения договора купли-продажи такого жилого помещения на покупателя переходят обязанности плательщика ренты, а также переходит обязанность предоставить в пользование данное жилое помещение получателю ренты23;

5) наниматель жилого помещения. Договор найма жилого помещения в настоящее время является очень распространенным, так как позволяет собственнику такого помещения получать определенный доход, а также освобождает его от обязанности содержать жилое помещение. Однако при заключении договора купли-продажи стоит помнить, что наниматель жилого помещения в соответствие со ст. 675 ГК РФ сохраняет право пользования данным жилым помещением до истечения срока, на который был заключен договор найма. На основании этого переход права собственности к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением у нанимателя[[93]](#footnote-93)32.

Ввиду всего вышеуказанного стоит указать, что покупатель при заключении договора купли-продажи должен подойти со всей ответственностью в проверке такого существенного условия договора как перечень лиц, сохраняющих право пользования данным жилым помещением[[94]](#footnote-94)33.

Основными способами проверки такого условия являются: 1) требование к продавцу о предоставлении архивной справки. Данная справка содержит сведения о зарегистрированных ранее лицах, об их выбытии из данного жилого помещения и т.п.; 2) неоднократный самостоятельный осмотр жилого помещения; 3) беседа с соседями; 4) иные способы. Это необходимо для того, чтобы определить - кто, кроме собственника вправе претендовать на пользование жилым помещением, ведь на практике нередки ситуации, когда покупатель жилого помещения не может в него вселиться. Обычно это происходит вследствие сокрытия продавцом сведений о лицах, имеющих право пользования проданным жилым помещением32.

Бывает и так, что после продажи квартиры при резком изменении жизненных обстоятельств людям просто некуда выехать. Обман с пропиской также явление довольно частое. На практике риэлтеры, чтобы избежать такого рода обмана, предлагают выход - после оформления договора купли-продажи передается только часть денег, не более 50 % от стоимости квартиры. Для получения полной суммы продавцы будут заинтересованы в скорейшем выезде[[95]](#footnote-95)29.

Наличие обязательного порядка государственной регистрации перехода права собственности на такой вид недвижимого имущества, как жилые помещения, служит определенным препятствием для производства незаконных сделок. И все же, приобретая квартиру, обязательно нужно выяснить, не проживают ли в ней лица, которые выписаны временно: по причине загранкомандировки, службы в армии, из-за учебы или отбывания заключения, так как в соответствии с действующим законодательством РФ все эти граждане имеют право на проживание по прежнему месту жительства[[96]](#footnote-96)34.

В практике большинство споров возникает по причине игнорирования интересов несовершеннолетних членов семьи собственника. Причем наличие согласия органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний в силу п. 4 ст. 292 ГК РФ ещё не гарантирует законность сделки.

Так, Ц. купил у С. трехкомнатную квартиру в г. Улан-Удэ, с условием, что тот освободит жилое помещение в течение четырех месяцев. Незадолго до окончания условленного срока С. был убит. Проживающие в указанной квартире С.О. (сын убитого) с женой С.О.К. и их несовершеннолетним сыном отказались освобождать квартиру, в связи с чем Ц. обратился с иском к С.О. и С.О.К. об истребовании данной квартиры из их незаконного владения. М. - бабушка и опекун второго сына С. – И. (несовершеннолетнего), которому по договору приватизации принадлежала половина квартиры, предъявила к Ц. встречный иск о признании сделки купли-продажи квартиры недействительной, ссылаясь на следующее: при стечении трудных обстоятельств, сложившихся после смерти жены, С. был вынужден продать квартиру по явно заниженной цене в связи с угрозой его жизни и жизни его сына. Эта сделка фиктивна, так как деньги за квартиру С. не получал и в результате её совершения внук И. незаконно лишен права на жилое помещение.

Решением Октябрьского райсуда Республики Бурятия (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам и президиумом верховного суда Республики Бурятия) иск Ц. удовлетворен, встречный иск М. оставлен без удовлетворения. Заместитель Генпрокурора в протесте поставил вопрос об отмене судебных постановлений, как вынесенных с нарушением норм материального и процессуального права. СК ВС РФ протест удовлетворила, указав. Суд первой инстанции установил факт продажи С. принадлежавшей ему и его несовершеннолетнему сыну И. квартиры Ц. за 4 млн. руб. Согласие органа опеки и попечительства было получено, договор нотариально оформлен. Отказ М. суд мотивировал тем, что требования к сделке соблюдены, а доказательств фиктивности М. не представлены. Выводы суда ошибочны.

Представители органа опеки и попечительства подтвердили факт получения С. их согласия на отчуждение принадлежавшей ему и его сыну квартиры, так как он заверил их в том, что для него с сыном будет приобретена квартира по ул. Л., поближе к месту проживания его матери – М. Суд оценил это обстоятельство, как решающее, но не учел, что само по себе наличие согласия органа опеки и попечительства на совершение сделки по отчуждению имущества малолетнего ребенка не является достаточным подтверждением законности сделки. Согласно ст. 28, ст. 37 и п. 4 ст. 292 ГК РФ, разрешение данного органа должно быть получено перед совершением сделки с целью обеспечить соблюдение законных прав (имущественных) ребенка, в связи с чем именно реальное соблюдение этих прав – критерий оценки действительности сделки. При рассмотрении дела суд не предложил истцу представить доказательства, свидетельствующие о том, что в результате совершенной сделки, законные права И., несовершеннолетнего сына С., соблюдены, а именно, что каким-либо образом часть полученных от продажи квартиры средств была депонирована на счет ребенка в кредитном учреждении или израсходована в его интересах, например для приобретения для него другого жилья. При отсутствии этих доказательств сделка не могла быть признана соответствующей закону[[97]](#footnote-97)31.

2.3 Форма договора купли-продажи жилых помещений

Договор купли-продажи жилого помещения должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение установленной формы согласно ст. 550 ГК РФ влечет его недействительность[[98]](#footnote-98)7.

Несколько лет назад наш законодатель пошел по пути необязательного участия нотариуса в оформлении сделок с недвижимостью, и сегодня любой гражданин или организация могут заключить договор купли-продажи в простой письменной форме без присутствия юриста. На наш взгляд, это ошибка, которая была допущена при принятии Гражданского кодекса РФ. В результате люди часто оказываются лишенными юридической защиты, которую обеспечивает нотариус, хотя основная деятельность нотариата как раз сводится к одной простой вещи - обеспечению защиты прав граждан и организаций при заключении договоров, соглашений и иных документов.

Есть очень большой круг вопросов, которые должны быть отражены в договоре. В обязанности нотариуса входит предупреждение участников договора о смысле и значении совершаемого действия, о возможных последствиях, которые могут наступить для клиента в результате тех или иных положений документа. Юрист может дать совет, в какой форме лучше заключить договор, какие положения и штрафные санкции можно и нужно предусмотреть.

Кроме того, нотариус обязан проверить дееспособность гражданина и правоспособность юридического лица. Это очень важно, так как если человек неадекватен или не понимает смысла подписываемого документа, нотариус просто откажется от удостоверения договора.

Многие конфликты последнего времени, связанные с недвижимостью, произошли именно потому, что стороны действуют неосознанно. Просто в силу своей недостаточной юридической грамотности люди, зачастую, не могут дать правильную оценку документу и самостоятельно проверить подводные камни, существующие в тексте договора.

К сожалению, во многих областях России участие нотариуса в сделках сведено практически к нулю. Вместе с тем, в крупнейших регионах страны, таких как Москва или Санкт-Петербург, заключается достаточно большое число договоров, удостоверяемых нотариусом. Мы считаем, что это - определенный показатель правовой культуры, существующий в столицах: гражданин, идущий к нотариусу, понимает, что посещение юриста избавляет его от возможных хлопот по отстаиванию своих интересов в суде. На европейском континенте действует резолюция Совета Европы, гласящая, что акты, изданные нотариусом, не нуждаются в дополнительном доказывании в суде. А в ряде случаев нотариальный акт за рубежом имеет еще и силу исполнительного документа, что не требует, например, обращения в суд по вопросу взыскания с должника возмещения ущерба. К сожалению, в России этой системы пока нет. Необходимо, чтобы российский законодатель определил такие же признаки нотариального акта, что и в Европе, и придал ему в ряде случаев силу исполнительного документа.

Мы считаем, что сегодня должен быть разработан и принят новый базовый закон «О нотариате». Действующие ныне законы были приняты еще в 1993 году, когда жизнь в стране была совсем другой. Многие их статьи уже вошли в противоречие с существующими реалиями и не способны в должной мере регулировать те отношения, которые возникают сегодня в связи с нотариальной деятельностью.

В новом законодательстве должен быть отражен высокий статус нотариуса, который, является публичным должностным лицом, действующим от имени государства. Это поможет установлению соответствующего отношения к нотариусу и к той деятельности, которую он осуществляет, как со стороны власти, так и со стороны граждан.

