Содержание

Введение

Глава 1. Общие положения о договоре купли-продажи недвижимого имущества

1.1 Общая характеристика договора купли-продажи недвижимости как разновидности договора купли-продажи

1.2 Общая характеристика элементов договора купли-продажи недвижимости

Глава 2. Особенности договора купли-продажи недвижимого имущества

2.1 Недвижимость как предмет договора купли-продажи недвижимого имущества

2.2 Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество

2.3 Основания и правовые последствия признания договора купли-продажи недвижимого имущества недействительной сделкой

Глава 3. Правовой статус сторон по договору купли-продажи недвижимого имущества

3.1 Права, обязанности, ответственность продавца по договору купли-продажи недвижимого имущества

3.2 Права, обязанности, ответственность покупателя по договору купли-продажи недвижимого имущества

Заключение

Список использованной литературы

## Введение

Договор находит широкое применение в отношениях между гражданами и юридическими лицами, поэтому рассмотрим выделенные в Гражданском Кодексе Российской Федерации положения о договоре. Договором признаётся соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (Ст.420 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Граждане и юридические лица свободны в заключение договоров и самостоятельно решают с кем и какие договоры им заключать, а так же согласовывать их условия. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским Кодексом Российской Федерации.

Договор купли-продажи - основной вид гражданско-правовых обязательств, применяемых в имущественном обороте. Поэтому не случайно положения, регулирующие отношения, связанные с куплей-продажей, открывают часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации.

Купля-продажа - один из важнейших институтов гражданского права. Известная нам история правового регулирования этого договора насчитывает почти четыре тысячи лет. В процессе многовекового развития правовых систем происходил своеобразный естественный отбор норм о купле-продаже. Случайные, неудачные положения со временем отсеиваются, уступая место более обоснованным и качественным, повышая уровень юридической техники.

Правовые нормы, первоначально регулировавшие только куплю-продажу, постепенно приобрели характер общих, исходных положений для других гражданско-правовых сделок. Благодаря этому институт купли-продажи оказал огромное влияние на формирование договорного права всех правовых систем: в историческом аспекте из него выросла практически вся общая часть обязательственного права. В свою очередь, общие положения договорного права почти целиком распространили свое действие на отношения по купле-продаже.

В последнее время увеличивается количество сделок с недвижимостью, в частности, со зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями, которые в большинстве случаев используются юридическими лицами в качестве офисных центров. 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. Многие из граждан стали собственниками жилья. В этой сфере возникло много острых, дискуссионных проблем, которые необходимо решать.

Актуальность избранной темы объясняется, прежде всего, тем, что договор купли-продажи недвижимости в последние несколько лет в нашей стране в связи с ростом количества и качества предпринимательства приобретает все большее значение. Этот вопрос исследуется не только учеными - юристами, но и специалистами в других областях. Недвижимое имущество играет особую роль в экономической и социально-культурной жизни любого общества, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса и играя роль той пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность.

Особое значение этого института в современном праве обусловлено большой гибкостью, широтой сферы его применения, ведь по существу купля-продажа - наиболее универсальная форма товарно-денежного обмена.

Основу российского законодательства о купле-продаже составляет глава 30 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ее отличает достаточно высокий уровень юридической техники, удачное сочетание традиционных положений и новых норм. Правовое регулирование договора стало более полным и детальным, в результате чего резко уменьшилась необходимость в многочисленных подзаконных актах.

Наряду с Гражданским кодексом Российской Федерации значительную роль в регулировании отношений купли-продажи играют специальные законы, а также подзаконные нормативные акты: указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, акты отдельных федеральных органов исполнительной власти. Некоторые из них имеют общее значение для всех или многих разновидностей купли-продажи, другие распространяются лишь на ее отдельные виды.

Эта проблема исследовалась в работах таких ученых-правоведов как А.В. Пакутин, Е.А. Суханова, Л. Ю., Грудцына М.И., Брагинский, В.В. Витрянский и др. Кроме научной литературы, для раскрытия темы работы, анализировалось действующее гражданское законодательство России, материалы судебной практики.

Целью работы является подробное рассмотрение института купли-продажи недвижимости. Для достижения указанной цели, были поставлены следующие задачи:

рассмотрение понятия договора купли-продажи;

раскрытие понятия договора купли-продажи недвижимости;

описание элементов договора купли-продажи недвижимости;

раскрытие предмета договора купли-продажи недвижимости

исследование перехода права собственности на недвижимость;

рассмотрение последствий признания договора-купли продажи недвижимости недействительной сделкой.

рассмотрение содержания договора купли-продажи недвижимости

изучение правоприменительной практики

## Глава 1. Общие положения о договоре купли-продажи недвижимого имущества

## 1.1 Общая характеристика договора купли-продажи недвижимости как разновидности договора купли-продажи

Уже в древнем римском праве понятие договора купли-продажи разделяло обязательственный момент (принятие на себя продавцом обязательства предоставить покупателю обладание продаваемыми вещами) и момент получения покупателем права на вещь. Последний результат (получение покупателем непосредственного права на вещь) основывался на особом титуле, каким являлась фактическая передача проданной вещи покупателю. Это и есть вещный момент в понятии договора купли-продажи. Вещный момент в понятии договора купли-продажи имеет особое значение по сравнению с обязательственным, так как римляне прилагали конструкцию переноса права только к собственности и никогда к обязательствам. Не всякий договор, понимая его как согласное выражение воли (соглашений) двух противостоящих сторон, направленное на установление правовой связи, которое составляет содержание обязательства, признавался в римском праве в качестве основания для возникновения обязательства, защищаемого иском.[[1]](#footnote-1)

Традиции римского права продолжаются в странах с континентальной системой права, т.е. договор купли-продажи как обязательственный договор не может быть понят без элементов вещного права, посредством которых передается собственность на вещь и на деньги.

Однако в отличие от римского права в современном праве обязательственный элемент играет особую роль вместо вещного. Обязательственный момент данного договора выражается правопритязанием сторон. Договор купли-продажи лишь порождает соответствующие правопритязания сторон о передаче, предоставлении и оплате. Порожденные договором купли-продажи обязательственно-правовые притязания нуждаются еще в своей реализации, т.е. фактически передаются купленная вещь, право собственности на нее и деньги.

В законодательстве используется термин "одна сторона обязуется", который явно выражает обязательственный характер договора купли-продажи. По этому договору стороны принимают на себя обязанности, в том числе обязанности по передаче вещи и права собственности на нее. Это совершенно необходимо потому что:

во-первых, заключение договора купли-продажи является одним из основных способов приобретения права собственности, однако нормы вещного права не предназначены для регулирования всех возникающих из него отношений, которые в настоящее время могут носить очень сложный характер, например отношений по поводу качества, гарантии, срока годности и т.п. Здесь, стороны должны согласоваться и принять на себя соответствующие обязанности либо согласны применить нормы, предусматривающие эти обязанности.

во-вторых, в современных условиях широко заключаются договоры купли-продажи, момент исполнения которого не совпадает с моментом заключения, а также в отношении товаров, не имеющихся в момент заключения договора, поэтому необходимо усиливать обязательственный момент как в целях обеспечения его исполнения, так и удовлетворения потребностей оборота в расширении сферы применения договора купли-продажи;

в-третьих, обязательственный момент в понятии договора купли-продажи очень важен для укрепления стабильности развитого рынка посредством договорной дисциплины, поскольку именно в обязательстве может быть успешно решен такой сложный вопрос, как ответственность и последствия при неисполнении или ненадлежащем исполнении передачи вещи и права собственности на нее.

Перенос права собственности на имущество характеризуется строгим формализмом, необходимым для придания акту всеобщего значения, только общепризнанный порядок отчуждения может обеспечить реальный эффект приобретения, то есть поставить приобретателя в такое положение по отношению к вещи, когда устраняется любое третье лицо. Перенос собственности осуществляется именно волей отчуждателя и требует перехода к приобретателю публично признанной связи с вещью. Выражение "передать вещь", употребляемое наряду с "перенести собственность", указывает не просто на материальный акт передачи, но и подчеркивает смену субъекта права при идентичности объекта. Вещь переходит к приобретателю со всеми особенностями ее юридического положения, включая обремененность ее сервитутами и другими правами третьих лиц.

Купля-продажа - основное обязательство, обеспечивающее товарооборот[[2]](#footnote-2). Перемещение материальных благ в товарной форме, составляющее основу любого обязательства, в договоре купли-продажи выступает в наиболее чистом виде, является его непосредственным содержанием. Договор купли-продажи играет ведущую роль в опосредовании международных экономических отношений в сфере внешней торговли.

Договором купли-продажи называется соглашение, в силу которого одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется этот товар и уплатить за него продавцу определенную денежную сумму (цену) (ст 454 ГК РФ). [[3]](#footnote-3) Договор купли-продажи - это основной вид гражданско-правовых обязательств, применяемых в имущественном обороте.

Договор купли-продажи Гражданский кодекс Российской Федерации трактует как общее родовое понятие, охватывающее все виды обязательств по отчуждению имущества за определенную покупную цену. Ранее самостоятельные договорные типы стали пониматься как разновидность договора купли-продажи. Например, розничная купля-продажа, поставка, энергоснабжение и т.д.

По ГК РФ вопрос о том, что продается и покупается, считается согласованным сторонами, если из их договора можно установить наименование и количество товара. По смыслу п.1 ст.465 ГК условие о количестве товара может быть согласовано путем установления в договоре порядка его определения[[4]](#footnote-4). Остальные условия, включая цену и качество передаваемых товаров, в принципе являются определимыми на основе критериев, введенных законом, и могут особо не оговариваться сторонами.

Сказанное не исключает необходимости установления для отдельных видов купли-продажи требований об обязательном согласовании более широкого круга условий. Такие требования предъявляются в Гражданском Кодексе Российской Федерации, например, к договорам энергоснабжения и продажи предприятий. Более того, именно наличие дополнительных существенных условий купли-продажи - один из основных критериев выделения ее отдельных разновидностей (поставка, розничная купля-продажа, контрактация и т.п.).

Договор купли-продажи может быть заключен с условием о его исполнении к строго определенному сроку. Это возможно, когда из его содержания вытекает, что при нарушении срока исполнения покупатель утрачивает интерес к договору. Продавец не вправе производить исполнение по такому договору до наступления или после истечения срока без согласия покупателя и в том случае, если покупатель не воспользовался правом на отказ от исполнения договора. Примером договора с условием его исполнения к строго определенному сроку (даже при отсутствии ссылки на то в тексте договора) может служить договор купли-продажи партии новогодних елок.

ГК РФ предусматривает обязанность продавца передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц. Исключение составляют лишь ситуации, когда есть согласие покупателя принять товар, обремененный такими правами. Имеются в виду случаи, когда продаваемое имущество ранее уже было передано в залог, аренду либо в отношении этого имущества установлен сервитут и т.п.

Правильным является подход законодателя (п.1 ст.461 ГК РФ), который старается локализовать отрицательные последствия совершения сделки по отчуждению продавцом имущества, обремененного правами третьих лиц, на самом продавце[[5]](#footnote-5).

Покупатель, обнаружив, что на приобретенное им имущество имеются права третьих лиц, о которых он не знал и не должен был знать, может предъявить продавцу, не поставившему его в известность относительно указанных обстоятельств, требование об уменьшении цены товара либо о расторжении договора купли-продажи и возмещении причиненных убытков. [[6]](#footnote-6)

Являющийся предметом купли-продажи товар, в отношении которого существуют права третьих лиц, может оказаться истребованным этими лицами у покупателя. Для подобных случаев ГК РФ устанавливает правило, обязывающее покупателя, к которому предъявлен иск об изъятии товара, привлечь к участию в этом деле продавца. При этом продавец не вправе отказаться от участия в таком деле на стороне покупателя.

