**Дипломная работа**

На тему: «Гражданско-правовое регулирование договора продажи жилого помещения»

**Введение**

**Актуальность темы исследования.** Всвязи с приватизацией жилищного фонда в начале 90‑х гг. многие из российских граждан стали собственниками жилых помещений, что обусловило в последующие годы небывалый рост сделок с данными объектами недвижимости (купля-продажа, аренда, мена, найм, дарение и др.). В настоящее время жилое помещение (квартира, жилой дом, часть квартиры и жилого дома) – не только место проживания, но и вполне ликвидный инвестиционный инструмент, который позволяет не просто сохранить, но и существенно приумножить вложенные средства, принося стабильный доход собственнику. Таким образом, в настоящее время в нашей стране не существует других финансовых механизмов и институтов, обеспечивающих достойное приумножение средств рядовых вкладчиков, кроме вложений в жилье, что, в свою очередь, обусловливает увеличение числа сделок с жилыми помещениями и, особенно, купли-продажи. В соответствие с потребностями гражданского оборота российский законодатель, стремясь урегулировать определившиеся в обществе тенденции по купле-продаже жилых помещений, опираясь на практику применения норм Гражданского кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов в данной сфере, постепенно формирует качественно новую законодательную базу, детально регламентирующую данный институт, это безусловно, привело к определенным позитивным результатам и, в частности, расширило пути участия в долевом строительстве, возросли надежность и доходность самого инвестирования в жилье, набирают оборот ипотечные ценные бумаги, в целом повысилась правовая защищенность участников договоров продажи жилых помещений и др.

Вместе с тем, следует отметить, что далеко не все законодательные пробелы в сфере оборота жилых помещений, и в особенности их продажи, устранены. Прежде всего, закрепленный в ГК РФ и нуждавшийся в совершенствовании механизм реализации договора продажи жилых помещений, оставлен ЖК РФ практически без внимания. Ни в одном нормативном правовом акте не определено понятие договора продажи жилого помещения, не обозначена специфика данного вида сделок с квартирами и жилыми домами. Кроме того, не определен и не сформирован государственный контролирующий орган в данной сфере; не доработаны вопросы поручительства как способа обеспечения исполнения обязательства по договору продажи жилья; законодательно не защищены интересы созаемщиков по договору ипотечного кредитования в случае привлечения их к солидарной ответственности, и др.

Недостатки российского законодательства в данной сфере зачастую восполняются судебной практикой и разъяснениями высших судебных инстанций. Как показывает судебная практика, сделки с жилыми помещениями порождают существенное количество споров, причем правовые конфликты по поводу купли-продажи жилых помещений – одной из самых сложных гражданско-правовых сделок в российском праве, занимают лидирующее место. К примеру, за 1 полугодие 2009 г. в районных судах жилищные дела, в том числе по спорам, связанным с куплей-продажей жилых помещений, составили 16,2% от общего числа оконченных производством дел (в 1 полугодии 2008 года – 13,5%); у мировых судей в 1 полугодии 2009 г. количество споров, связанных с куплей-продажей, приватизацией и другими сделками с жилой площадью выросло на 11,5% (до 559,1 тыс. дел)[[1]](#footnote-1).

Таким образом, в настоящее время существует объективная необходимость в проведении комплексного научного исследования проблем договора продажи жилых помещений в целях совершенствования его гражданско-правового регулирования, что и обусловило выбор темы выпускной квалификационной работы.

Теоретические вопросы договора купли-продажи явились предметом исследования в трудах многих выдающихся отечественных ученых. Еще до революции 1917 г. значительные разработки в данной области были сделаны классиками русского гражданского права: К. Анненковым, Е.В. Васьковским, Ю.С. Гамбаровым, Д.И. Мейером, С.А. Муромцевым, К.П. Победоносцевым, Г.Ф. Шершеневичем и др.

В советский период развития гражданского права серьезные исследования в данной области проводились: М.М, Агарковым, С.С. Алексеевым, С.Н. Братусем, Д.М. Генкиным, О.С. Иоффе, О.А. Красавчиковым, В.П, Грибановым, P.O. Халфиной, Б.Б. Черепахиным и др.