Нужно отметить, что уже подготовлен законопроект, предусматривающий возможность передачи в ведение нотариусов документов для регистрации прав на недвижимость. Сегодня человек может заключить договор купли-продажи на жилье в простой письменной форме или оформить его у нотариуса, но после этого ему надо обязательно идти в государственное учреждение по регистрации прав на имущество для того, чтобы зарегистрировать право собственности. Вся Европа живет по другим правилам, которые нам кажутся более удобными. Там нотариус удостоверяет договор и, при желании заявителя, сам передает документы для регистрации. Человеку не надо терять время, стоять в очередях, да и сам процесс проходит быстрее, когда профессионал разговаривает с профессионалом. Вы просто приходите к нотариусу, заключаете договор, а примерно через месяц приходите еще раз, чтобы забрать весь пакет документов. Подобная система действует во Франции, Германии, Швейцарии. Считаем, что такая идея заслуживает внимания и решает проблему злоупотреблений на рынке недвижимости[[99]](#footnote-99)16.

Итак, в настоящее время ст. 550 ГК РФ не обязывает нотариально удостоверять договор купли-продажи жилого помещения. Такая обязанность была предусмотрена до введения в действие № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С момента вступления в силу данного закона нотариальное удостоверение указанных договоров может иметь место лишь по соглашению сторон[[100]](#footnote-100)17.

Договор купли-продажи жилых помещений согласно п. 2 ст. 558 ГК РФ считается заключенным с момента государственной регистрации. Так и согласно п. 1 ст. 551 ГК РФ, переход права собственности на жилое помещение от продавца к покупателю подлежит государственной регистрации7. Право собственности покупателя возникает в результате заключенного договора продажи данного вида недвижимости и акта государственной регистрации перехода права собственности или договора о продаже жилья[[101]](#footnote-101)27.

Несмотря на то, что сам по себе договор купли-продажи жилого помещения не порождает у покупателя права собственности, он, как элемент сложного юридического состава, с момента заключения юридически связывает продавца и покупателя. По своей природе соглашение о купле-продаже жилого помещения является консенсуальным договором, как уже было отмечено в данной дипломной работе (для его заключения достаточно соглашения сторон, считается заключенным с момента подписания его сторонами), но эта консенсуальность сопряжена с государственной регистрацией (ст.164, ч. 2 ст. 558 ГК РФ)[[102]](#footnote-102)29.

Поэтому если стороны в договоре оговорят условие, что обязательства по передаче жилого помещения и ее оплате должны быть исполнены сторонами до государственной регистрации перехода права собственности, то каждая из заинтересованных сторон может требовать их исполнения[[103]](#footnote-103)31.

Исполнение договора продажи данного вида недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами (п. 2 ст. 551 ГК РФ)[[104]](#footnote-104)7. Данное положение необходимо понимать следующим образом. Заключенный и исполненный договор купли-продажи жилого помещения пресекает право продавца в дальнейшем распоряжаться проданным объектом недвижимости, так как, заключив договор на отчуждение жилого помещения и передав это имущество покупателю, продавец исчерпывает принадлежавшее ему как собственнику правомочие распоряжения. Поэтому любая сделка, совершенная продавцом по поводу жилого помещения, переданного покупателю до момента государственной регистрации перехода права собственности на покупателя, должна признаваться недействительной как совершенная неуправомоченным лицом. Аналогичную оценку подобным сделкам дает и судебная практика[[105]](#footnote-105)22.

До государственной регистрации перехода права собственности продавец, исполнивший обязательство по передаче жилого помещения во владение покупателя, сохраняет полномочие на защиту права собственности. Поэтому продавец данного вида недвижимости может заявлять виндикационный (иск собственника об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения) и негаторный (требование собственника об устранении нарушений его права пользования и распоряжения) иски[[106]](#footnote-106)23.

Покупатель, которому жилое помещение передано во владение во исполнение договора его купли-продажи до государственной регистрации перехода права собственности, становится титульным владельцем (владение, опирающиеся на законное основание – титул владения). Но он, не приобретя титула собственности, не может распоряжаться полученным во владение недвижимым объектом[[107]](#footnote-107)34.

Договор купли-продажи жилых помещений как элемент сложного юридического состава порождает обязательство сторон зарегистрировать переход права собственности. В содержание этого обязательства входит право требовать регистрации перехода права собственности22. Согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ, договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом[[108]](#footnote-108)6. Данное обязательство подкреплено соответствующей санкцией. Когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности; сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (п. 3 ст. 551 ГК РФ)[[109]](#footnote-109)7.

Для договоров купли-продажи жилой недвижимости закон (п. 2 ст. 558 ГК РФ) установил определенные особенности - договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Как уже отмечалось, при отсутствии в договоре условия о распределении расходов по государственной регистрации перехода права собственности эти расходы должны быть возложены на продавца[[110]](#footnote-110)24.

2.3.1 Государственная регистрация

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ[[111]](#footnote-111)2.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства[[112]](#footnote-112)14.

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним согласно п. 1 ст. 9 № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» осуществляет федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы - учреждения юстиции[[113]](#footnote-113)36.

Данным ФЗ в п. 3 ст. 9 определена и компетенция учреждений юстиции по государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью, к которой относится: 1) проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти; 2) проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав; 3) государственная регистрация прав; 4) выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав; 5) выдача информации о зарегистрированных правах; 6) принятие на учет в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав, бесхозяйных недвижимых вещей; 7) выдача в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав, правообладателям, их законным представителям, лицам, получившим доверенность от правообладателей или их законных представителей, по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме2.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регламентирован гл. 3 № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[114]](#footnote-114)31. Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке: 1) прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов; 2) правовая экспертиза документов и проверка законности сделки; 3) установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; 4) внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; 5) совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав[[115]](#footnote-115)2.

Согласно ст. 11 № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах. Размер государственной пошлины устанавливается ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации п. 22: «За государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 21, 22.1, 23 - 26, 28 - 31 и 61 настоящего пункта ст. 333.33 НК РФ: для физических лиц - 1 000 рублей; для организаций - 15 000 рублей[[116]](#footnote-116)12.

Нужно обратить внимание на то, что государственной регистрации подлежит как сам договор продажи жилого помещения, так и переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю[[117]](#footnote-117)25.

Так, Герасимовы обратились в суд общей юрисдикции Чувашской Республики с иском к Никифоровой о государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение. Заявленные требования истцы мотивировали тем, что между ними и ответчицей был заключен договор купли-продажи комнаты в квартире. Взятое на себя обязательство по уплате цены договора истцы исполнили в полном объеме. Однако ответчица уклонялась от регистрации сделки. В этой связи ранее они обратились в суд с иском о государственной регистрации сделки. Решением суда было постановлено зарегистрировать указанную сделку. Однако требование о государственной регистрации перехода права собственности при разрешении дела истцы не заявляли, в связи с чем Герасимовы вновь обратились в суд с исковым заявлением о государственной регистрации права.

Суд удовлетворил заявленное требование о государственной регистрации перехода права.

Обстоятельства совершения между сторонами договора купли-продажи и соответствие данного договора требованиям закона были подтверждены вступившим в законную силу решением суда[[118]](#footnote-118)29.

Согласно п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации. Поскольку по сделкам с жилыми помещениями государственной регистрации подлежит как сама сделка, так и переход права собственности на объект недвижимости от продавца к покупателю, суд счел заявленное истцами требование обоснованным.

Необходимо также отметить, что при заключении договора купли-продажи недвижимости момент заключения договора не совпадает с моментом перехода права собственности на нее. До момента регистрации перехода права собственности покупатель, даже получив объект договора во владение и (или) пользование, не вправе им распоряжаться в отношениях с третьими лицами (продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог и т.п.). Только с момента регистрации перехода права собственности покупатель вправе совершать сделки с приобретенным жилым помещением[[119]](#footnote-119)36.

3. Процедура заключения договора

Как уже было сказано выше, договор купли-продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Регистрация договора осуществляется в учреждениях юстиции. Для его регистрации, и, следовательно, для его заключения, необходимо собрать и представить ряд документов[[120]](#footnote-120)29.

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено ФЗ, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. В случаях, предусмотренных ФЗ, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации.