По общему правилу, товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи - определяемые родовыми признаками, или индивидуально-определенные, движимые или недвижимые и др. Товаром могут быть любые, не изъятые из оборота вещи[[7]](#footnote-7). При этом в некоторых предпринимательских договорах купли-продажи (поставка, поставка для государственных нужд, контрактация, продажа предприятий) товар передается покупателю исключительно для использования в предпринимательской деятельности, в других же разновидностях купли-продажи (розничная купля-продажа) - исключительно для использования, не связанного с предпринимательской деятельностью, а в третьих (договор энергоснабжения) - и для бытового потребления, и для использования в предпринимательской деятельности

Общие положения о купле-продаже, установленные в параграфе 1 главы 30 ГК РФ, подлежат применению и к договору купли-продажи недвижимостью, если иные правила не предусмотрены параграфом 7 главы 30 ГК РФ, которые специально предназначены для регулирования продажи недвижимости. В качестве разновидности договора купли - продажи недвижимости выступает договор купли-продажи предприятия. Признание недвижимым имуществом предприятия (ст.132 ГК) порождает множество проблем, в том числе неразрешимых[[8]](#footnote-8). В связи с этим предлагалось из ст.132 ГК исключить упоминание о предприятии как о недвижимости. Вместе этой категории ввести понятие "комплекс недвижимого имущества" как объединение разнородных вещей единым хозяйственным назначением. Однако в настоящее время предприятие как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Согласно норме пункта 2 статьи 549 ГК РФ к отношениям по продаже предприятия применяются правила, регулирующие продажу недвижимости.

Одним из признаков договора купли-продажи недвижимости, как, впрочем, и любого иного имущества, является его возмездность. Содержание большинства гражданских правоотношений предполагает взаимное имущественное предоставление его участниками. В рыночном обороте заключаются и такие сделки, по которым одна сторона обязуется предоставить, что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления - безвозмездные договоры (п.2 ст.423 ГК РФ). Понятия возмездности и безвозмездности служат иногда единственным критерием для разграничения между смежными юридическими категориями. Именно критерий возмездности (безвозмездности) позволяет разграничивать куплю-продажу и договор дарения,

Как сделка, договор купли - продажи недвижимости представляет собой согласованный волевой акт (соглашение) физических и (или) юридических лиц об условиях передачи недвижимости одним лицом в собственность другого. Договор направлен на установление соответствующего обязательственного правоотношения и служит основанием возникновения обязательства купли - продажи недвижимого имущества. Последнее есть относительное правоотношение, порождающее личную правовую связь между продавцом и покупателем и направленное на приобретение права собственности на недвижимость в обмен на денежный эквивалент. [[9]](#footnote-9)

Купля-продажа недвижимости как обязательство - это правоотношение, в котором одна сторона (продавец) обязуется передать недвижимое имущество в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление другой стороне (покупателю), а, покупатель обязуется принять это имущество и уплатить определенную в договоре денежную сумм

## 1.2 Общая характеристика элементов договора купли-продажи недвижимости

Сторонами договора являются продавец и покупатель. В качестве продавца выступает, как правило, собственник недвижимости, действующий непосредственно или через своего представителя. Благодаря обязательной государственной регистрации права собственности, правомочия собственника подтверждаются "титулом", т.е. свидетельством, выданным государственным регистрирующим органом. Заключая договор, покупатель имеет возможность установить принадлежность отчуждаемого недвижимого имущества с помощью информации, содержащейся в справке, выдаваемой регистрирующим органом, которая подтверждает правомочия собственника.

Участниками договора купли-продажи недвижимости на стороне как продавца, так и покупателя могут выступать любые субъекты права. В настоящее время субъектами договора купли-продажи могут быть: государственные и муниципальные образования (Российская Федерация и субъекты РФ, городские, сельские, иные поселения и другие территории) в лице соответствующих органов (п.1,2 ст.125 ГК РФ), юридические лица (как коммерческие, так и некоммерческие организации) и физические лица. [[10]](#footnote-10)

Однако участие в договоре некоторых субъектов гражданского права имеет свои особенности.

Если в качестве продавца выступает государственное или муниципальное унитарное предприятие, обладающее правом хозяйственного ведения (а если речь идет о казенном предприятии - правом оперативного управления), оно имеет лишь ограниченные права по распоряжению закрепленным за ним имуществом и не вправе продавать недвижимое имущество без согласия собственника (п.2 ст.295, п.1 ст.297 ГК РФ). Что касается учреждения, то оно может 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). Проданное государственными или муниципальными предприятиями, а также учреждениями недвижимое имущество выбывает одновременно как из сферы хозяйственного ведения (соответственно - оперативного управления), так и из государственной (муниципальной) собственности или частной собственности, если учредителем учреждения является частный собственник.

То же самое происходит, если эти субъекты выступают на стороне покупателя, т.е. одновременно происходит и смена собственника, и возникновение права хозяйственного ведения (права оперативного управления).

Некоторыми особенностями характеризуется процесс продажи недвижимого имущества, когда продавцом выступает частное юридическое лицо. Правда, эти особенности затрагивают внутренние процессы волеизъявления юридического лица, в частности акционерного общества. В Законе РФ "Об акционерных обществах"[[11]](#footnote-11) предусмотрены правила совершения крупных сделок, связанных с приобретением или отчуждением обществом имущества. Эти правила могут применяться к лицам с недвижимым имуществом, если его стоимость составляет более 25% балансовой стоимости активов общества. Решение о совершении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50% балансовой стоимости активов общества на дату принятия решения о совершении такой сделки, принимается советом директоров (наблюдательным советом) общества единогласно. При стоимости выше 50% решение о совершении такой сделки принимается общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, присутствующих на собрании (ст.78 Закона РФ "Об акционерных обществах").

Для совершения сделки с недвижимостью, если она находится в совместной собственности супругов, а продавцом выступает один супругов, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (главным образом, это имеет значение при продаже жилых помещений) [[12]](#footnote-12). При отсутствии такого согласия на совершение сделки она может быть признана недействительной в судебном порядке по требованию супруга, не участвовавшего в заключении сделки, но чье согласие необходимо было получить

Предметом данного договора является земельный участок, здание, сооружение, квартира или другое недвижимое имущество[[13]](#footnote-13). В соответствии с п.1 ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам отнесены земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Учитывая свойства недвижимых вещей и их повышенную ценность, законодатель предъявляет особые требования к степени детализации предмета договора. Из содержания ст.554 ГК РФ следует, что в договоре должны быть данные, позволяющие определенно установить, какое недвижимое имущество подлежит передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Например, если предметом договора является здание, сооружение или помещение, в договоре необходимо указать его месторасположение, адрес, назначение, год постройки, площадь, в том числе жилую, этажность и другие характеристики. При отсутствии в договоре требуемой законом детализации предмета договора условие о предмете считается не согласованным, а договор не заключенным. При продаже здания необходимо учитывать, что собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания[[14]](#footnote-14). При совершении сделок, предметом которых является предприятие нельзя забывать и объектов, входящих в его состав. Права на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия, их ограничения (обременения), сделки с данными объектами недвижимого имущества подлежат государственной регистрации территориальными органами Службы по месту нахождения данных объектов в порядке[[15]](#footnote-15).

Если предметом договора является памятник истории и культуры, включенный в соответствующий перечень памятников, то в договоре должно быть указание на историко-культурное значение отчуждаемого объекта недвижимости, что следует рассматривать как существенную характеристику предмета договора, без которой он считается не заключенным. Отсутствие такой характеристики либо приложения к договору перечня архитектурно-художественных элементов объекта, составленного Управлением государственной инспекции по охране памятников истории и культуры, может привести к утрате этих объектов, подлежащих особой охране.

Кроме того, отдельно следует выделить правовое регулирование купли-продажи нежилых объектов государственной и муниципальной собственности, которая находится вне пределов гражданского законодательства и регулируется законодательством РФ о приватизации. Основными источниками правового регулирования в данном случае является "Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ"[[16]](#footnote-16), утвержденная Указом Президента от 22 июля 1994 г. №1535 и др. нормативные акты.

Договор продажи недвижимости в соответствии со ст.550 ГК РФ заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Подобные требования к простой письменной форме договора вызваны предполагаемым отказом законодателя от нотариального удостоверения договора купли-продажи недвижимости и заменой его государственной регистрацией.

Особого внимания заслуживает вопрос о регистрации. Что регистрируется при совершении сделок с недвижимостью? В ст.551 ГК РФ предусмотрена государственная регистрации перехода права собственности на недвижимость. Правда, законодатель не раскрывает содержания этого понятия, создавая трудности при отграничении его от сходных понятий, таких как "регистрация права собственности" и "регистрация сделки". Совершенно очевидно, что "регистрация перехода права собственности" не должна отождествляться с "регистрацией сделки", но последняя может осуществляться одновременно с "регистрацией права собственности", если в договоре стороны не предусмотрели иной момент перехода права собственности.

Словосочетание "государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость", употребленное в ст.551 ГК РФ, является юридико-техническим приемом и подразумевает регистрацию права собственности на недвижимость, приобретенную по договору. Таким образом, "регистрация права собственности" и "регистрация перехода права собственности" являются тождественными понятиями с тем лишь отличием, что в последнем делается ударение на вторичный способ приобретения права собственности. Наряду с этим допустимо словосочетание "регистрация возникновения и прекращения права собственности".

Итак, договор продажи недвижимости, по общему правилу, совершается в письменной форме и не требует государственной регистрации. Стороны обязаны зарегистрировать только переход права собственности на имущество. При этом указанная регистрация не обязательно осуществляется одновременно с передачей недвижимости по акту. Совершенно справедливо авторы указывают на то, что Закон о регистрации не требует фактической передачи имущества для регистрации перехода права[[17]](#footnote-17). Исполнение обязанности продавца по передаче недвижимости покупателю может происходить как до регистрации перехода права собственности, так и после нее.

Применительно к продаже жилых помещений законодатель обязывает стороны зарегистрировать договор (ст.558 ГК РФ). Договор считается заключенным с момента такой регистрации. Следовательно, по сделкам с жилыми помещениями обязательна регистрация сделки, а затем или одновременно регистрация перехода права собственности (ст.551 ГК РФ ).

Отнесение морских, космических, воздушных судов к недвижимости, а также установление специальных правил их регистрации связано с тем, что эти объекты, даже покидая пространственные границы государства, осуществившего их регистрацию, и находясь в пределах территории другого государства, остаются в сфере юрисдикции РФ.

Цена является существенным условием договора купли-продажи недвижимости, при ее отсутствии договор считается незаключенным[[18]](#footnote-18). Правила определения цены, предусмотренные п.3 ст.424 ГК РФ, не действуют в силу прямого указания п.1 ст.555 ГК РФ, что отличает договор продажи недвижимости от других возмездных договоров, в том числе и от иных видов договора купли-продажи. Особенность определения цены при продаже недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, состоит в том, что согласованная в договоре продажная цена включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. Эта норма диспозитивная, иные правила могут быть установлены законом или договором.

Таким образом, элементами договора купли продажи недвижимости являются, стороны, предмет (недвижимость), форма, цена.