Итак, документы, представляемые для государственной регистрации договора купли-продажи и права, возникающего на основании договора купли-продажи на жилые помещения:

1) заявление сторон о государственной регистрации договора;

2) заявление сторон о государственной регистрации перехода права и права собственности на объект;

3) документ об уплате государственной пошлины;

4) документ, удостоверяющий личность заявителя (представителя);

5) доверенность, подтверждающая полномочия представителя;

6) в случае если заявителем является юридическое лицо, дополнительно представляются: 1. учредительные документы (устав, учредительный договор) со всеми изменениями и дополнениями; 2. свидетельство о государственной регистрации юридического лица - для юридических лиц, созданных после 01.07.2002 года; 3. свидетельство о внесении записи в Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) о юр. лице, зарегистрированном до 01.07.2002 - для юридических лиц, созданных до 01.07.2002 года; 4. свидетельство о постановке на налоговый учет; 5. выписка и ЕГРЮЛ; 6. документы, подтверждающие полномочия руководителя юридического лица (протокол об избрании, приказ о назначении, определение суда о назначении арбитражного управляющего и т.п.);

7) правоустанавливающий документ – договор купли-продажи жилого помещения (подлинники по количеству лиц, участвующих в сделке, и подлинник для помещения в дело правоустанавливающих документов);

8) акт приема-передачи жилого помещения, в случае заключения договора купли-продажи, предусматривающей передачу имущества за плату;

9) кадастровый паспорт объекта недвижимого имущества, выданный после 01.03.2008. или техническая документация, описывающая объект недвижимого имущества, выданная до 01.03.2008;

10) документы, подтверждающие право собственности на отчуждаемый объект недвижимости;

11) справка о лицах, имеющих право пользования жилым помещением (выписка из лицевого счета), в случае заключения договора купли-продажи, предусматривающей передачу имущества за плату;

12) нотариально удостоверенное согласие другого супруга, либо заявление о том, что лицо не состоит в браке, либо документ, подтверждающий, что объект недвижимости не является совместной собственностью супругов (соглашение супругов о разделе общего имущества или решение суда о разделе такого имущества или об определении долей супругов, брачный договор) – в случаях установленных законодательством;

**В зависимости от особенностей сделки дополнительно представляются**:

13) разрешение органа опеки и попечительства, если отчуждаемое жилое помещение находится в собственности, либо в нем проживают несовершеннолетние, находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника, ограниченно дееспособные или недееспособные лица;

14) письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если правоотчуждателем или правоприобретателем является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет (если оно не содержится непосредственно в договоре);

15) письменное согласие попечителя, если правоотчуждателем или правоприобретателем является лицо, ограниченное в дееспособности (если оно не содержится непосредственно в договоре);

16) письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемое жилое помещение было передано правоотчуждателю в обеспечение пожизненного содержания;

17) письменное согласие залогодержателя на отчуждение имущества, если объект находится в залоге;

18) при продаже постороннему лицу, предусматривающей передачу имущества за плату, комнаты в коммунальной квартире или доли в праве общей собственности на жилое помещение: 1. документы, подтверждающие, что продавец доли (комнаты) известил в письменной форме остальных участников долевой собственности (остальных собственников комнат) о намерении продать свою долю (комнату) с указанием цены и других условий, на которых продает ее (заявление, направленное по почте с заказным уведомлением) либо - 2. документы, подтверждающие отказ сособственников от преимущественного права покупки доли (комнаты);

19) справка из налогового органа об уплате продавцом жилого помещения налога на наследство, в случае если продавцу принадлежит право собственности на недвижимость на основании свидетельства о праве на наследство, выданного до 01.01.2006 или дарения (если продавцу принадлежит право собственности на недвижимость на основании договора дарения, заключенного после 01.01.2006, и он не приходится дарителю членом семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с СК РФ;

20) иные необходимые для государственной регистрации документы, представление которых предусмотрено законодательством РФ[[121]](#footnote-121)26.

Согласно п. 5 ст. 16 № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию прав должностное лицо органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты. Также согласно п. 6 ст. 16 данного ФЗ, заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с точностью до минуты. Расписка подтверждает получение документов на государственную регистрацию прав[[122]](#footnote-122)2.

Регистрационные действия начинаются со дня приема документов на государственную регистрацию прав26. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится в последовательности, определенной порядком приема документов. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены ФЗ, а ипотеки жилых помещений - не позднее чем в течение пяти рабочих дней с указанного дня.

Государственная регистрация договора об отчуждении объекта недвижимости и последующего перехода права на данный объект недвижимости при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанных договора и перехода права, проводится в указанные в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сроки, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором[[123]](#footnote-123)2.

4. Исполнение и расторжение договора купли-продажи жилых помещений

Согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ главным обязательством, подлежащим исполнению продавцом и покупателем, является передача жилого помещения продавцом и принятии его покупателем по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Данная императивная норма устанавливает юридически обязательную процедуру передачи жилого помещения, поэтому передаточный акт (иной документ о передаче) необходим на практике в качестве обязательного для регистрации перехода права собственности на проданное жилое помещение. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилого помещения на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - от обязанности принять имущество[[124]](#footnote-124)7.

Подписание сторонами передаточного акта (иного документа о передаче жилого помещения) наряду с его фактической передачей является обязательным условием, позволяющим говорить об исполнении обязательства по передаче и приему данного вида недвижимого имущества. Вместе с тем, в предусмотренных договором или законом случаях, данное обязательство по передаче жилья будет считаться исполненным при наступлении дополнительных фактов (пп. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ). Так, продавец и покупатель могут заключить договор с условием, по которому обязательство продавца по передаче имущества будет считаться исполненным, когда он: 1) подпишет передаточный акт; 2) фактически передаст жилое помещение; 3) оплатит расходы по государственной регистрации перехода права собственности к покупателю. Стороны договора купли-продажи жилых помещений также могут указать, что обязательным условием надлежащего исполнения обязательства по передаче жилья является проведение продавцом за свой счет силами специализированной организации контрольных и проверочных мероприятий на предмет определения качественного состояния объекта недвижимости, инженерных коммуникаций и т.п.[[125]](#footnote-125)27

Продавец и покупатель, как стороны договора продажи недвижимости, несут ту же ответственность, что и стороны договора продажи движимого имущества, за некоторым исключением. Так согласно п. 2 ст. 556 ГК РФ, принятие покупателем жилого помещения, не соответствующей условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора[[126]](#footnote-126)7. Также и при передаче продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору. Правило ст. 557 ГК РФ распространяется как на случаи передачи жилого помещения по передаточному акту (иному документу о передачи), так и на случаи отсутствия таких документов. При выявлении ненадлежащего качества жилого помещения после его передачи в процессе использования необходимо установить сроки, в течение которых наступают последствия, предусмотренные ст. 475 ГК РФ. Так, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: 1) соразмерного уменьшения покупной цены; 2) безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: 1) отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; 2) потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (не применяется по отношению к договору купли-продажи жилого помещения). Это исключение объясняется тем, что объектом недвижимости является индивидуально-определенная вещь, что исключает возможность ее замены в силу характера и существа обязательства. Так, согласно п. 3 ст. 475 ГК РФ – так как требования об устранении недостатков или о замене товара, указанные в п. 1 и 2 ст. 475 ГК РФ, могут быть предъявлены покупателем, если иное не вытекает из характера товара или существа обязательства[[127]](#footnote-127)23.

Ст. 477 ГК РФ предусматривает возможность установления сроков для обнаружения ненадлежащего качества товара в договоре его купли-продажи или же в законе. Если такие сроки не установлены, должны применяться разумные сроки для обнаружения недостатков проданного жилого помещения[[128]](#footnote-128)34.

Договор купли-продажи жилого помещения может быть расторгнут как до государственной регистрации перехода права собственности, так и после такой регистрации, которая не является препятствием для расторжения договора купли-продажи жилого помещения даже в тех случаях, когда законом или договором предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по договору по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК РФ, в том числе и в связи с неоплатой покупателем имущества. В этом случае для расторжения договора купли-продажи жилья недостаточно факта отказа продавца от договора, так как сам по себе такой факт не может служить основанием для регистрации перехода права собственности обратно к продавцу. Необходимо обращение продавца в суд, в решении которого должно содержаться предписание регистрирующему органу о регистрации перехода права собственности от покупателя к продавцу в силу расторжения договора. Суд может принять такое решение только тогда, когда в договоре продажи жилого помещения стороны оговорили возможность возврата исполненного до момента расторжения договора (п. 4 ст. 453 ГК РФ)[[129]](#footnote-129)28.

Решение суда о расторжении договора купли-продажи жилого помещения не означает признания недействительности предшествующего акта государственной регистрации перехода права собственности к покупателю. Данная регистрационная запись о переходе права собственности от продавца к покупателю, как осуществленная на законном основании - договоре купли-продажи жилого помещения, остается в силе. Регистрационная запись об обратном переходе права собственности от покупателя к продавцу, осуществленная на основании решения суда о расторжении договора купли-продажи жилого помещения и возврате данного вида недвижимости продавцу, будет существовать в реестре наряду с предшествующими записями[[130]](#footnote-130)33.

5. Отличия договора купли-продажи жилых помещений от иных договоров продажи недвижимости

§ 7 ГК РФ «Продажа недвижимости» содержит специальную статью под номером 558, закрепляющую особенности продажи жилых помещений, тем самым, законодатель акцентирует внимание на обороте такого объекта недвижимости как жилые помещения[[131]](#footnote-131)29.

Систематический анализ положений §7 ГК РФ позволят сформулировать следующее определение договора купли-продажи жилых помещений. Это соглашение, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество (квартиру, жилой дом, часть жилого дома или квартиры), а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Договор купли-продажи жилых помещений отличается от иных договоров продажи недвижимости прежде всего тем, что жилое помещение независимо от того, в чьей собственности оно находится, может быть использовано только по целевому назначению - для проживания граждан. Целевой характер использования жилища не может быть изменен по усмотрению сторон в договоре купли-продажи жилья[[132]](#footnote-132)26.

Договор купли-продажи жилых помещений является консенсуальным, возмездным и взаимным. Такой договор согласно ст. 550 ГК РФ должен быть заключен в письменной форме. В подтверждение факта заключения договора купли-продажи жилого помещения сторона по сделке не вправе ссылаться на свидетельские показания[[133]](#footnote-133)33.

Существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются: 1) указание в договоре 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 (точный адрес, его площадь и иная необходимая информация); 2) цена продаваемого имущества (ст. 555 ГК РФ). Обязательное включение цены имущества в договор обусловлено, как правило, значительной стоимостью продаваемого имущества, а также необходимостью уплаты налога с продажи данного имущества, размеры которого определяются исходя из продажной цены имущества; 3) 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 (перечень таких лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением) (п. 1 ст. 558 ГК РФ). Такое существенное условия с одной стороны является гарантией «чистоты» жилья для покупателя, с другой стороны закон гарантирует права на жилище лиц, проживающих в продаваемом жилом помещении. Отсутствие в договоре продажи жилого помещения хотя бы одного из указанных существенных условий свидетельствует о том, что сторонами не согласовано условие о недвижимом имуществе, подлежащем продаже, и договор не считается заключенным, а, следовательно, и переход прав на недвижимость не подлежит государственной регистрации[[134]](#footnote-134)26.

Также необходимо подчеркнуть, что нужно учитывать особенности купли-продажи отдельных видов жилых помещений. 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[[135]](#footnote-135)9.

По общему правилу ст. 552 ГК РФ по договору купли-продажи жилого дома или его части покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования[[136]](#footnote-136)7. Земельный кодекс РФ также устанавливает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных ФЗ[[137]](#footnote-137)10. В соответствии с п. 2 ст. 552 ГК РФ, в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.7

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном жилом доме к приобретателю переходит доля в праве обще собственности на общее имущество в доме (лестницы, лифты, чердаки, подвалы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и др.). Условие договора о том, что переход права собственности на помещение не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, является ничтожным (ст. 38 ЖК РФ)[[138]](#footnote-138)9. Собственник квартиры в силу ст. 290 ГК РФ не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Согласно п. 4 ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства[[139]](#footnote-139)6.

Еще одной отличительной особенностью договора продажи жилого помещения, как уже отмечалось в данной дипломной работе, является необходимость его регистрации. Договор считается заключенным только с момента его государственной регистрации. Регистрацию договора, так же как и регистрацию перехода права собственности, должны осуществлять органы юстиции[[140]](#footnote-140)22.

6. Виды договоров купли-продажи жилых помещений

В научной литературе договор купли-продажи жилого помещения классифицируется по различным признакам:

1) по предмету: 1. по виду предмета: договор купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома, части квартиры, доли; 2. по целостности предмета: договор купли-продажи жилого помещения, незавершенного строительством и законченного объекта;

2) по субъекту: 1. договор купли-продажи жилого помещения между гражданами; 2. с участием юридических лиц; 3. с участием государственных органов или муниципальных образований;

3) по наличию связи сделки купли-продажи жилого помещения с обретением права на земельный участок, на котором расположено жилое строение: 1. договоры купли-продажи, не влекущие наделение покупателя какими-либо правомочиями на земельный участок, на котором расположено жилое строение (купля-продажа квартиры в многоквартирном доме); 2. договоры купли-продажи с передачей покупателю недвижимости (жилого дома) права на соответствующий земельный участок на условиях приобретения его в собственность, аренду или пользование);

4) по основаниям нахождения жилого помещения в собственности: 1. договор купли-продажи жилого помещения в жилищно-строительных и жилищных кооперативах; 2. договор купли-продажи жилого помещения, принадлежащего на праве собственности по другим основаниям (например, в результате приватизации);

5) по обязательности заключения договора купли-продажи жилого помещения для одной из сторон: 1. договор купли-продажи жилых помещений, без обязательности заключения для сторон; 2. договор, обязательность заключения которых предусмотрена действующим законодательством[[141]](#footnote-141)46.

Здесь представлена классификация договора купли-продажи жилого помещения по его предмету, так как она является наиболее интересной и обладает практической пользой при осуществлении сделки по отчуждению или приобретению жилого помещения.

Итак, как уже было сказано ранее, по предмету договор купли-продажи жилого помещения можно разделить на следующие группы:

1) договор купли-продажи жилого дома.

До вступления в действие ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» обязательное нотариальное оформление сделок с недвижимостью было установлено следующими законодательными актами. Ст. 239 ГК РСФСР устанавливала обязательную нотариальную форму договора купли-продажи жилого дома (части дома) в городе, рабочем, курортном или дачном поселке, если хотя бы одной из сторон является гражданин. Для договора купли-продажи жилого дома в сельской местности требовались простая письменная форма и регистрация в сельском совете. Соглашение между участниками общей долевой собственности на жилой дом о порядке пользования обособленными помещениями дома (квартирами, комнатами) подлежало нотариальному удостоверению для того, чтобы оно было обязательно для лица, которое впоследствии приобретает долю в общей собственности на этот дом (ст. 124 ГК РСФСР).

Правила об обязательном нотариальном удостоверении таких договоров сохраняли силу до даты введения в действие ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С этого дня обязательность нотариального удостоверения договоров купли-продажи, мены и дарения недвижимости гражданами отменена[[142]](#footnote-142)23.

2) договор купли-продажи квартиры.

Квартирой считается предназначенная и используемая для проживания отдельная жилая площадь, которая имеет отдельный выход на улицу (во двор, на лестничную клетку или в общий коридор) и отдельную кухню. Такое определение давалось в советском законодательстве[[143]](#footnote-143)24.

Новое понятие более объемное: квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (п. 3 ст. 16 ЖК РФ)[[144]](#footnote-144)9.

Здесь видно, что данное определение становится более обширнымто есть помимо кухни появляются «помещения вспомогательного использования... и общего пользования». При этом ЖК РФ устанавливает, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве общей собственности на общее имущество дома.

Существенным условием договора купли-продажи квартиры является перечень лиц, которые проживают в квартире и сохраняют в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование жилым помещением (п. 1 ст. 558 ГК РФ). В связи, с этим если на момент продажи в квартире проживают лица, сохраняющие право пользования жилым помещением, то такие лица должны быть указаны в договоре с указанием нормы закона, в соответствии с которой сохраняется право их проживания.

Лицам, сохраняющие право пользования квартирой при ее отчуждении, указаны в п. 2.2.3 данной дипломной работы.

Продавец и члены семьи продавца, в том числе бывшие члены семьи продавца, проживающие в указанной квартире на день подписания настоящего договора, в соответствии с п. 2 ст. 292 ГК РФ утрачивают право пользования квартирой с момента регистрации перехода права собственности к покупателю[[145]](#footnote-145)25.

3) договор купли-продажи части жилого дома.

Предметом договора являются жилые помещения - комнаты, предназначенные для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме, и нежилые помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, представляющие собой изолированную часть жилого дома. Следует отметить, что перечень лиц, сохраняющих право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем, является актуальным для всех перечисленных в этой главе предметов договора купли-продажи. При несоблюдении этого требования договор считается незаключенным[[146]](#footnote-146)28.

4) договор купли-продажи части квартиры.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (п. 4 ст. 16 ЖК РФ)[[147]](#footnote-147)9. Вплоть до начала 90-х годов объектами права собственности не могли выступать комнаты в квартирах, они могли быть только объектом договора найма жилого помещения. Некоторое отступление от данного правила впервые появилось с принятием законодательных актов периода смены законодательства советского на российское. Так, Законом РСФСР от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» впервые было установлено исключение из общего запрета на приобретение в собственность гражданами комнат в коммунальных квартирах - «местные Советы народных депутатов, предприятия, учреждения вправе с учетом мнения коллективов принимать решения о приватизации... коммунальных квартир»[[148]](#footnote-148)24.

Впоследствии Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» предоставил нанимателям, проживающим в коммунальной квартире, при освобождении соседних комнат наряду с другими возможностями возможность приобрести по договору купли-продажи освободившуюся комнату. Так, в соответствии со ст. 16 указанного закона при отсутствии в коммунальной квартире лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеющих жилую площадь менее установленной нормы на одного человека, освободившиеся жилые помещения передавались иным нанимателям этой квартиры по договору аренды или купли-продажи.

С принятием части второй ГК РФ окончательно закреплен правовой режим комнаты как самостоятельного объекта гражданского оборота, относящегося к жилым помещениям. Такое решение вряд ли можно отнести к достижениям законодательства РФ, поскольку отдельные комнаты не могут в полной мере удовлетворить жилищно-бытовые потребности граждан, однако законодатель не мог не отреагировать на сложившуюся социально-экономическую ситуацию. Сегодня сотни тысяч семей проживают в комнатах коммунальных квартир. Запрет на оборот комнат, находящихся в собственности, по существу, означал бы ограничение прав собственника доли, по сравнению с другими гражданами, которые владеют отдельными квартирами.

При продаже комнаты применяется право преимущественной покупки собственниками других комнат данной квартиры. Законодательство предусматривает преимущественное право покупки, так как помимо комнат в коммунальной квартире существуют места общего пользования, которые находятся в общей собственности всех собственников комнат в силу прямого указания законодательства РФ. Места общего пользования являются неотъемлемой частью квартиры, не менее важной для проживания, чем комната. Продажа комнаты влечет за собой переход прав собственника не только на комнату, но и на места общего пользования, общей собственности.

Не могут быть самостоятельным предметом договора часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения. Жилое помещение должно быть надлежаще изолированным от других смежных помещений стенами без проемов, иметь самостоятельное сообщение с местами общего пользования жилого помещения, или лестничной клеткой, или улицей (двор), или придомовым земельным участком[[149]](#footnote-149)20.

5) договор купли-продажи доли.

В соответствии со ст. 250 ГК РФ «при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов». Устанавливая это ограничение права собственника на свободное распоряжение своим имуществом, законодатель исходил из того, что реализация гражданами этого права не должна нарушать права других лиц, а именно, других сособственников, ведь они могут быть заинтересованы в приращении своих долей и им может быть не все равно кому продать свою долю. Кроме того, таким образом происходит согласование интересов всех сособственников долевой собственности.

Для соблюдения этого права продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. На практике уведомление может быть сделано любым способом, позволяющим сделать вывод о том, что оно получено адресатом в определенное время. Чаше всего применяется уведомление через нотариуса, который передает заявления сособственникам заказными письмами с уведомлениями.

В соответствии с п. 2 ст. 250 ГК РФ, если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

В соответствии с п. 3 ст. 250 ГК РФ «При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя»[[150]](#footnote-150)6. Многие граждане, право преимущественной покупки которых нарушено, обращаются в суд самостоятельно без юридической помощи и подают в суд иск о признании сделки недействительной. Между тем, для этого нет оснований. Сделка недействительной не является, просто покупателем в ней как бы выступает ненадлежащее лицо. Гражданские дела рассматриваются и разрешаются судом до истечения 2-х месяцев со дня поступления заявления в суд, а мировым судьей до истечения месяца со дня принятия заявления к производству[[151]](#footnote-151)8.

Сособственник, право преимущественной покупки которого нарушено, должен подавать иск о переводе прав покупателя на него. Иск подается на основании ст. 250 ГК РФ. Следует отметить, что иск необходимо подать не позднее трех месяцев с того момента как сособственнику стало известно, либо должно было стать известно о продаже доли третьему лицу. При удовлетворении иска покупатель должен получить с истца денежную сумму, уплаченную им прежнему собственнику (с учетом пошлин и сборов), а за истцом по решению суда признается право собственности на долю в праве (или на комнату). При этом предыдущее свидетельство о регистрации права аннулируется. То есть первоначальный продавец доли фактически не несет какой-либо ответственности за несоблюдение преимущественного права покупки, хотя и привлекается в качестве ответчика, как лицо, нарушившее это право.

Согласно ст. ст. 246 и 250 ГК РФ участник общей долевой собственности на жилое помещение, в том числе на квартиру, вправе продать свою долю постороннему лицу, если остальные сособственники откажутся от своего права преимущественной покупки либо не осуществят его в течение предусмотренного ст. 250 ГК РФ срока[[152]](#footnote-152)6.

Заключение

В данной дипломной работе нами был рассмотрен договор купли продажи жилых помещений.

Итак, по договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество (квартиру, жилой дом, часть жилого дома или квартиры), а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму (п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 549 ГК).

По юридической природе договор продажи недвижимости является консенсуальиым, возмездным и двусторонним.

Предметом данного договора может быть лишь купля-продажа такого вида недвижимого имущества, как жилые помещения, обладающего признаком оборотоспособности (ст. 129 ГК РФ).

Договор купли-продажи жилых помещений заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данной формы влечет недействительность договора продажи недвижимости (ст. 550 ГК РФ). Договор купли-продажи данного вида недвижимости считается заключенным с момента подписания сторонами единого документа, в котором сформулированы все его существенные условия.

Переход права собственности на жилое помещение от продавца к покупателю подлежит государственной регистрации.

Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о такой регистрации. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от указанной регистрации, должна возместить другой стороне убытки, вызванные ее задержкой (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

Существенным условием договора продажи данного вида недвижимости является условие о предмете продажи. Согласно ст. 554 ГК в договоре купли-продажи жилых помещений должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение жилого помещения на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор - незаключенным. К договору должны быть приложены документы, содержащие необходимые сведения о жилом помещении.

Договор купли-продажи жилого помещения должен предусматривать цену данного имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами условия о цене данного вида недвижимости, договор о ее продаже признается незаключенным.

По договору купли-продажи жилых помещений покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования (п. 1 ст. 552 ГК РФ).

Исполнение договора купли-продажи жилых помещений должно осуществляться путем передачи недвижимости продавцом и принятия, ее покупателем по передаточному акту, подписываемому сторонами, или иному документу о передаче.

Для продажи жилых помещений есть еще одно специальное правило. Так, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (п. 1 ст. 558 ГК РФ). При невключении в договор указанного условия покупатель в соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 460 ГК РФ вправе потребовать уменьшения покупной цены или расторжения договора продажи жилого помещения. В отличие от договоров продажи иной недвижимости договор о продаже жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ).

Список использованной литературы

Нормативно-правовые акты

1) Конституция Российской Федерации. - «Российская газета», 1993 г.

2) Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ. - «Российская газета», 1997 г

3) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ. - «Российская газета», 1998 г.

4) Федеральный закон «О введение в действие жилищного кодекса Российской Федерации» № 189-ФЗ - «Российская газета», 2004 г.

5) Федеральный закон «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ - «Российская газета», 1995 г.

6) Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г.

7) Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г.

8) Гражданский процессуальный Кодекс Российской Федерации № 138-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2002 г.

9) Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2004 г.

10) Земельный Кодекс Российской Федерации» № 136-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2001 г.

11) Семейный Кодекс Российской Федерации» № 223-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1995 г.

12) Налоговый кодекс Российской Федерации № 117-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2000 г.

13) Постановление Пленума Верховного суда СССР №14 «О судебной практики по разрешению споров, связанных правом собственности на жилой дом». - «Российская газета», 1990 г.

14) Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» - «Российская газета», 2010 г.

15) Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации №21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости». - «Российская газета», 1997 г.

Юридическая литература

16) Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации в 2 т. - М.: Изд-во «Юрайт», 2010 г.

17) Степанова С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации в 4 ч. – М.: Изд-во «Проспект», 2009 г.

18) Тихомиров М.Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: Изд-во «Статут», 2007 г.

19) Алексеев С.С. Гражданское право. – М.: Изд-во «Проспект», 2009 г.

20) Беленков Р. Гражданское право в 2 ч. М.: Изд-во «А-Приор», 2007 г.

21) Белов В.А. Гражданское право в 2 ч. М.: Изд-во «Центр ЮрИнфоР», 2007

22) Воробьев Н.И. Гражданское право Российской Федерации в 2 ч. – Тамбов: Изд-во «ТГТУ», 2007 г.

23) Гатин А.М. Гражданское право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009 г.

24) Грудцына Л.Ю, Спектор А.А. Гражданское право России. – М.: Изд-во «Юстицинформ»,2008 г.

25) Зенин И.А. Гражданское право Российской Федерации. М.: Изд-во «МЭСИ», 2007 г.

26) Ивакин В.Н. Гражданское право в 2ч. М.: Изд-во «Юрайт», 2009 г.

27) Рузакова О.А. Гражданское право. – М.: Изд-во: «МФПФ», 2008 г.

28) Мозолин В.П, Масляев А.И. Гражданское право в 2 т. – М.: Изд-во «Юристъ», 2009 г.

29) Садиков О.Н. Гражданское право РФ в 2 т. М.: Изд-во «Инфра-М»,2007 г.

30) Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право в 3 т. – М.: Изд-во «Проспект», 2008 г.

31) Суханов Е.А. Гражданское право в 4 т. – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2008 г.

32) Смоленский М.Б. Гражданское право. – Ростов-на-Дону: Изд-во «Феникс», 2009 г.

33) Чаусская О.А. Гражданское право. – М.: «Дашков и К», 2007 г.

34) Шевчук Д.А. Гражданское право. – М.: Изд-во «Эксмо», 2009 г.

35) Антосевич Г.С. Краткий курс по жилищному праву. М.: Изд-во «Окей-книга», 2009 г.

36) Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2007 г.

37) Афонина А.В. Жилищное право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2008 г.

38) Грудцына Л.Ю. Жилищное право России. – М.: Изд-во «EKSMO EDUCATION», 2010 г.

39) Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Изд-во «Статут», 2008 г.

40) Кудашкин. Жилищное право. – М.: Изд-во «Норма», 2009 г.

41) Пименова Е.Н. Жилищное право. – М.: Изд-во «Эксмо», 2007 г.

42) Седугин П.И. Жилищное право. – М.: Изд-во «Норма», 2010 г.

43) Филиппова Е.С. Жилищное право. – М.: Изд-во «МЭСИ», 2007 г.

44) Шешко Г.Ф. Жилищное право. – М.: Изд-во «АСТ-Москва», 2007 г.

45) Воробьева Л.В. Земельное право Российской Федерации. – Тамбов: «ТГТУ», 2007 г.

46) Ерофеев Б.В. Гражданское право России. – М.: Изд-во «Юрайт», 2010 г.

47) Чубуков Г.В. Земельное право России. – М.: Изд-во «МИИТ», 2008 г.

Приложение 1

Договор купли-продажи квартиры №1

г. Выкса 14 февраля 2011 г.