## Глава 2. Особенности договора купли-продажи недвижимого имущества

## 2.1 Недвижимость как предмет договора купли-продажи недвижимого имущества

Сам термин "недвижимое имущество" появился в российском законодательстве сравнительно недавно, а легитимного определения не существовало вовсе[[19]](#footnote-19). Указ Петра о единонаследии 1714 г. установил этот термин, устранив различия между вотчинами и поместьями. Под недвижимостью понималась прежде всего часть земной поверхности и все с ней связанное настолько прочно, что связь не могла быть порвана без нарушения вида и цели вещи[[20]](#footnote-20). Вопрос о прочности связи строения с землей не мог быть принципиально решен полностью. Недвижимостью признавались как строения, возвышающиеся над землей, так и постройки под землей, например шахты. Признавались недвижимыми деревья, плоды, вообще всякие растения, а также минералы, металлы и другие ископаемые, пока они находились в прочной связи с почвой, обусловленной самой природой этих вещей.

Советское гражданское право не давало легального определения недвижимости, хотя в ГК РСФСР 1964 г. содержались нормы, выделявшие право собственности на такого рода вещи и совершение сделок с ними в отдельные правовые институты (личная собственность на жилой дом, договор купли-продажи жилого дома или дачи). Основы гражданского законодательства СССР, принятые в 1991 г. на первой волне реформирования не только советского права, но и советского государства, уже содержали деление имущества на движимое и недвижимое. Было дано вполне классическое определение недвижимости. Главным признаком была указана связь с землей. Однако Основы дальше констатации этого факта не пошли, поскольку не предусматривали особого правового режима для недвижимых вещей. Решающий шаг в становлении понятия недвижимости сделал новый Гражданский кодекс, который не только дал определение недвижимым вещам (ст.130 ГК), но и определил общие контуры правового режима недвижимости.

В связи с развитием рыночных отношений в Российской Федерации роль недвижимости в имущественном положении граждан и юридических лиц значительно возросла. Недвижимость все больше стала вовлекаться в рыночный оборот[[21]](#footnote-21)

Недвижимость представляет собой особый объект права собственности. Права владения, пользования и распоряжения ею отличны от прав владения, пользования и распоряжения другими видами собственности. Это связано с тем, что пользование недвижимостью затрагивает интересы других граждан и юридических лиц. Кроме того, недвижимое имущество по сравнению с другими вещами обладает, как правило, более высокой стоимостью.

Недвижимые вещи являются обычно сложными, так как состоят из совокупности разнородных вещей, образующих единое целое и используемых по одному назначению. Среди "традиционной" недвижимости только земельный участок, если на нем нет построек, сооружений или насаждений, относится к простым вещам[[22]](#footnote-22). При осуществлении сделок с недвижимостью стороны вправе распорядиться как любой из вещей, входящей в недвижимость, так и любой самой сложной недвижимой вещью, исключив из ее состава любую входящую в нее вещь.

Недвижимость обладает повышенной экономической ценностью. Это обусловлено тем, что она предназначена для длительного пользования и не исчезает в процессе использования. Как правило, она обладает конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии. Вместе с тем достаточно сложный процесс передачи права собственности на недвижимость обусловливает не очень высокий уровень ликвидности недвижимости как товара, так как ее нельзя быстро реализовать за наличные деньги.

Спецификой недвижимого имущества является возможность использования этого имущества только в условиях более или менее постоянного нахождения на определенном земельном участке, а для объектов, не связанных с землей и предназначенных для перемещения людей и грузов, особым условием является место их использования - это водное, воздушное или космическое пространство.

В ст. 130 ГК к видам недвижимости относятся земельные участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д. Таким образом, к отличительной особенности недвижимости относится ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости), что, в свою очередь, предполагает ее значительную стоимость. Следует отметить, что Гражданский кодекс, рассматривая участки недр и обособленные водные объекты в качестве недвижимости, ставит их в один ряд с земельными участками и делает их независимыми от последних. Однако очевидно, что ни участки недр, ни водные объекты вне связи с землей существовать не могут. Вне связи с земельными участками недвижимые вещи теряют обычное назначение и соответственно понижаются в цене. Так, не рассматриваются в качестве недвижимости деревья, выращиваемые в специальных питомниках, или дома, предназначенные на снос. [[23]](#footnote-23)

Вместе с тем закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются движимыми. К ним относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т.д.).

Юридическое признание указанного имущества в качестве недвижимого (хотя оно по своей физической сути является движимым) обусловлено тем, что оно является дорогостоящим и поэтому требует особого порядка регистрации, который предусмотрен для недвижимости.

Понятие и виды упомянутых транспортных средств раскрываются в соответствующих уставах и кодексах. Так, Кодекс торгового мореплавания определяет морское судно как "самоходное или несамоходное плавучее сооружение, используемое в целях торгового мореплавания" (ст.7). Понятие космических объектов дается в международных конвенциях, относящих к ним любые объекты, запущенные или предназначенные для запуска в космос.

Перечень недвижимых объектов чисто юридически не является исчерпывающим, поскольку, как следует из п.1 ст.130 ГК, к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество.

Право частной собственности охраняется законом[[24]](#footnote-24). Собственник недвижимости вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность других лиц, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п.2 ст. 209 ГК).

Так, собственники жилых помещений вправе распорядиться своим жильем через гражданско-правовые сделки: купли, продажи, мены, дарения, завещания и залога. В тоже время собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Нежелание собственника имущества содержать свое имущество в надлежащем состоянии способно причинить вред третьим лицам[[25]](#footnote-25)

В соответствии со ст.129 ГК все вещи (в том числе и недвижимые) делятся на изъятые из оборота (т.е. те, которые не могут переходить от одного лица к другому), ограниченные в обороте (переходят от одного лица к другому при наличии специального разрешения) и свободно обращающиеся. Пункт 3 указанной статьи особо упоминает землю (являющуюся основополагающим объектом недвижимости) и другие природные ресурсы в качестве объектов, которые отчуждаются или переходят от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Отдельные виды объектов недвижимости вообще изъяты из оборота. Так, согласно Закона РФ "О недрах" недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью[[26]](#footnote-26) Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме.

Объектами исключительной собственности государства являются также леса. Как следует из ст.12 Лесного кодекса, оборот лесного фонда не допускается. Купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь за собой отчуждение участков лесного фонда, а также участков лесов, не входящих в лесной фонд, не допускаются. Государство устанавливает специальные лесохозяйственные регламенты об использовании лесов. Невыполнение гражданами, юридическими лицами, осуществляющими использование лесов, лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов является основанием для досрочного расторжения договоров аренды лесного участка или договоров купли-продажи лесных насаждений, а также принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования лесным участком или безвозмездного срочного пользования лесным участком[[27]](#footnote-27). Древесно-кустарниковая растительность может переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и земельным законодательством РФ. Также не подлежат продаже:

земли общего пользования в населенных пунктах, земли заповедников, памятников природы, национальных и дендрологических парков, ботанических садов;

земли оздоровительного и историко-культурного назначения; земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства, использования и охраны недр;

земли, зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению; земельные участки, находящиеся во временном пользовании.

При продаже предприятия-должника из состава его имущества подлежат исключению, т.е. не могут продаваться: имущество специального назначения, не подлежащее приватизации, и объекты социально-коммунальной сферы.

Характеризуя так называемую традиционную недвижимость, т.е. недвижимость, прочно связанную с землей, следует указать на такие ее признаки, как:

1) невосполнимость и ограниченность самой природой (земля, недра и т.д.), что требует введения определенных ограничений оборота-способности, так как необходимо строгое соблюдение их целевого назначения и учет экологических требований;

2) связанность с землей таким образом, что их перемещение повлечет за собой ущерб назначению либо является крайне дорогостоящим (вне связи с землей эти объекты недвижимостью не считаются);

3) наличие индивидуальных признаков (в первую очередь местонахождение на определенном земельном участке);

4) использование исключительно в соответствии с их целевым назначением. [[28]](#footnote-28)

Что касается отнесенных к недвижимости воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, то они могут определяться как индивидуальными, так и родовыми признаками. Это зависит от того, заключают ли стороны договор в отношении одной или нескольких индивидуальных вещей или в отношении нескольких одинаковых вещей, например, это может быть договор в отношении судов одного типа, которые могут определяться в договоре родовыми признаками.

Таким образом, можно выделить следующие разновидности недвижимости, обладающие определенными особенностями:

1) земельные участки (включая недра и водные объекты);

2) лесной фонд;

3) здания и сооружения;

4) жилые помещения;

5) предприятия как имущественные комплексы;

6) морские, воздушные, речные суда, космические объекты.

## 2.2 Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество

Составной частью более строгого режима недвижимого имущества является его 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. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (ст.2 Федерального Закона Российской Федерации " О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") [[29]](#footnote-29).

Применительно к договору продажи недвижимости в ГК РФ имеются специальные правила о государственной регистрации перехода права собственности, исключающие применение некоторых общих положений ГК РФ о государственной регистрации сделок и договоров, а именно: положение о том, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст.131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п.1 ст.164 ГК РФ); и положение о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п.3 ст.433 ГК РФ).

Статья 165 ГК РФ устанавливает самое жесткое из возможных последствий неосуществления государственной регистрации сделки с недвижимостью, которая в силу закона подлежит такой регистрации. Такая сделка считается ничтожной, а значит, вообще не порождает правовых последствий. Однако для случаев недобросовестного поведения одной из сторон, выражающегося в уклонении от регистрации, суду по требованию другой стороны предоставляется возможность вынести решение о регистрации сделки в соответствии с судебным решением, что спасет сделку от "ничтожности" (п.3 ст.165).

Однако из общего правила об обязательности регистрации сделок с недвижимостью существует ряд исключений. В случае заключения договора продажи недвижимости регистрации подлежит не договор как таковой, а переход права по договору. Поэтому вопрос о ничтожности самого договора по мотивам неосуществления его регистрации вообще возникнуть не может. Более того, пункт 2 статьи 551 ГК РФ допускает исполнение сторонами договора продажи недвижимости до государственной регистрации, однако указывает, что такое исполнение не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Таким образом, в случае спора между контрагентами по исполненному договору суд будет рассматривать в качестве собственника в отношениях между ними лицо, приобретшее недвижимость, но не зарегистрировавшее свои права на нее, хотя на отношения с третьими лицами это никоим образом не повлияет. При этом суду предоставлено право вынести решение о регистрации перехода права собственности, если одна из сторон уклоняется от регистрации перехода права собственности на недвижимость.

Государственная регистрация состоит во внесении соответствующих записей в единый государственный реестр, который ведут учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества (п.1 ст.9 Федерального Закона Российской Федерации " О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). Для некоторых объектов недвижимогои имущества (морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания) существуют иные реестры, такие как Государственный судовой реестр РФ, реестр арендованных иностранных судов, Государственный реестр гражданских воздушных судов РФ и др. [[30]](#footnote-30)

Указанные реестры должны охватить широкий круг прав, включая право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, ипотеки, сервитута, а в случаях, предусмотренных Кодексом или иными законами, также и иные права (п.1 ст.131 ГК РФ). В реестре должна фиксироваться принадлежность определенному лицу соответствующих прав, прекращение либо переход их к другим лицам.