Денисов Александр Николаевич, 16 марта 1956 года рождения, именуемый в дальнейшем «Продавец», действующий как физическое лицо, с одной стороны, и Петрова Татьяна Владимировна, 16 июля 1964 года рождения, именуемый в дальнейшем «Покупатель», действующий как физическое лицо, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а индивидуально - «Сторона», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимости (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с «Договором» «Продавец» обязуется передать в собственность «Покупателю», а «Покупатель» принять и оплатить жилое помещение (далее по тексту – «Недвижимость»), расположенное по адресу: Нижегородская область, Выксунский район, сельский поселок Дружба, микрорайон Дружба, дом 46 (сорок шесть), квартира 46 (сорок шесть) и обладающее следующими индивидуальными характеристиками: квартира, состоящая из одной жилой комнаты, общей площадью 32.20 (тридцать два целых двадцать сотых) кв. м., из них жилой – 16,80 (шестнадцать целых восемьдесят сотых) кв.м., расположенной на первом этаже пятиэтажного железобетонного панельного дома.

1.2. Право собственности «Продавца» на «Недвижимость» подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 18 января 2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

1.3. «Продавец» гарантирует, что на дату заключения «Договора», «Недвижимость» принадлежит «Продавцу» на праве собственности, в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременена правами третьих лиц.

1.4. «Продавец» гарантирует, что на дату заключения «Договора» «Недвижимость» находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к его целевому использованию.

1.5. Продавец гарантирует, что лиц, сохраняющих право проживания в «Недвижимости» после ее продажи не имеется.

2. Срок действия договора

2.1. «Договор» вступает в силу со дня его государственной регистрации в регистрирующем органе и действует до исполнения «Сторонами» своих обязательств по «Договору».

3. Права и обязанности сторон

3.1. «Продавец» обязуется:

3.1.1. Передать «Недвижимость» в состоянии, пригодном для использования в целях согласно «Договора». «Недвижимость» должна отвечать установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и быть пригодной для проживания.

3.1.2. Передать «Покупателю» вместе с «Недвижимостью» все необходимые принадлежности и относящиеся к «Недвижимости» документы, а именно: ключи, документы, подтверждающие отсутствие задолженностей по коммунальным платежам и абонентской плате за телефон.

3.1.3. Письменно уведомить «Покупателя» о всех скрытых недостатках «Недвижимости» до ее передачи «Покупателю».

3.1.4. Гарантировать, что «Недвижимость» не будет истребована у «Покупателя» по причине наличия каких-либо прав на «Недвижимость» у третьих лиц на дату заключения «Договора».

3.1.5. Освободить «Недвижимость» от находящегося имущества, принадлежащего «Продавцу» в течение 10 рабочих дней со дня заключения «Договора».

3.2. «Покупатель» обязуется:

3.2.1. Принять «Недвижимость» в соответствии с условиями «Договора».

3.2.2. Оплатить цену «Недвижимости» в порядке и в сроки, установленные «Договором».

3.3. «Продавец» вправе:

3.3.1. По своему выбору потребовать оплаты «Недвижимости» либо отказаться от исполнения «Договора», если «Покупатель» в нарушение «Договора» отказывается принять и/или оплатить «Недвижимость».

3.4. «Покупатель» вправе:

3.4.1. При передаче «Продавцом» «Недвижимости», не соответствующей условиям «Договора», потребовать по выбору «Покупателя»:

- соразмерного уменьшения покупной цены;

- безвозмездного устранения недостатков «Недвижимости» в 10-дневный срок;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков «Недвижимости» в 10-дневный срок.

3.4.2. В случае существенного нарушения «Продавцом» требований к качеству «Недвижимости» (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) отказаться от исполнения «Договора» и потребовать возврата уплаченной за «Недвижимость» денежной суммы.

3.4.3. Отказаться от исполнения «Договора», если «Продавец» отказывается передать «Покупателю» «Недвижимость».

3.5. «Стороны» пришли к соглашению, что государственную регистрацию «Договора» в регистрирующем органе осуществляет «Покупатель».

3.6. Расходы по государственной регистрации «Договора» в регистрирующем органе несет «Покупатель».

4. Порядок приема-передачи недвижимости

4.1. «Недвижимость» подлежит передаче «Продавцом» непосредственно «Покупателю» по месту нахождения «Недвижимости». Передача «Недвижимости» оформляется двусторонним «Актом приема-передачи», подписываемыми «Сторонами» или уполномоченными представителями «Сторон». Акт приема-передачи является неотъемлемой частью «Договора».

4.2. Уклонение одной из «Сторон» от подписания акта приема-передачи «Недвижимости» на условиях «Договора», рассматривается как отказ соответственно «Продавца» от исполнения обязанности по передаче «Недвижимости», а «Покупателя» - по принятию «Недвижимости».

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения «Недвижимости» переходит на «Покупателя» со дня подписания акта приема-передачи «Недвижимости».

4.4. Право собственности на «Недвижимость» переходит к «Покупателю» после государственной регистрации перехода права на «Недвижимость» в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.5. «Недвижимость» должна быть передана «Покупателю» в соответствие с условиями «Договора» в день осуществления «Покупателем» авансового платежа, предусмотренного п. 5.1 «Договора».

5. Порядок расчетов

5.1. Оплата по «Договору» осуществляется путем 100%-ной (стопроцентной) предоплаты цены, указанной в данном пункте «Договора», до подачи документов для государственной регистрации перехода права на «Недвижимость».

Цена «Недвижимости» составляет 850 000 рублей 00 коп. (восемьсот пятьдесят тысяч рублей ноль ноль копеек).

5.2. Способ оплаты по «Договору»: передача «Покупателем» наличных денежных средств «Продавцу».

6. Ответственность сторон

6.1. Применимым правом по «Договору» является право Российской Федерации.

6.2. «Стороны» несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по «Договору» в соответствии с законодательством.

7. Основания и порядок расторжения договора

7.1. «Договор» может быть расторгнут: по соглашению «Сторон», а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из «Сторон» по основаниям, предусмотренным законодательством.

7.2. Расторжение «Договора» в одностороннем порядке производится только по письменному требованию «Сторон» в течение 10 календарных дней со дня получения «Стороной» такого требования.

8. Разрешение споров из договоров

8.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из «Договора» является для «Сторон» обязательным.

8.2. Претензионные письма направляются «Сторонами» нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению «Сторон», указанным в п. 11 «Договора».

8.3. Направление «Сторонами» претензионных писем иным способом, чем указано в п. 8.2 «Договора» не допускается.

8.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 10 рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

8.5. Споры из «Договора» разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

9. Форс-мажор

9.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по «Договору» в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от «Сторон» обстоятельств.

9.2. «Сторона», которая не может выполнить обязательств по «Договору», должна своевременно, но не позднее 10 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую «Сторону», с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

10. Прочие условия

10.1. «Стороны» не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста «Договора» полностью соответствует действительному волеизъявлению «Сторон».

10.2. Вся переписка по предмету «Договора», предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения «Договора».

10.3. «Стороны» признают, что если какое-либо из положений «Договора» становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения «Договора» обязательны для «Сторон» в течение срока действия «Договора».

10.4. «Договор» составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из «Сторон» и один экземпляр для регистрирующего органа.

11. Адреса и реквизиты сторон

11.1. «Продавец»: место регистрации - Нижегородская обл., г. Выкса, мкр. Гоголя, д. 36, кв. 25; тел. - 42414; ИНН - 577700657797; паспорт: серия 22 00 номер 566889 выдан Выксунским ГОВД Нижегородской области 23 мая 2001 г. код подразделения 522-016.

11.2. «Покупатель»: место регистрации - Нижегородская обл., Выксунский район, пос. Дружба, Дружба мкр., д. 36, кв. 87; тел. – 71704 ; ИНН - 566708577767; паспорт: серия: 22 09 номер: 466163 выдан отделением УФМС России по Нижегородской обл. в Выксунском р-не 23 ноября 2009 г. код подразделения 520-014.

12. Подписи сторон

13.1. От имени «Продавца» Денисов Александр Николаевич \_\_\_\_\_«14» февраля 2011 г.

13.2. От имени «Покупателя» Петрова Татьяна Владимировна \_\_\_\_«14» февраля 2011 г.

Приложение 2

Акт приема-передачи

К договору купли продажи квартиры №1

г. Выкса 14 февраля 2011г.

Денисов Александр Николаевич, 16 марта 1956 года рождения, паспорт серия 22 00 № 566889 выдан Выксунским ГОВД Нижегородской области 23 мая 2001 г. код подразделения 522-016, проживающий по адресу: Нижегородская обл., г. Выкса, мкр. Гоголя, д. 36, кв. 25, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

Петрова Татьяна Владимировна, 16 июля 1964 года рождения, паспорт серия 22 09 № 466163 выдан отделением УФМС России по Нижегородской обл. в Выксунском р-не 23 ноября 2009 г. код подразделения 520-014, проживающая по адресу: Нижегородская обл., Выксунский район, пос. Дружба, Дружба мкр., д. 36, кв. 87, именуемая в дальнейшем «Покупатель», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. По договору купли-продажи квартиры №1 от 14 февраля 2011 г. «Продавец» передал в собственность «Покупателю», а «Покупатель» принял квартиру, состоящую из одной жилой комнаты, общей площадью 32,20 (тридцать два целых двадцать сотых) кв.м., из них жилой – 16,80 (шестнадцать целых восемьдесят сотых) кв.м., расположенной на первом этаже пятиэтажного железобетонного панельного дома, находящегося по адресу: Нижегородская область, Выксунский район, сельский поселок Дружба, микрорайон Дружба, дом 46 (сорок шесть), квартира 46 (сорок шесть).