Государственная регистрация носит публичный характер. Соответственно орган, который ее осуществляет, обязан предоставлять любому лицу информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных им правах или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ. Такой отказ может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд (п.2 ст.7 ФЗ " О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится в последовательности, определенной порядком приема документов. **Следует учитывать, что в соответствии с п.2 ст.17 Федерального закона РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением указанных в п.1 ст.17, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 указанного закона**[[31]](#footnote-31)**.** Отказ соответствующего органа в регистрации или уклонение от нее могут быть обжалованы в суд.

Проиллюстрируем примером из практики Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда Российской Федерации.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Самарской области обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением к Управлению Федеральной регистрационной службы по Самарской области о признании недействительным отказа в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества - нежилое здание и обязании осуществить государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества. Решением Арбитражного суда Самарской области от 13 ноября 2008 г. в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением от 17 февраля 2009 г. Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд указанное решение суда отменил, заявленные требования удовлетворил.

При этом суд исходил из того, что в договоре купли-продажи в статье "предмет договора" содержится подробное описание объекта. Из штампа МП БТИ г. Самары проставленного на договоре купли-продажи т, что данное имущество имеет инвентарный номер 25392.

Таким образом, в представленном для регистрации права собственности договоре купли-продажи содержится достаточно сведений для идентификации объекта недвижимого имущества, право на который возникло на основании данного договора, и было зарегистрировано 11 апреля 1994 г.

Учитывая несовпадение площадей объекта недвижимого имущества указанного в договоре купли-продажи и объекта недвижимого имущества, в регистрации права на который было отказано, для подтверждения идентичности указанных объектов к заявлению были приложены документы, из которых следует, что в отношении нежилого здания была произведена реконструкция, в результате которой площадь указанного здания составила 482,90 кв. м.

Согласно заключения Департамента строительства и архитектуры городского округа Самара общая площадь нежилого здания после реконструкции составляет 482,90 кв. м. В соответствии с пунктом 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на реконструкцию и ввод в эксплуатацию не требуется, поэтому представленные Территориальным управлением Росимущества на государственную регистрацию прав документы соответствовали требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражали информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 18 мая 2009 г. постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 февраля 2009 г. по настоящему делу оставлено без изменения[[32]](#footnote-32).

Этот пример наглядно показывает, что регистрирующие органы обязаны действовать в строгих рамках закона. Не допускается каких либо "отклонений" от норм закона.

Однако в государственной регистрации может быть отказано, если лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий[[33]](#footnote-33).

Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав. Окончанием процедуры государственной регистрации является выдача Свидетельства о государственной регистрации права. Свидетельство должно быть заполнено и подписано государственным регистратором, то есть подготовлено к фактической выдаче правообладателю в срок, не превышающий срока, в течении которого должна быть произведена государственная регистрация права конкретного лица (правообладателя) [[34]](#footnote-34). Данный документ является итоговым и свидетельствует о государственной регистрации перехода прав.

Как сказано в п.1 ст.235 ГК РФ, право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества, отказе собственника от права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом. Законом не установлено такое основание прекращения права собственности, как признания недействительности проведенной регистрации, равно как выданного учреждением юстиции свидетельства о регистрации права. Нельзя лишать прав на недвижимость по жалобе на действия регистрирующего органа.

Нельзя признать соответствующей закону практику оспаривания государственной регистрации как ненормативного акта госоргана с привлечением в качестве ответчика учреждения юстиции. Предметом иска должно быть признание недействительным правового основания для регистрации договора купли-продажи. Ответчиком по такому иску должно быть не учреждение юстиции, а лицо, нарушившее нормы материального права при передаче прав на недвижимость. Государственная регистрация вторична, т.е. может быть произведена лишь в случае наличия законного основания возникновения права на недвижимость и должна подтверждать только существующее право[[35]](#footnote-35). Государственная регистрация носит правоподтверждающий характер. Внося в единый государственный реестр запись о праве, регистрационная служба от имени государства признает и подтверждает, что право на недвижимое имущество возникло у лица на законных основаниях. Регистрирующие органы должны тщательно проверять предоставленные документы, однако, как было указано выше, регистрирующие органы не должны выходить за пределы своих полномочий и рамок закона. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ними это неизменный элемент отношений, возникающих по поводу недвижимого имущества. В связи с этим исследования на эту тему всегда актуальны и важны.

## 2.3 Основания и правовые последствия признания договора купли-продажи недвижимого имущества недействительной сделкой

Договор купли-продажи может быть признан недействительным только по решению суда, в том случае если он:

не соответствует закону и иным правовым актам (168 ГК РФ);

заключен с целью противной основам правопорядка и нравственности (169 ГК РФ);

является мнимой или притворной сделкой (170 ГК РФ);

заключен гражданином, признанным судом недееспособным (171 ГК РФ);

заключен гражданином, не достигшим 18 лет (175 ГК РФ);

заключен гражданином, ограниченным судом в дееспособности (176 ГК РФ);

заключен гражданином, не способным понимать значение своих действий и руководить ими (177 ГК РФ);

заключен под влиянием заблуждения, обмана или угрозы, злонамеренного согласия представителей сторон или стечения тяжелых обстоятельств (178-179 ГК РФ);

заключен лицом вне пределов его полномочий (174 ГК РФ);

сделка совершенная юридическим лицом выходит за пределы его правоспособности (173 ГК РФ).

По общему правилу последствием недействительности сделки является двусторонняя реституция - возврат сторонами всего полученного в натуре (п.2 ст.167 ГК РФ). При недействительности сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка и нравственности, полученное виновной стороной взыскивается в доход Российской Федерации (ст.169 ГК РФ).

Возврат недвижимости не будет автоматическим результатом недействительности сделки. Реституция невозможна при отсутствии у приобретателя полученного по недействительной сделке имущества, например, при его дальнейшем отчуждении другому лицу, существенном изменении объекта в результате реконструкции. В этом случае возмещается стоимость объекта. Отказ в удовлетворении исковых требований о возврате проданной недвижимости имеет место и в случае признания покупателя добросовестным приобретателем. Если по иску о признании недействительности договора купли-продажи у лица, которое не имело права отчуждать имущество, будет установлено, что покупатель отвечает требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю (ст.302 ГК РФ), в удовлетворении исковых требований собственника о возврате недвижимости будет отказано.

Добросовестным приобретателем считается тогда, когда он не знал и не мог знать о том, что приобретает имущество у лица, которое не имело право его отчуждать. При отсутствии этих признаков владелец признается недобросовестным. **Разрешая вопрос о добросовестности приобретателя, суд должен учитывает родственные и иные связи между лицами, участвовавшими в заключении сделок, направленных на передачу права собственности. Кроме того, суд учитывает совмещение одним лицом должностей в организациях, совершавших такие сделки, а также участие одних и тех же лиц в уставном капитале этих организаций, родственные и иные связи между ними**[[36]](#footnote-36)**.**

Порядок действий учреждений юстиции в случае признания недействительности сделки - одна из актуальных проблем государственной регистрации, требующая разрешения в нормативных актах. Распространена вполне обоснованная точка зрения, что при отсутствии реституции само по себе решение суда о недействительности сделки не влечет прекращения права.

На практике часто принимаются решения только о недействительности сделки, без разрешения вопроса о судьбе имущества. Иногда стороны осознанно не заявляют о реституции, особенно при недействительности сделок, совершенных не собственником недвижимости, а уполномоченным лицом - специализированной организацией на торгах, конкурсным управляющим, поскольку это влечет возврат ими вырученных от продажи чужой недвижимости средств.

Однако отметим, что реституция - фактический возврат полученного по сделке и имеющегося у сторон имущества. Это возврат недвижимости из чужого незаконного владения. Нельзя смешивать возврат имущества и возврат титула (права собственности). Независимо от применения последствий в виде реституции и реального исполнения такого решения сторонами признание судом недействительной оспоримой сделки (или констатация ничтожности) влечет утрату титула не недвижимость, несмотря на фактическое владение. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (п.1 ст.167 ГК РФ). Не случайно в упомянутом Постановлении № 8 Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал, что исковые требования о возврате имущества - это требования собственника.

Недействительная сделка ввиду ее противоречия закону - неправомерное действие, не порождающее права. В случае недействительности сделки имущество не может считаться законно приобретенным. В частности, еще в исследованиях советского гражданского права отмечалось, что приобретение имущества по сделке означает не просто получение его в свое фактическое обладание, а приобретение прав на него. Все полученное по недействительной сделке лишается правового основания и подлежит возврату как неосновательно приобретенное. Признание сделки недействительной не влечет автоматического восстановления в правах.

Представляется, что в случае недействительности сделки зарегистрированное на ее основании право не может продолжать существовать только лишь в силу наличия регистрационной записи. Государственная регистрация сама по себе не может рассматриваться в отрыве от реальных правоотношений. В случае признания уже зарегистрированной сделки в суде недействительной по иску потерпевшей стороны встает вопрос о действительности самой регистрации сделки. Однако проблема заключается в том, что решение суда о признании недействительным основания возникновения право ответчика на спорное имущество не воспринимается регистрирующими органами как юридический мотив к прекращению государственной регистрации прав ответчика[[37]](#footnote-37). Указанные органы ссылаются на неполноту и неясность судебного решения. Различные авторы предлагают в резолютивной части судебного решения указывать, что решение суда является основанием для прекращения для регистрации права ответчика. Еще одна проблема возникает, при удовлетворении судом иска лица, владеющего имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в резолютивной части решения не указывается собственник недвижимости[[38]](#footnote-38). Это может также послужить основанием для отказа уполномоченным органом регистрации права собственности.

Не смотря на возникающие проблемы, запись о праве по недействительной сделке независимо от применения судом последствий недействительности должна быть погашена как не соответствующая истинному положению вещей, поскольку недвижимость была приобретена незаконно. Если вещь остается у приобретателя, то право на нее должно быть приобретено и зарегистрировано по иным законным основаниям (по судебному решению о признании добросовестности приобретателя, по новой сделке и пр). Иначе говоря, признанное судом право подлежит регистрации на общих основаниях - в порядке, установленном для регистрации любых вещных прав на недвижимость: при наличии заявления правообладателя, документа об оплате, решения суда, плана объекта недвижимости и иных необходимых для регистрации документов.

На основании судебных решений о признании недействительности оспоримой сделки либо о применении последствий недействительности ничтожной сделки учреждением юстиции должны осуществляться следующие действия:

погашение регистрационной записи о недействительной сделке (если сделка была зарегистрирована учреждением юстиции);

погашение записи о праве приобретателя, зарегистрированном на основании недействительной сделки.

Если суд признал покупателя добросовестным приобретателем и отказал продавцу в возврате имущества, то право покупателя подлежит регистрации на основании данного решения (в общем порядке). Если суд отказал в возврате недвижимости продавцу ввиду существенного изменения объекта, регистрации подлежит право на новый объект недвижимости (в общем порядке) на основании документов, подтверждающих законность его создания, например, акта ввода после реконструкции. Если суд взыскал в пользу государства недвижимость, полученную по сделке, совершенной с целью, противной основам правопорядка и нравственности, такое решение является основанием для регистрации права собственности Российской Федерации (в общем порядке);

восстановление записи о праве отчуждателя, зарегистрированном до сделки (с сохранением прежнего регистрационного номера и даты регистрации).

Порядок восстановления регистрационных записей должен быть установлен Правилами ведения ЕГРП. В настоящее время при отсутствии официальных положений о восстановлении записей в ЕГРП учреждения юстиции требуют регистрации "восстановленного" права на общих основаниях. Однако эти требования неправомерны.

Отличительной чертой оспоримых сделок, исходя из смысла п.2 ст.166 ГК РФ является то, что в нормах ГК РФ, устанавливающих основания недействительности таких сделок, всегда содержится указание на конкретного субъекта, по иску которого сделка может быть признана судом недействительной. Требование же о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Такие последствия могут быть применены судом и по своей инициативе при отсутствии соответствующего требования.

Обращаясь в суд с иском о защите нарушенного права или охраняемого законом интереса, истец обязан указать в исковом заявлении обстоятельства, которыми обосновываются его требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства.

Принимая исковое заявление, судья должен проверить, обладает ли заинтересованное лицо правом на обращение в суд за судебной защитой и осуществляется ли оно в определенном процессуальном порядке.

В соответствии с законом условиями реализации права на предъявление иска, т.е. права на возбуждение процесса, являются:

1) соблюдение истцом установленного законом для данной категории споров или предусмотренного договором сторон порядка досудебного разрешения спора либо представление истцом документов, подтверждающих соблюдение досудебного порядка разрешения спора с ответчиком, когда это предусмотрено федеральным законом для данной категории споров или договором;

2) подсудность дела данному суду;

3) процессуальная дееспособность истца;

4) наличие полномочий на ведение дела;

5) соблюдение письменной формы искового заявления;

6) оплата государственной пошлины. [[39]](#footnote-39)

Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре (п.2 ст. 199 ГК РФ), поэтому на стадии подготовки дела к судебному разбирательству судья при отсутствии такого заявления не вправе по собственной инициативе предлагать сторонам дать объяснения, связанные с пропуском срока исковой давности, представить доказательства, относящиеся к этому обстоятельству. Такие действия он вправе совершать, если заинтересованной стороной заявлено о применении исковой давности, например, ответчиком в отзыве на исковое заявление. В этом случае судья вправе предложить ему представить доказательства в подтверждение своего заявления, а истцу - доказательства уважительности пропуска срока, если таковые имеются, и вынести вопрос на рассмотрение в предварительном судебном заседании.

Дела о признании договора купли-продажи недвижимости недействительной сделкой должны быть рассмотрены и разрешены судом до истечения двух месяцев с момента поступления заявления в суд.

Фактические обстоятельства исследуются в судебном заседании в пределах указанного истцом предмета иска. В процессе судебного разбирательства дела истец вправе изменить предмет иска. По своей инициативе суд вправе выйти за пределы заявленного истцом предмета иска лишь в случаях, предусмотренных законом. Например, если суд при рассмотрении дела о разделе недвижимости приходит к выводу о том, что недвижимость была приобретена по сделке, совершенной с целью, противной интересам государства, общества, такая сделка признается недействительной с последствиями, указанными в ст.166 ГК РФ.

Рассмотрим пример из судебной практики, дело рассматривалось Железнодорожным районным судом г. Ульяновска. Решение было вынесено 1 апреля 2009 г[[40]](#footnote-40).

Г. обратилась в суд с иском о государственной регистрации договора купли-продажи трехкомнатной квартиры, заключенного между ней, О. и А.

Расчет между сторонами был произведен полностью. Истица представила в УФРС по Ульяновской области договор купли-продажи квартиры для государственной регистрации, однако УФРС уведомил ее, что регистрация приостановлена на основании заявления О. Продавцы разъяснили, что передумали продавать квартиру.

О. обратилась в суд со встречным иском о признании договора купли-продажи квартиры недействительным. Указала, что в силу своего возраста, состояния здоровья, подписала документы, думая, что подписывает договор залога своей квартиры в счет обеспечения займа, который брала ее дочь. Таким образом, ответчица была введена в заблуждение.

Суд установил, что О. добросовестно заблуждалась, полагая, что подписывает договор залога. О. не имела намерения продавать квартиру.

Суд, сославшись на положения Гражданского кодекса Российской Федерации о недействительных сделках, вынес решение об отказе в иске о государственной регистрации договора купли-продажи квартире, а встречный иск о признании сделки недействительной удовлетворил.

Содержащиеся в п.1 и 2 ст.167 ГК РФ общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со ст.166 и 302 ГК РФ не могут распространяться на добросовестного приобретателя. "У добросовестного приобретателя имущество может быть истребовано собственником лишь в исключительных случаях, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому оно передано собственником во владение, либо похищено у них или выбыло из их владения иным путем помимо их воли."[[41]](#footnote-41)

Однако распространяются на приобретателя по недействительной сделке, другой стороной в которой выступает собственник имущества, который выразил свою волю на отчуждение данного имущества. Изложенное позволяет сделать вывод, что в круг доказывания по таким делам, рассматриваемым судами, входят следующие обстоятельства: является ли титульный собственник спорного имущества участником оспариваемой сделки; является ли предметом оспаривания в суде первая сделка по отчуждению имущества ее собственником или оспаривается вторая (третья и последующие) сделки; имеются ли основания, установленные в п.1 ст.302 ГК РФ (возмездность сделки, осведомленность приобретателя об отсутствии прав на отчуждение имущества у продавца, добросовестное приобретение), а также обстоятельства выбытия спорного имущества из владения собственника помимо его воли или воли лиц, которым оно было передано во владение).

Необходимость обращения в суд возникает в тех случаях, когда незаконность содержания сделки не может быть выявлена без установления прав и обязанностей ее участников. Так, если право собственности на отчуждаемое имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре прав за одним лицом, а отчуждателем по сделке является другое лицо, то из самого этого факта ясно, что содержание сделки противоречит положениям ст. 209 ГК РФ, в силу которой право владения, пользования и распоряжения имуществом принадлежат его собственнику. Однако, в тех случаях, когда право собственности на объект недвижимости не зарегистрировано либо государственная регистрация оспаривается другим лицом, считающим себя собственником этой недвижимости или его части (созастройщик, супруг, наследник, фактически вступивший во владение наследственным имуществом, лицо, по мнению которого, оно незаконно не включено в договор приватизации квартиры и т.п.), то недействительность сделки не очевидна. В этих случаях возникает сложное правоотношение, в состав которого наряду с правоотношением, связанным с совершением сделки, входит правоотношение, связанное с приобретением права собственности. Поэтому прежде, чем прийти к выводу о ничтожности сделки по основанию, предусмотренному ст.168 ГК РФ, необходимо в судебном порядке установить обстоятельства, свидетельствующие о наличии у истца права собственности на предмет оспариваемой сделки. При этом решается вопрос о наличии либо отсутствии факта владения объектом недвижимости на праве собственности исходя из того, находится ли данный объект в соответствующем реестре государственной собственности РФ, субъекта РФ, муниципального образовании, привлекая к участию в деле соответствующие комитеты по управлению имуществом, а также органы по регистрации прав на недвижимое имущество.

Суд не вправе вынести и альтернативное решение. Так, признав обоснованным требование истца на признание договора купли-продажи недвижимости недействительной сделкой и применение последствий недействительности сделки, например, в виде возврата имущества, суд не вправе указать в резолютивной части решения, что он имеет право на возмещение стоимости недвижимости.

## Глава 3. Правовой статус сторон по договору купли-продажи недвижимого имущества

## 3.1 Права, обязанности, ответственность продавца по договору купли-продажи недвижимого имущества

Для удовлетворения потребностей, которые послужили побудительным мотивом к заключению договора купли - продажи, стороны должны исполнить возникшее из договора обязательство. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности[[42]](#footnote-42). Исполнение обязательства купли - продажи, в том числе купли - продажи недвижимости, регулируется общими нормами (гл.22 ГК РФ) и специальными правилами (гл.30 ГК РФ). Традиционно, под исполнением обязательства понимается совершение (воздержание от совершения) конкретных действий (в частности, передача-принятие вещи, передача - принятие обусловленной договором суммы). Исполнение обязательств по общему правилу производится обязанной стороной (должником) [[43]](#footnote-43). Именно надлежащим исполнением договорного обязательства достигается его цель, поэтому само по себе истечение срока действия договора автоматически не влечет прекращения обязательства (п.3 ст.425 ГК РФ). Обязательство прекращается, по общему правилу, его исполнением. Необходимо уточнить, что не всякое исполнение обязательства влечет его прекращение, а только исполнение, соответствующее определенным требованиям.

Основные обязанности сторон сформулированы в законодательном определении: договора купли-продажи: продавец обязуется передать вещь в собственность покупателю, который обязуется принять ее и уплатить за нее определенную денежную сумму (п.1 ст.454 ГК РФ).

Главная обязанность продавца - передать недвижимость в определенный срок. Срок исполнения обязанности передать имущество устанавливается в договоре; если срок в договоре купли-продажи не установлен, то обязанность (обязательство) должна быть исполнена продавцом в разумный срок после возникновения обязательства (заключения договора). Обязанность, не исполненную в разумный срок, продавец должен исполнить в семидневный срок со дня предъявления покупателем требования об исполнении (ст.314, 457 ГК РФ). Если сторонами договора не исполнена установленная законом обязанность по передаче предусмотренного условиями договора имущества, такой договор является незаключенным[[44]](#footnote-44).

Установление срока передачи имущества имеет двоякое значение, и в соответствии с этим его нарушение влечет различные правовые последствия. Во-первых, исполнение в срок может рассматриваться как простая обязанность. При просрочке по вине продавца покупатель остается обязанным принять передаваемое недвижимое имущество, кроме случаев, когда он вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи (например, если вследствие просрочки исполнение утратило для него интерес), и приобретает право требовать возмещения причиненных убытков (ст.405, 484 ГК РФ). Во-вторых, срок исполнения может быть "условием исполнения", если из содержания договора следует, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору. Такой договор при нарушении определенного в нем срока продавец вправе исполнить только с согласия покупателя (п.2 ст.457 ГК РФ).

Продавец может исполнить договор досрочно, если иное не предусмотрено правовыми актами, условиями обязательства, либо не вытекает из его существа. Однако, при исполнении обязательств, связанных с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, действует прямо противоположное правило (см. ст.315 ГК РФ).

Обязательство по передаче объекта недвижимости, возникающее из договора купли-продажи недвижимости, должно быть реально исполнено. Реальное исполнение означает, что продавец должен исполнить обязательство к натуре в полном соответствии с определенными условиями о предмете, замена же исполнения в натуре денежным возмещением, то есть предоставление потерпевшей стороне суррогата исполнения, не допускается. Только после осуществления определенного согласованным волеизъявлением сторон действия (передачи объекта) можно говорить о том, что обязательство было реально исполнено. Если исполнение последовало, но были нарушены какие-то условия (например, о качестве передаваемого товара, сроке обязательства), то имеет место нарушение требования надлежащего исполнения обязательства.

Термин "передача" в самом широком смысле означает определенные согласованные действия, направленные на то, чтобы какой-то объект (недвижимое имущество) поступил из имущественной сферы одного субъекта к другому. В результате передачи первоначальный обладатель вещи (продавец) утрачивает ее, а другой (покупатель) - приобретает. Из всех способов передачи, перечисленных в норме статьи 224 ГК РФ, к недвижимому имуществу применимо только "вручение вещи приобретателю" (такой вывод следует из правила ч.2 п.1 ст.556 ГК РФ и свойств недвижимости). Вещь считается крученной покупателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица (п.1 ст.224, п.1 ст.556 ГК РФ). Для обеспечения передачи и получения соответствующего имущества покупатель обязан в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями совершить необходимые действия, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, или договором купли-продажи (п.2 ст.484 ГК РФ).