2. Квартира соответствует условиям договора, претензий по её качеству и скрытых недостатков не имеется. Ключи, документы, подтверждающие отсутствие задолженностей по коммунальным платежам и абонентской плате за телефон получены.

3. Деньги за проданную квартиру «Продавец» от «Покупателя» получил полностью в сумме 850 000 рублей 00 коп. (восемьсот пятьдесят тысяч рублей ноль ноль копеек).

4. С момента подписания сторонами настоящего акта обязанность «Продавца» передать указанную квартиру и обязанность «Покупателя» принять ее признаются выполненными. Стороны не имеют друг к другу претензий, связанных с исполнением договора купли-продажи квартиры, переданной по настоящему акту.

5. Настоящий акт составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из "Сторон" и один экземпляр для регистрирующего органа.

6. Подписи сторон:

От имени «Продавца» Денисов Александр Николаевич \_\_\_\_\_«14» февраля 2011 г.

От имени «Покупателя» Петрова Татьяна Владимировна \_\_\_\_\_\_\_«14» февраля 2011 г.

1. 25 Зенин И.А. Гражданское право Российской Федерации. М.: Изд-во «МЭСИ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-1)
2. 19 Алексеев С.С. Гражданское право. – М.: Изд-во «Проспект», 2009 г. [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Конституция Российской Федерации. - «Российская газета», 1993 г. [↑](#footnote-ref-3)
4. 20 Беленков Р. Гражданское право в 2 ч. М.: Изд-во «А-Приор», 2007 г. [↑](#footnote-ref-4)
5. 23 Гатин А.М. Гражданское право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009 г. [↑](#footnote-ref-5)
6. 24 Грудцына Л.Ю, Спектор А.А. Гражданское право России. – М.: Изд-во «Юстицинформ»,2008 г. [↑](#footnote-ref-6)
7. 22 Воробьев Н.И. Гражданское право Российской Федерации в 2 ч. – Тамбов: Изд-во «ТГТУ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-7)
8. 29 Садиков О.Н. Гражданское право РФ в 2 т. М.: Изд-во «Инфра-М»,2007 г. [↑](#footnote-ref-8)
9. 32 Смоленский М.Б. Гражданское право. – Ростов-на-Дону: Изд-во «Феникс», 2009 г. [↑](#footnote-ref-9)
10. 31 Суханов Е.А. Гражданское право в 4 т. – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2008 г. [↑](#footnote-ref-10)
11. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-11)
12. 26 Ивакин В.Н. Гражданское право в 2ч. М.: Изд-во «Юрайт», 2009 г. [↑](#footnote-ref-12)
13. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-13)
14. 43 Филиппова Е.С. Жилищное право. – М.: Изд-во «МЭСИ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-14)
15. 33 Чаусская О.А. Гражданское право. – М.: «Дашков и К», 2007 г. [↑](#footnote-ref-15)
16. 34 Шевчук Д.А. Гражданское право. – М.: Изд-во «Эксмо», 2009 г. [↑](#footnote-ref-16)
17. 28 Мозолин В.П, Масляев А.И. Гражданское право в 2 т. – М.: Изд-во «Юристъ», 2009 г. [↑](#footnote-ref-17)
18. 30 Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право в 3 т. – М.: Изд-во «Проспект», 2008 г. [↑](#footnote-ref-18)
19. 26 Ивакин В.Н. Гражданское право в 2ч. М.: Изд-во «Юрайт», 2009 г. [↑](#footnote-ref-19)
20. 27 Рузакова О.А. Гражданское право. – М.: Изд-во: «МФПФ», 2008 г. [↑](#footnote-ref-20)
21. 5 Федеральный закон «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ - «Российская газета», 1995 г. [↑](#footnote-ref-21)
22. 21 Белов В.А. Гражданское право в 2 ч. М.: Изд-во «Центр ЮрИнфоР», 2007 г. [↑](#footnote-ref-22)
23. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-23)
24. 16 Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации в 2 т. - М.: Изд-во «Юрайт», 2010 г. [↑](#footnote-ref-24)
25. 17 Степанова С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации в 4 ч. – М.: Изд-во «Проспект», 2009 г. [↑](#footnote-ref-25)
26. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-26)
27. 34 Шевчук Д.А. Гражданское право. – М.: Изд-во «Эксмо», 2009 г. [↑](#footnote-ref-27)
28. 26 Ивакин В.Н. Гражданское право в 2ч. М.: Изд-во «Юрайт», 2009 г. [↑](#footnote-ref-28)
29. 22 Воробьев Н.И. Гражданское право Российской Федерации в 2 ч. – Тамбов: Изд-во «ТГТУ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-29)
30. 23 Гатин А.М. Гражданское право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009 г. [↑](#footnote-ref-30)
31. 24 Грудцына Л.Ю, Спектор А.А. Гражданское право России. – М.: Изд-во «Юстицинформ»,2008 г. [↑](#footnote-ref-31)
32. 32 Смоленский М.Б. Гражданское право. – Ростов-на-Дону: Изд-во «Феникс», 2009 г. [↑](#footnote-ref-32)
33. 11 Семейный Кодекс Российской Федерации» № 223-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1995 г. [↑](#footnote-ref-33)
34. 23 Гатин А.М. Гражданское право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009 г. [↑](#footnote-ref-34)
35. 28 Мозолин В.П, Масляев А.И. Гражданское право в 2 т. – М.: Изд-во «Юристъ», 2009 г. [↑](#footnote-ref-35)
36. 31 Суханов Е.А. Гражданское право в 4 т. – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2008 г. [↑](#footnote-ref-36)
37. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-37)
38. 23 Гатин А.М. Гражданское право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009 г. [↑](#footnote-ref-38)
39. 21 Белов В.А. Гражданское право в 2 ч. М.: Изд-во «Центр ЮрИнфоР», 2007 г. [↑](#footnote-ref-39)
40. 19 Алексеев С.С. Гражданское право. – М.: Изд-во «Проспект», 2009 г. [↑](#footnote-ref-40)
41. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-41)
42. 22 Воробьев Н.И. Гражданское право Российской Федерации в 2 ч. – Тамбов: Изд-во «ТГТУ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-42)
43. 30 Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право в 3 т. – М.: Изд-во «Проспект», 2008 г. [↑](#footnote-ref-43)
44. 33 Чаусская О.А. Гражданское право. – М.: «Дашков и К», 2007 г. [↑](#footnote-ref-44)
45. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-45)
46. 9 Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2004 г. [↑](#footnote-ref-46)
47. 35 Антосевич Г.С. Краткий курс по жилищному праву. М.: Изд-во «Окей-книга», 2009 г. [↑](#footnote-ref-47)
48. 9 Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2004 г. [↑](#footnote-ref-48)
49. 44 Шешко Г.Ф. Жилищное право. – М.: Изд-во «АСТ-Москва», 2007 г. [↑](#footnote-ref-49)
50. 41 Пименова Е.Н. Жилищное право. – М.: Изд-во «Эксмо», 2007 г. [↑](#footnote-ref-50)
51. 37 Афонина А.В. Жилищное право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2008 г. [↑](#footnote-ref-51)
52. 40 Кудашкин. Жилищное право. – М.: Изд-во «Норма», 2009 г. [↑](#footnote-ref-52)
53. 13 Постановление Пленума Верховного суда СССР №14 «О судебной практики по разрешению споров, связанных правом собственности на жилой дом». - «Российская газета», 1990 г. [↑](#footnote-ref-53)
54. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-54)
55. 33 Чаусская О.А. Гражданское право. – М.: «Дашков и К», 2007 г. [↑](#footnote-ref-55)
56. 38 Грудцына Л.Ю. Жилищное право России. – М.: Изд-во «EKSMO EDUCATION», 2010 г. [↑](#footnote-ref-56)
57. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-57)
58. 17 Степанова С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации в 4 ч. – М.: Изд-во «Проспект», 2009 г. [↑](#footnote-ref-58)
59. 25 Зенин И.А. Гражданское право Российской Федерации. М.: Изд-во «МЭСИ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-59)
60. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-60)
61. 23 Гатин А.М. Гражданское право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009 г. [↑](#footnote-ref-61)
62. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-62)
63. 45 Воробьева Л.В. Земельное право Российской Федерации. – Тамбов: «ТГТУ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-63)
64. 15 Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации №21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости». - «Российская газета», 1997 г. [↑](#footnote-ref-64)
65. 28 Мозолин В.П, Масляев А.И. Гражданское право в 2 т. – М.: Изд-во «Юристъ», 2009 г. [↑](#footnote-ref-65)
66. 36 Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2007 г. [↑](#footnote-ref-66)
67. 13 Постановление Пленума Верховного суда СССР №14 «О судебной практики по разрешению споров, связанных правом собственности на жилой дом». - «Российская газета», 1990 г. [↑](#footnote-ref-67)
68. 28 Мозолин В.П, Масляев А.И. Гражданское право в 2 т. – М.: Изд-во «Юристъ», 2009 г. [↑](#footnote-ref-68)
69. 18 Тихомиров М.Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: Изд-во «Статут», 2007 г. [↑](#footnote-ref-69)
70. 42 Седугин П.И. Жилищное право. – М.: Изд-во «Норма», 2010 г. [↑](#footnote-ref-70)
71. 39 Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Изд-во «Статут», 2008 г. [↑](#footnote-ref-71)