Фактическая передача имущества должна быть зафиксирована в юридически значимых документах. Помимо фактической передачи - принятия недвижимости стороны договора купли - продажи должны подписать передаточный акт или иной документ о передаче (п.1 ст.556 ГК РФ). Таким образом, передача недвижимого имущества означает его фактическое вручение и подписание документа о передаче.

Только после передачи имущества и подписания документа о передаче продавец и покупатель считаются исполнившими свои обязанности соответственно по передаче и принятию недвижимого имущества (ст.556 ГК РФ). Норма части 2 пункта 1 статьи 556 ГК, определяющая момент исполнения обязанности по передаче, является диспозитивной, в законе или договоре может быть предусмотрено иное.

Четкое определение момента исполнения продавцом обязанности по передаче вещи покупателю имеет важное практическое значение. Именно с этим моментом, если иное не предусмотрено договором купли - продажи, Гражданский кодекс РФ связывает переход риска случайной гибели или случайного повреждения имущества на покупателя (п.1 ст.459 ГК РФ).

Общее правило о риске сформулировано в статье 211 ГК РФ: риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Несколько иначе сформулирована норма пункта 1 статьи 459 ГК, в соответствии с которой риск случайной гибели отчуждаемого имущества переходит от продавца к покупателю одновременно с исполнением обязанности по передаче имущества. Соглашением сторон может быть определен и другой момент. Есть все основания считать, что момент исполнения продавцом обязанности передать имущество покупателю и момент перехода права собственности на недвижимость - предмет договора купли - продажи могут не совпадать. Риск случайной гибели в этом случае и в некоторых других может нести не собственник имущества, а другое лицо (например, владеющий им покупатель, не зарегистрировавший право собственности на недвижимое имущество).

Риск случайной гибели вещи означает опасность (угрозу) наступления будущего ущерба вследствие произошедших в проданной вещи изменений под влиянием внешних факторов или внутренних свойств самой вещи, не относящихся к недостаткам вещи. Практически риск случайной гибели имущества в договоре купли - продажи означает, что покупатель, не став собственником, обязан произвести оплату в полном объеме, несмотря на случайную гибель (повреждение) имущества, поскольку имущество ему передано и он является его владельцем. Если же такой риск несет продавец, то он не вправе требовать от покупателя платежа, а если оплата уже была произведена, то обязан вернуть полученную сумму покупателю.

Под случайной гибелью (случайным повреждением) имущества следует понимать гибель (повреждение) имущества, вызванную обстоятельствами, за которые ни одна из сторон договора купли - продажи не отвечает. Поскольку гибель имела случайный характер, то ни одна из сторон не обязана возмещать другой стороне убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Если в силу указанных обстоятельств наступила невозможность исполнения, то обязательство прекращается (ст.416 ГК РФ).

К основным обязанностям продавца относится передача вещи не только в фактическое владение, но и обеспечение "юридического господства" над ней - передача ее в собственность покупателю.

Определение момента перехода права собственности по договору от отчуждателя к приобретателю имеет большое практическое значение, которое заключается, прежде всего, в том, что позволяет установить лицо, уполномоченное в качестве собственника осуществлять владение, пользование, распоряжение вещью. В определении точной даты перехода права собственности заинтересованы: государство (которому такая информация необходима, например, в целях налогообложения), старый и новый собственники (например, для защиты своих интересов в гражданском обороте), кредиторы этих лиц и другие субъекты.

Право собственности у приобретателя имущества по договору возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором (п.1 ст.223 ГК РФ). Сама по себе передача недвижимости по договору купли - продажи не имеет вещно-правового эффекта (не порождает права собственности). Право собственности на недвижимость возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности, если иное не установлено законом (п.2 ст.8, п.2 ст.223 ГК РФ).

Возникновение права собственности на недвижимое имущество с момента его государственной регистрации является общим правилом. Нормы гражданского законодательства в ряде случаев по-другому определяют момент приобретения: вещных прав. Так, при наследовании недвижимости наследник становится собственником с момента открытия наследства. При реорганизации юридического лица право собственности на недвижимость переходит с момента государственной регистрации юридического лица - правопреемника, которому объект недвижимости был передан по разделительному балансу при выделении или разделении (п.2 ст.218, ст.58, 59 ГК РФ). Именно такой подход позволяет исключить ситуацию правовой неопределенности в отношении имущества, право собственности на которое зарегистрировано за реорганизованным юридическим лицом. Ho для дальнейшего совершения сделок с недвижимым имуществом потребуется госрегистрация права собственности на недвижимость. [[45]](#footnote-45)

К дополнительным обязанностям продавца, обеспечивающим реализацию основных, относятся: передача принадлежностей и относящихся к имуществу документов, предусмотренных законом, иными правовыми актами и договором (п.2 ст.456 ГК РФ), информирование покупателя о качестве недвижимого имущества., существующих дефектах и недостатках, предупреждение покупателя о правах третьих лиц на продаваемое имущество (ст.460 ГК РФ). Перечисленные обязанности, хотя и не названные в законодательным определении договора, купли - продажи, закреплены в последующих нормах соответствующих статей главы 30 ГК РФ, регулирующих продажу имущества.

Неисполнение продавцом обязательств по передаче покупателю проданного недвижимого имущества может повлечь для продавца различные неблагоприятные последствия

В соответствии со ст.557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В соответствии с ч.1 ст.475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца, в том числе, безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок.

Рассмотрим пример из судебной практики Ульяновского областного суда[[46]](#footnote-46).

Б.Н.А., З.Л. А., Д.Е. М., П.Н. В., Ф. Л.Р., К.Э.Б. обратились в суд к Б.А.М. с иском о понуждении к безвозмездному устранению недостатков помещений торгового комплекса. Указав, что в период с 15 марта 2007 г. по 13 августа 2008 г. между ними и ответчиком были заключены договоры купли-продажи, предметом которых являются помещения торгового комплекса и доли в праве общей собственности на указанные помещения. В процессе эксплуатации помещений были выявлены существенные недостатки здания.

Просили в срок до 1 октября 2009 г. устранить недостатки торгового комплекса. Решением Димитровградского городского суда Ульяновской области от 31 июля 2009 г. иск был удовлетворен.

Представителем ответчика была подана кассационная жалоба. В обосновании жалобы было указано, что истцы имели возможность ознакомиться с приобретаемой недвижимостью.

Судебная коллегия установила, что выявленные дефекты были скрытыми. А также постановила решение первой инстанции не подлежит отмене и оставила кассационную жалобу представителя ответчика без удовлетворения.

Из проведенного примера можно сделать вывод о том, не всегда продавец готов нести ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств в добровольном порядке.

## 3.2 Права, обязанности, ответственность покупателя по договору купли-продажи недвижимого имущества

В случае ненадлежащего исполнения продавцом своих обязанностей по договору купли-продажи недвижимости покупатель имеет право:

соразмерного уменьшения цены;

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

возмещения своих расходов на устранение недостатков, а также

отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать

возврата уплаченной денежной суммы.

В судебной практике встречается множество случаев, когда покупатель требует признания договора - купли продажи недействительной сделкой. Рассмотрим один из них.

ООО обратилось в Арбитражный суд г. Москвы к СГУП по продаже имущества г. Москвы с иском о признании недействительным договор купли-продажи нежилого здания недействительным и взыскания с ответчиков внесенного за покупку здания задатка. Здание до исполнения договора обрушилось, и истец не сможет получить то, на что рассчитывал при заключении договора.

Иск был удовлетворен в полном объеме. Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения. Суд кассационной инстанции указал, что факт обвала здания правильно расценен судами обеих инстанции как свидетельствующий о заблуждении истца относительно качеств объекта договора, которое значительно снижает возможность его использования по назначению[[47]](#footnote-47).

В этой ситуации покупатель заблуждался о состоянии и качества покупаемого объекта. Разумеется, обвал здания привел к тому, что объект стал непригодным для использования. Что, в свою очередь, повлекло обращение покупателя в суд для признания договора купли-продажи недействительным.

Покупатель обязан произвести оплату недвижимого имущества. Обязанность покупателя оплатить недвижимое имущество предусмотрена в положениях пункте 1 статьи 454, пункта 1 статьи 485, статьи 486 ГК РФ, Эта обязанность считается исполненной с момента передачи продавцу денежной суммы, определенной в договоре. Содержание этой обязанности включает в себя не только непосредственно платеж, но и в некоторых случаях принятие определенных подготовительных мер, необходимых для осуществления платежа (открытие специального банковского счета, выдача чека на сумму договора). По общему правилу, покупатель обязан уплатить продавцу цену имущества полностью. За неисполнение обязанности оплаты покупаемого имущества покупатель несет ответственность.

При нарушении сроков оплаты покупателем в силу п.3 ст.488 ГК РФ продавец вправе предъявить требование о возврате недвижимого имущества. При этом, как указал Президиум Высшего Арбитражного суда РФ, регистрация перехода права собственности к покупателю на продаваемое недвижимое имущество не является препятствием для расторжении договора в связи с неоплатой покупателем имущества[[48]](#footnote-48)

Договором купли-продажи может устанавливаться и продажа товара в кредит, в кредит с рассрочкой платежа или предусматривается предварительная оплата.

В отношении договора купли-продажи недвижимости правовые акты не устанавливают каких-либо исключений из приведенного правила. Если договором купли-продажи недвижимости предусмотрено условие о предварительной оплате товара, то в обязательстве, возникающем из такого договора, передача имущества будет носить встречный характер. Если же договором предусмотрена продажа товара в кредит, то покупатель обязан произвести оплату при наступлении двух юридических фактов: передачи имущества и наступления срока оплаты, определенного в договоре или по правилам ст.314 ГК РФ. Договором может быть предусмотрено, что до полной оплаты право собственности на товар вообще сохраняется за продавцом[[49]](#footnote-49). При этом условия о предварительной оплате или о кредите должны быть обязательно установлены в самом договоре купли-продажи недвижимости. Если же в договоре нет условия о сроке оплаты, то, во-первых, исключается одновременное исполнение своих обязанностей сторонами (передача-оплата); во-вторых, по всей видимости, покупатель обязан произнести оплату непосредственно после передачи ему имущества, то есть сражу же после передачи товара. Косвенным образом сделанный вывод подтверждает и легальное определение договора купли - продажи (п.1 ст.454 ГК РФ), в котором на первое место поставлена обязанность продавца, а затем уже обязанность покупателя.

Итак, если правовыми актами или договором купли-продажи недвижимости не предусмотрена обязанность покупателя произвести оплату до передачи имущества, либо такая обязанность не вытекает из существа обязательства, то продавец, не исполнивший обязанность по передаче товара, не вправе требовать от покупателя платежа.

При заключении договора необходимо четко определять условия и порядок оплаты покупной цены. Предварительная оплата по договору купли-продажи недвижимого имущества не отвечает сегодняшним условиям российской экономики с ее криминализированным рынком недвижимости. С точки зрения покупателя наиболее оптимальным является вариант, при котором по договору купли - продажи передача покупателем оплаты цены договора обусловливается исполнением продавцом своей обязанности по передаче права собственности покупателю, то есть моментом государственной регистрации возникшего из договора права (именно такая обусловленность позволит применять к правоотношениям правила о встречном исполнении обязательств - ст.328 ГК РФ). С другой стороны, обоснованным является желание продавца иметь гарантии получения по договору покупной цены. С этих позиций можно рекомендовать включение в договор купли - продажи недвижимости пункта о внесении покупателем денег на хранение в банк, нотариусу (например, при заключении договора), с условием их выдачи продавцу только по предъявлении доказательств (выписки из Государственного реестра прав).