72. 23 Гатин А.М. Гражданское право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009 г. [↑](#footnote-ref-72)
73. 25 Зенин И.А. Гражданское право Российской Федерации. М.: Изд-во «МЭСИ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-73)
74. 3 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ. - «Российская газета», 1998 г. [↑](#footnote-ref-74)
75. 16 Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации в 2 т. - М.: Изд-во «Юрайт», 2010 г. [↑](#footnote-ref-75)
76. 22 Воробьев Н.И. Гражданское право Российской Федерации в 2 ч. – Тамбов: Изд-во «ТГТУ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-76)
77. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-77)
78. 32 Смоленский М.Б. Гражданское право. – Ростов-на-Дону: Изд-во «Феникс», 2009 г. [↑](#footnote-ref-78)
79. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-79)
80. 21 Белов В.А. Гражданское право в 2 ч. М.: Изд-во «Центр ЮрИнфоР», 2007 г. [↑](#footnote-ref-80)
81. 31 Суханов Е.А. Гражданское право в 4 т. – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2008 г. [↑](#footnote-ref-81)
82. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-82)
83. 17 Степанова С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации в 4 ч. – М.: Изд-во «Проспект», 2009 г. [↑](#footnote-ref-83)
84. 19 Алексеев С.С. Гражданское право. – М.: Изд-во «Проспект», 2009 г. [↑](#footnote-ref-84)
85. 20 Беленков Р. Гражданское право в 2 ч. М.: Изд-во «А-Приор», 2007 г. [↑](#footnote-ref-85)
86. 22 Воробьев Н.И. Гражданское право Российской Федерации в 2 ч. – Тамбов: Изд-во «ТГТУ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-86)
87. 29 Садиков О.Н. Гражданское право РФ в 2 т. М.: Изд-во «Инфра-М»,2007 г. [↑](#footnote-ref-87)
88. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-88)
89. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-89)
90. 4 Федеральный закон «О введение в действие жилищного кодекса Российской Федерации» № 189-ФЗ - «Российская газета», 2004 г. [↑](#footnote-ref-90)
91. 23 Гатин А.М. Гражданское право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009 г. [↑](#footnote-ref-91)
92. 28 Мозолин В.П, Масляев А.И. Гражданское право в 2 т. – М.: Изд-во «Юристъ», 2009 г. [↑](#footnote-ref-92)
93. 32 Смоленский М.Б. Гражданское право. – Ростов-на-Дону: Изд-во «Феникс», 2009 г. [↑](#footnote-ref-93)
94. 33 Чаусская О.А. Гражданское право. – М.: «Дашков и К», 2007 г. [↑](#footnote-ref-94)
95. 29 Садиков О.Н. Гражданское право РФ в 2 т. М.: Изд-во «Инфра-М»,2007 г. [↑](#footnote-ref-95)
96. 34 Шевчук Д.А. Гражданское право. – М.: Изд-во «Эксмо», 2009 г. [↑](#footnote-ref-96)
97. 31 Суханов Е.А. Гражданское право в 4 т. – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2008 г. [↑](#footnote-ref-97)
98. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-98)
99. 16 Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации в 2 т. - М.: Изд-во «Юрайт», 2010 г. [↑](#footnote-ref-99)
100. 17 Степанова С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации в 4 ч. – М.: Изд-во «Проспект», 2009 г. [↑](#footnote-ref-100)
101. 27 Рузакова О.А. Гражданское право. – М.: Изд-во: «МФПФ», 2008 г. [↑](#footnote-ref-101)
102. 29 Садиков О.Н. Гражданское право РФ в 2 т. М.: Изд-во «Инфра-М»,2007 г. [↑](#footnote-ref-102)
103. 31 Суханов Е.А. Гражданское право в 4 т. – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2008 г. [↑](#footnote-ref-103)
104. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-104)
105. 22 Воробьев Н.И. Гражданское право Российской Федерации в 2 ч. – Тамбов: Изд-во «ТГТУ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-105)
106. 23 Гатин А.М. Гражданское право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009 г. [↑](#footnote-ref-106)
107. 34 Шевчук Д.А. Гражданское право. – М.: Изд-во «Эксмо», 2009 г. [↑](#footnote-ref-107)
108. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-108)
109. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-109)
110. 24 Грудцына Л.Ю, Спектор А.А. Гражданское право России. – М.: Изд-во «Юстицинформ»,2008 г. [↑](#footnote-ref-110)
111. 2 Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ. - «Российская газета», 1997 г [↑](#footnote-ref-111)
112. 14 Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» - «Российская газета», 2010 г. [↑](#footnote-ref-112)
113. 36 Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2007 г. [↑](#footnote-ref-113)
114. 31 Суханов Е.А. Гражданское право в 4 т. – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2008 г. [↑](#footnote-ref-114)
115. 2 Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ. - «Российская газета», 1997 г [↑](#footnote-ref-115)
116. 12 Налоговый кодекс Российской Федерации № 117-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2000 г. [↑](#footnote-ref-116)
117. 25 Зенин И.А. Гражданское право Российской Федерации. М.: Изд-во «МЭСИ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-117)
118. 29 Садиков О.Н. Гражданское право РФ в 2 т. М.: Изд-во «Инфра-М»,2007 г. [↑](#footnote-ref-118)
119. 36 Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2007 г. [↑](#footnote-ref-119)
120. 29 Садиков О.Н. Гражданское право РФ в 2 т. М.: Изд-во «Инфра-М»,2007 г. [↑](#footnote-ref-120)
121. 26 Ивакин В.Н. Гражданское право в 2ч. М.: Изд-во «Юрайт», 2009 г. [↑](#footnote-ref-121)
122. 2 Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ. - «Российская газета», 1997 г. [↑](#footnote-ref-122)
123. 2 Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ. - «Российская газета», 1997 г. [↑](#footnote-ref-123)
124. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-124)
125. 27 Рузакова О.А. Гражданское право. – М.: Изд-во: «МФПФ», 2008 г. [↑](#footnote-ref-125)
126. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-126)
127. 23 Гатин А.М. Гражданское право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009 г. [↑](#footnote-ref-127)
128. 34 Шевчук Д.А. Гражданское право. – М.: Изд-во «Эксмо», 2009 г. [↑](#footnote-ref-128)
129. 28 Мозолин В.П, Масляев А.И. Гражданское право в 2 т. – М.: Изд-во «Юристъ», 2009 г. [↑](#footnote-ref-129)
130. 33 Чаусская О.А. Гражданское право. – М.: «Дашков и К», 2007 г. [↑](#footnote-ref-130)
131. 29 Садиков О.Н. Гражданское право РФ в 2 т. М.: Изд-во «Инфра-М»,2007 г. [↑](#footnote-ref-131)
132. 26 Ивакин В.Н. Гражданское право в 2ч. М.: Изд-во «Юрайт», 2009 г. [↑](#footnote-ref-132)
133. 33 Чаусская О.А. Гражданское право. – М.: «Дашков и К», 2007 г. [↑](#footnote-ref-133)
134. 26 Ивакин В.Н. Гражданское право в 2ч. М.: Изд-во «Юрайт», 2009 г. [↑](#footnote-ref-134)
135. 9 Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2004 г. [↑](#footnote-ref-135)
136. 7 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ. Часть 2. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1996 г. [↑](#footnote-ref-136)
137. 10 Земельный Кодекс Российской Федерации» № 136-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2001 г. [↑](#footnote-ref-137)
138. 9 Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2004 г. [↑](#footnote-ref-138)
139. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-139)
140. 22 Воробьев Н.И. Гражданское право Российской Федерации в 2 ч. – Тамбов: Изд-во «ТГТУ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-140)
141. 46 Ерофеев Б.В. Гражданское право России. – М.: Изд-во «Юрайт», 2010 г. [↑](#footnote-ref-141)
142. 23 Гатин А.М. Гражданское право. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009 г. [↑](#footnote-ref-142)
143. 24 Грудцына Л.Ю, Спектор А.А. Гражданское право России. – М.: Изд-во «Юстицинформ»,2008 г. [↑](#footnote-ref-143)
144. 9 Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2004 г. [↑](#footnote-ref-144)
145. 25 Зенин И.А. Гражданское право Российской Федерации. М.: Изд-во «МЭСИ», 2007 г. [↑](#footnote-ref-145)
146. 28 Мозолин В.П, Масляев А.И. Гражданское право в 2 т. – М.: Изд-во «Юристъ», 2009 г. [↑](#footnote-ref-146)
147. 9 Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2004 г. [↑](#footnote-ref-147)
148. 24 Грудцына Л.Ю, Спектор А.А. Гражданское право России. – М.: Изд-во «Юстицинформ», 2008 г. [↑](#footnote-ref-148)
149. 20 Беленков Р. Гражданское право в 2 ч. М.: Изд-во «А-Приор», 2007 г. [↑](#footnote-ref-149)
150. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-150)
151. 8 Гражданский процессуальный Кодекс Российской Федерации № 138-ФЗ. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 2002 г. [↑](#footnote-ref-151)
152. 6 Гражданский Кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ. Часть 1. - «Собрание законодательства Российской Федерации», 1994 г. [↑](#footnote-ref-152)