Покупатель обязан принять недвижимость по передаточному акту. В соответствии со ст.556 ГК РФ уклонение покупателя от подписания документа о передачи недвижимости считается отказом покупателя принять имущество.

Таким образом, под исполнением обязательства понимается совершение (воздержание от совершения) конкретных действий (в частности, передача - принятие вещи, передача - принятие обусловленной договором суммы).

Итак, к обязанностям покупателя: относятся обязанности принять и оплатить товар. Обязанность продавца осуществить передачу недвижимого имущества и обязанность покупателя принять продаваемое имущество являются взаимообусловленными: продавец совершает действия по передаче имущества, которые необходимы и для исполнения обязанности по ее принятию покупателем. Вместе с тем покупатель и продавец имеют соответствующие права: право требовать передачи и право требовать принятия имущества в соответствии с условиями договора. Эти права и соответствующие обязанности возникают одновременно - с момента заключения договора.

## Заключение

В заключении, можно подвести краткие итоги.

По договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять объект недвижимости и уплатить за него определенную денежную сумму.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются предмет и цена.

Сторонами в договоре купли-продажи недвижимости - продавцом и покупателем - могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство.

Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по договору купли-продажи недвижимости. Государственной регистрации подлежит не сам договор, а переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю. Договор купли-продажи недвижимого имущества подлежит обязательной регистрации.

Для осуществления государственной регистрации стороны должны представить в соответствующий государственный орган достаточный пакет документов, подтверждающих их полномочия и права на предмет сделки.

Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным.

В настоящее время очень остро стоит вопрос о судьбе регистрирующей записи в случае признания сделки купли-продажи недвижимости недействительной. В соответствии с законодательством при прекращении права или сделки соответствующая запись Единого государственного реестра прав прекращается. Однако нередко случается ситуация, когда регистрирующие органы не считают решение суда о признании сделки недействительной основанием для погашения регистрирующей записи. Таким образом, заинтересованное лицо не может зарегистрировать установленное судом право собственности. Целесообразно внести изменения в ГК РФ, а также в Гражданский процессуальный кодекс и в Арбитражный процессуальный кодекс. А именно, ввести нормы, согласно которых в случаях разрешения споров о праве на недвижимость необходимо привлекать регистрирующие органы в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований. В этом случае регистрирующие органы не смогут отказать в погашении старой регистрирующей записи, ссылаясь на неясность и неточность судебного решения. Ведь в случае неясности решения суд, принявший его, по заявлению лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя вправе разъяснить решение суда, не изменяя его содержания (ст. 202 ГПК).

В процессе исследования обнаружилось, что в судебной практике встречаются дела о признании договора купли-продажи недействительным ввиду того, что обнаружились скрытые недостатки недвижимого имущества.

Поэтому автор работы предлагает вести в Гражданский кодекс РФ диспозитивную норму, предусматривающую участие экспертов при передаче продавцом недвижимого имущества покупателю. В этом случае покупатель обезопасит себя от того, что в процессе эксплуатации здания возникнут скрытые недостатки, которые возникли до передачи недвижимости по договору. Конечно, у покупателя есть права, которые он может реализовать в случае, если товар окажется ненадлежащего качества, но реализация этих прав требует много времени и сил. Привлечение экспертов требует материальные затраты, поэтому предлагается сделать эту норму диспозитивной. Стороны договора и сейчас могут привлекать экспертов при передаче недвижимости в собственность. Однако, если эта возможность будет закреплена в законе, то заключение эксперта будет иметь законную силу и сможет защитить стороны договора. Например, если вдруг покупатель "недобросовестно" объявит о том, что у недвижимости имелись скрытые недостатки и предъявит претензию к продавцу.

Следует отметить, что большую роль в комплексном обобщении спорных вопросов, возникающих у судов при анализе договоров продажи недвижимости, играют Постановления Пленумов и Обзоры, а также Информационные письма Верховного и Высшего Арбитражного Судов РФ, Постановления Конституционного Суда РФ.

Отдельные решения также обогащают правовую действительность, тем более, что судебная практика нередко выступает компромиссом между спорной ситуацией, подлежащей разрешению, и нормой права, регулирующей спорные правоотношения.

Судебная практика по договорам купли-продажи недвижимости отражает прежде всего нормы гражданского законодательства, включая общие нормы об обязательствах и договорах. При рассмотрении дел, связанных со сделками с недвижимостью затрагиваются и другие отрасли законодательства. Например, если объектом спора является жилое помещения, то судьи обращаются к Жилищному кодексу РФ. Способы защиты в судебном порядке гражданских прав, в том числе и жилищных, весьма разнообразны, но ст.12 Гражданского Кодекса РФ тем не менее выделяет наиболее значимые из них. Это - исковое требование гражданина о признании нарушенного или оспариваемого права на жилое помещение. В большинстве случаев признание судом этого права является необходимой предпосылкой, обеспечивающей принудительное осуществление других требований. Например, требование о признании права на жилое помещение - необходимое условие для предъявления требования о выселении лица, незаконно занимающего это помещение.

Задача судебной практики, на взгляд автора работы, состоит не только в методической (рекомендательной) помощи судебным органам для обеспечения единообразия применения норм материального права, регулирующих оборот недвижимости, в устранении, таким образом, пробелов и других недостатков законодательства, но и в воздействии на законодателя с тем, чтобы он на основании выявленных судебной практикой спорных моментов, урегулировал отношения по возмездной передаче жилых помещений наиболее совершенным образом, и в интересах законопослушных участников гражданского оборота, устранил возможности участия криминальных элементов на рынке жилья, обеспечил защиту жилищных прав граждан.

Однако многие вопросы еще ждут своего законодательного разрешения.

## Список использованной литературы

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция РФ от 12.12.1993. (с учетом поправок от 30.12.2008 г. №6-ФКЗ) // Российская газета №237.25.12.1993; Собрание законодательства РФ. 2009. №4. ст.445.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.11.94г. №51 - ФЗ (с изм. от 18.07.2009 г. № 145-ФЗ) // Собрание законодательства РФ.05.11.94г. №32 ст.3301; Российская газета. 20.07.2009. №131.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (с изм. от 18.07.2009 г. № 145 - ФЗ // Собрание законодательства РФ.29.01.1996. №5. ст.410; Российская газета. 20.07.2009. №131)

4. Закон РФ от 26.12.1995 г. № 208 - ФЗ "Об акционерных обществах" (с изм. от 19.07.2009 г. № 205-ФЗ) // Собрание Законодательства Российской Федерации.01.01.1996 г. № 1. ст.1; Российская газета 22.07.2009. №133

5. Лесной кодекс от 4.12.2006 г. № 200-ФЗ 9 (с изм. от 24.07.2009 г. № 209-ФЗ) // "Собрание законодательство РФ"11.12.2006. №50. ст.5778.; Российская газета.28.08.2009. № 137)

6. Закон РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах" (с изм. от 17.07.2009 г. № 164-ФЗ) // Российская газета.15.03.1995. №52; Российская газета.23.07.2009. № 134.

7. Федеральный Закон РФ от 27.07.1997 г. № 122 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. от 17.07.2009 г. № 174-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации 28.07.1997 г. №30. ст 3594; Российская газета.22.07.2009. №133

8. Указ Президента РФ от 22.07.1994 г. № 1535 " Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ" (с изм. от 21.10 2008 г. Указом Президента № 1540) // Собрание законодательства Российской Федерации.25.07.1994. N13. ст.1478; Собрание законодательства РФ.27.10.2008. №43 ст.4919.

9. Приказ Минюста РФ от 4 марта 2005 г. N 16 "Об утверждении Правил внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и взаимодействия между Федеральной регистрационной службой и ее территориальными органами" от 04.03.2005 г. № 16 (с изм. от 20.12.2007 г. Приказом минюста № 58) // Российская газета.22.03.2007. №58; Российская газета.2.02.2008 г. № 22.

10. Приказ Минюста РФ от 18.09.2003 г. № 226 " Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними и информации о зарегистрированных правах" (с изм. от 06.12.2006 г. Приказом минюста № 352) // Российская газета.08.10 2003. № 201; Российская газета.21.12.2006. №287.

Книги:

11. Алексеев С.С. Гражданское право: учебник,2-е издание // С.С. Алексеев; Институт частного права -М: Проспект, 2009. - с.528

12. Антокольская М.В. Семейное право: Учеб. для вузов / М.В. Антокольская - М.: Юристъ, 2006. - 336 с.

13. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: книга вторая: Договоры о передаче имущества/ М.И. Брагинский, В.В. Витрянский - М.: Cтатут, 2009. - 780 с.

14. Гатин А.М. Гражданское право: Учебное пособия/ А.М. Гатин - М: Дашков ИК, 2009. - 384 с.

15. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России: Учебник для вузов/Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор - М: ЗАО Юстицинформ, 2008 - 560 с.

16. Жариков Ю.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. // Ю.Г. Жариков. - М.: Спарк, 2003. - С.11

17. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // О.М. Козырь. - М.: Инфра, 2004. - 293 с.

18. Маковский А.Л. Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. / Отв. ред. А.Л. Маковский. - М.: Инфра, 2004. - 480 с.

19. Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право: учебник/ под ред.И.Б. Новицкого, Перетерского И.С. - М: Юриспруденция, 2006 г. - 266 с.

20. Суханова Е.А. Гражданское право: В 4 т. - Том 3: Обязательственное право: Учебник.3-е издание; переработанное и дополненное/ Под ред. Е.А. Суханова. - М: Волтерс Клувер, 2008. - 378 с

21. Треушников М.К. Гражданский процесс: учебник. / М.К. Треушников - М.: Городец-издат, 2003. - 720 с

22. Чаусская О.А. Гражданское право: Учебник для вузов / О.А. Чаусская - М: Дашков и К, 2007 г. - 480 с.

23. Шабалин В.Г., Смирнов И.А., Кузьмина А.К. Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров: книга // Под ред.В.Г. Шабалина, И.А. Смирнова, А.К. Кузьмина - Омега-Л 2008. - 464 с.

24. Шупыро В.М. Преобразование государственной собственности. / В.М. Шупыро - М.: Инфра-М, 2002. - 248 с.

Статьи

25. Булгаков Д. Кого ставить собственником? /Д. Булгаков // ЭЖ-Юрист. - 2009. - №42-с.13-14

26. Васильев Г.С. О некоторых вопросах перехода права собственности по договору / Г.С. Васильев // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. - М, 2008. - №4. - с.16-18

27. Егорова М.А. Возврат исполненного при изменении и расторжении договора купли-продажи/ М.А. Егорова // Журнал российского права. - 2009. - № 3. - с.59-6

28. Зезекало А.Ю. Заблуждение в существенных свойствах предмета сделки/ А.Ю. Зезекало // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. - 2008. - №3 - с.29-43

29. Кашин Р.Н. Цена как существенное условие договора/ Р.Н. Кашин // Юрист. - 2009. - №9 - с.4-8

30. Лукьянов А.А. К вопросу об отчуждении имущества неуправомоченным лицо. /А.А. Лукьянов // Арбитражная практика. - 2008. - №10 (91) - с.58-65

31. Макаров И.А. Способы защиты от бездействия собственника имущества, уклоняющегося от несения бремени его содержания/И.А. Макаров // Закон. - 2009. - № 11 - с.13-24

32. Макаров И.А. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество /И.А. Макаров // Арбитражная практика. - 2008. - №8 (89) - с.29-39

33. Моргунов С.В. Актуальные вопросы оспаривания зарегистрированного права на недвижимость/ С.В. Моргунов // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. - 2008-№5 - 9-29 с.

34. Пакутин А.В. Проблемы, возникающие в отношении незаключенных договоров/А.В. Пакутин // Арбитражная практика. - 2009. - № 1 (94). - с.8-18

35. Рябоконь О.В., Ванеев А.С. Арбитрабельность споров в отношении недвижимости в практике международных коммерческих судов России и Украины / О.В. Рябоконь, А.С. Ванеев // Закон. - 2009. - №6-203-213 с.

36. Сабаш С. Исполнение договорного обязательства третьим лицом. /C. Сабаш // Хозяйство и право. - 2003. - №3. - с.3-23

37. Серокурова У.В. Способы защиты права собственности на недвижимое имущество/У.В. Секурова // Арбитражная практика. - 2002. - №2. - с.10-12.

38. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ / Е.М. Тужилова-Орданская // Журнал российского права. - 2004. - №6. - с. 20-21

Авторефераты диссертаций

39. Ахмеров М.Р. Институционная трансформация рынка коммерческой недвижимости/автореф. дис... канд. экон. наук/Р.М. Ахмеров М.Р. -Казань, 2009. - с.5

Ресурсы Интернет:

40. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Принята на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г. (протокол) / Режим доступа: privlaw.ru/old/koper-200404. rtf

Материалы судебной практики

41. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. - 2009. - №9 - с.136

42. Обзор судебной практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о землепользовании и государственной регистрации прав на землю. Утвержден Президиумом Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда 25 сентября 2009 г. /Режим доступа: http://11aas. arbitr.ru/pract/obobschenija\_sudebnoj\_praktiki/2304.html

43. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 21 июля 2009 г. № 132 "О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"" // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ - 2009. - №9 - 166 с.

44. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 13 ноября 2008 г. № 126 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения" // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ - 2009. - № 1 - 163-165 с.

45. Архив Железнодорожного суда г. Ульяновска за 2009 г. - Режим доступа: http // zjeleznodorogniy. uln. sudrf.ru/modules. php? nam

46. Архив Ульяновского областного суда за 2009 г. / Режим доступа: http // uloblsud.ru/index. php? option

1. См.: Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право: учебник – М: Юриспруденция , 2006 .-с.266 [↑](#footnote-ref-1)
2. 1См.: Чаусская О.А. Гражданское право: Учебник для вузов - М : Дашков и К , 2007 г. – 85 с. [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Гражданский кодекс Российской Федерации ( часть 2) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ)// Собрание законодательства РФ.29.01.1996. №5.ст.410 ( с изм. от 18.07.2009. № 145-ФЗ //Российская газета. 20.07.2009. №131) [↑](#footnote-ref-3)
4. См.: Пакутин А.В. Проблемы, возникающие в отношении незаключенных договоров//Арбитражная практика.-2009.-№ 1(94) .-с.8-18 [↑](#footnote-ref-4)
5. См.: Лукьянов А.А. К вопросу об отчуждении имущества неуправомоченным лицом.//Арбитражная практика.-2008.-№10(91)-с. 58-65 [↑](#footnote-ref-5)
6. 2 См.: Суханова Е.А.Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: Учебник. 3-е издание, переработанное и дополненное // М. Волтерс Клувер, 2008.-122 с [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России : Учебник для вузов- М : ЗАО Юстицинформ, 2008 – 161 с. [↑](#footnote-ref-7)
8. См.: Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Принята на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г. (протокол) / Режим доступа: privlaw.ru/old/koper-200404.rtf [↑](#footnote-ref-8)
9. См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества.– М.: Cтатут, 2009. - с. 234. [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: Маковский А.Л. Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. / М.: Инфра, 2004. - с. 137 [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: Закон РФ «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. № 208- ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 01.01.1996 г. № 1. ст.1( с изм. от 19.07.2009 г. № 205-ФЗ// Российская газета .22.07.2009.№133) [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: Антокольская М.В. Семейное право: Учеб.для вузов / М.: Юристъ, 2006.- 132 с. [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: Гатин А.М. Гражданское право: Учебное пособия / М :Дашков ИК, 2009.-193 с. [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»//Вестник Высшего Арбитражного суда РФ.-2009.-№9- с.136 [↑](#footnote-ref-14)
15. См.: Приказ Минюста РФ от 4 марта 2005 г. N 16 "Об утверждении Правил внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и взаимодействия между Федеральной регистрационной службой и ее территориальными органами" (с изменениями и дополнениями от 20 декабря 2007 г.)//Российская газета .22.03.2007.№58 [↑](#footnote-ref-15)
16. См.: Указ Президента РФ « Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ» от 22. 07. 1994 г. № 1535 //Собрание законодательства Российской Федерации.25.07.1994.N 13.ст. 1478 (с изм. от 21.10.2008 г. Указ Президента № 1540// Собрание законодательства РФ.27.10.2008.№43 ст.4919) [↑](#footnote-ref-16)
17. См.: Васильев Г.С. О некоторых вопросах перехода права собственности по договору // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации.- 2008.-№4.-16-18 с. [↑](#footnote-ref-17)
18. См.: Кашин Р.Н. Цена как существенное условие договора// Юрист.- 2009 .-№9 – с.4-8 [↑](#footnote-ref-18)
19. См.:Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права.-2004.-№6.-с.20-21 [↑](#footnote-ref-19)
20. См.:Шупыро В.М. Преобразование государственной собственности. - М.: Инфра-М, 2002. - с. 17 [↑](#footnote-ref-20)
21. См.: Ахмеров М.Р. Институционная трансформация рынка коммерческой недвижимости/автореф. дис. . . канд.экон.наук –Казань, 2009.- с. 5 [↑](#footnote-ref-21)
22. См.:Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А.Хохлова – М.: Инфра, 2004. -с. 25. [↑](#footnote-ref-22)
23. См.: Шупыро В.М. Преобразование государственной собственности.// - М.: Инфра-М, 2002. - С. 31 [↑](#footnote-ref-23)
24. См.:Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993). // Российская газета №237. 25.12.1993. (с учетом поправок внесенных ФКЗ от 30.12.2008. №6- ФКЗ // Собрание законодательства РФ. 2009.№4.ст.445.) [↑](#footnote-ref-24)
25. См.: Макаров И.А. Способы защиты от бездействия собственника имущества, уклоняющегося от несения бремени его содержания//Закон.-2009.-№ 11- с. 13-24 [↑](#footnote-ref-25)
26. См.: Закон РФ «О недрах» от 21.02.1992 г. № 2395-1 / / Российская газета.15.03.1995.№52.( с изм. от 17.07.2009 г. № 164-ФЗ// Российская газета.23.07.2009.№ 134) [↑](#footnote-ref-26)
27. См.: Лесной кодекс ст.25 от 4.12.2006 г. № 200-ФЗ // «Собрание законодательство РФ»11.12. 2006.№50.ст.5778.(с изм. от 24.07.2009.№ 209-ФЗ // Российская газета . 28.08.2009.№ 137) [↑](#footnote-ref-27)
28. См.: Жариков Ю.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование.//М.: Спарк, 2003. - С. 11 [↑](#footnote-ref-28)
29. См.: Федеральный Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 27.07.1997 г. № 122.// Собрание законодательства Российской Федерации 28.07.1997 г. №30.ст 3594.(с изм. от 17.07.2009 г. № 174-ФЗ//Российская газета.22.07.2009.№133) [↑](#footnote-ref-29)
30. См.:Рябоконь О.В., Ванеев А.С. Арбитрабельность споров в отношении недвижимости в практике международных коммерческих судов России и Украины // Закон .-2009.-№6-203-213 с. [↑](#footnote-ref-30)
31. См.: Обзор судебной практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о землепользовании и государственной регистрации прав на землю. Утвержден Президиумом Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда 25 сентября 2009 г. /Режим доступа: http://11aas.arbitr.ru/pract/obobschenija\_sudebnoj\_praktiki/2304.html [↑](#footnote-ref-31)
32. См.: Обзор судебной практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о землепользовании и государственной регистрации прав на землю. Утвержден Президиумом Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда 25 сентября 2009 г. /Режим доступа: http://11aas.arbitr.ru/pract/obobschenija\_sudebnoj\_praktiki/2304.html [↑](#footnote-ref-32)
33. См.: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 21 июля 2009 г. № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"» // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ – 2009.-№9- 166 с [↑](#footnote-ref-33)
34. См.: Приказ Минюста РФ от 18.09.2003 г. № 226 « Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними и информации о зарегистрированных правах» (с изм. От 24.12.2004 г., 30.12.2005 г.,06.12.2006 г.) // Российская газета.08.10 2003.№ 201 [↑](#footnote-ref-34)
35. См.: Макаров И.А. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество // Арбитражная практика.- 2008.-№8(89)-с. 29-39 [↑](#footnote-ref-35)
36. См.: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 13 ноября 2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ – 2009.-№ 1- 163-165 с. [↑](#footnote-ref-36)
37. См.: Моргунов С.В. Актуальные вопросы оспаривания зарегистрированного права на недвижим //Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации.-2008-№5- 9-15 с. [↑](#footnote-ref-37)
38. См.: Булгаков Д. Кого ставить собственником?//ЭЖ-Юрист.-2009.-№42- с.13-14 [↑](#footnote-ref-38)
39. См.: Треушников М.К. Гражданский процесс: учебник. / М. - Городец-издат, 2003. -С. 305. [↑](#footnote-ref-39)
40. См.: Архив Железнодорожного суда г. Ульяновска за 2009 г.- Режим доступа:http//zjeleznodorogniy.uln.sudrf.ru/modules.php?nam [↑](#footnote-ref-40)
41. См.: Серокурова У.В. Способы защиты права собственности на недвижимое имущество // Арбитражная практика.-2002.- с. 10-12 [↑](#footnote-ref-41)
42. См: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.11.94г. №51 – ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.94г.) // Собрание законодательства РФ. 05.11.94г. №32 ст. 3301 (с изм. от 18.07.2009. № 145-ФЗ //Российская газета. 20.07.2009. №131) [↑](#footnote-ref-42)
43. См.: С. Сарбаш. Исполнение договорного обязательства третьим лицом//Хозяйство и право -2003-№3-с.3-23 [↑](#footnote-ref-43)
44. См.: Макаров И.А. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество.// Арбитражная практика-2008-№8(89)-с. 29-39 [↑](#footnote-ref-44)
45. См.: Шабалин В. Г., Смирнов И.А., Кузьмина А.К. Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров : книга // Омега-Л 2008. - 256 с. [↑](#footnote-ref-45)
46. См.: Архив Ульяновского областного суда за 2009 г. / Режим доступа: http//uloblsud.ru/index.php?option [↑](#footnote-ref-46)
47. См.: Зезекало А.Ю. Заблуждение в существенных свойствах предмета сделки/ А.Ю. Зезекало// Вестник Высшего Арбитражного суда РФ .- 2008 .-№3- 29-43 с. [↑](#footnote-ref-47)
48. См.: Егорова М.А. Возврат исполненного при изменении и расторжении договора купли-продажи/ М.А. Егорова// Журнал российского права .- 2009.-№ 3.-с. 59-69 [↑](#footnote-ref-48)
49. См.: Алексеев С.С. Гражданское право: учебник ,2-е издание// Проспект, Екатеринбург, Институт частного права,-2009.-с.220 [↑](#footnote-ref-49)