В последние десятилетия научные исследования, касающиеся правового регулирования договора продажи недвижимости в целом и жилых помещений, в частности, проводились многими авторам, в том числе: Т.Е. Абовой, М.И. Брагинским, С.А. Боголюбовым, М.М. Бринчуком, В.В. Витрянским, С.А. Зинченко, Н.Д. Егоровым, О.Н. Садиковым, А.П. Сергеевым, Е.А. Сухановым, Ю.К. Толстым и другими российскими цивилистами.

Вместе с тем, при всей теоретической и практической значимости проведенной научной работы, вопросы договора продажи жилых помещений недостаточно разработаны, необходим комплексный подход к их исследованию с учетом законодательного и правоприменительного опыта, сложившегося в последние годы, когда вступил в силу целый комплекс нормативных правовых актов, на качественно новом уровне регулирующий общественные отношения в данной сфере.

**Цель настоящего исследования** заключается в разработке на основе анализа существующей законодательной базы и судебной практики теоретических и практических положений, направленных на совершенствование гражданско-правового регулирования договора продажи жилых помещений.

Достижение данной цели связано с решением следующих научно-практических задач:

* провести анализ российского законодательства о договоре продажи жилых помещений;
* изучить понятие и сущность договора продажи жилого помещения и охарактеризовать существенные условия договора продажи жилого помещения;
* провести исследование актуальных проблем приобретения жилого помещения по договору ипотеки;
* провести анализ отдельных вопросов государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение по договору продажи;
* изучить специфику гражданско-правовой ответственности сторон договора продажи жилого помещения;
* выработать конкретные предложения по совершенствованию современного российского законодательства, регулирующего общественные отношения по договору продажи жилого помещения, направленные на обеспечение прав и охраняемых законом интересов участников гражданского оборота.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения, складывающиеся в сфере реализации договора продажи жилых помещений в Российской Федерации.

**Предметом исследования** явились нормы законодательства Российской Федерации, регулирующие отношения в сфере продажи жилых помещений, судебная практика, монографическая литература, относящиеся к теме исследования.

**Методология исследования.** Данное исследование основано на совокупности таких методов научного познания, как: диалектический, комплексный, историко-правовой, сравнительно-правовой, системного анализа, формально-логический, социологический и др.

**Нормативную базу исследования** составляют: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс РФ, Федеральные законы «Об ипотечных ценных бумагах», «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», «О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», а также иные федеральные законы Российской Федерации, указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, регулирующие отношения, составляющие объект исследования.

**Положения, выносимые на защиту:**

1. Предлагаем статью 550 «Форма договора продажи недвижимости» ГК РФ дополнить пунктом третьим следующего содержания:

«Договор продажи жилого помещения подлежит обязательному нотариальному удостоверению».

2. Необходимо установить имущественную ответственность регистрирующих органов в размере действительного реального ущерба, причиненного вследствие ошибки при регистрации права собственности на жилое помещение.

3. Предлагается статью 558 ГК РФ «Особенности продажи жилых помещений» дополнить пунктом 3 следующего содержания: «Обязательным приложением к договору продажи жилого помещения в многоквартирном доме является технический паспорт данного жилого помещения».

4. Предлагается в договор продажи жилого дома (его части) включать исчерпывающий перечень строений и сооружений, предназначенных для его обслуживания.

5. Предлагаем предусмотреть право созаемщика по договору ипотечного кредитования на долю в праве собственности на приобретенную квартиру в случае привлечения его к солидарной ответственности соразмерно выплаченной им части долга.

6. Предлагаем при инвестировании строительства жилых помещений законодательно установить оформление прав требования возникающих у инвестора к застройщику ценными бумагами.

**Практическая значимость исследования.** Разработанные научно-практические положения могут быть использованы: для внесения в установленном порядке изменений и дополнений в гражданское законодательство Российской Федерации, касающееся правового регулирования договора продажи жилых помещений в целом, а также специфики продажи квартир и жилых домов в частности.

**1. Юридическая природа договора продажи жилых помещений**

##

## 1.1 Анализ российского законодательства о договоре продажи жилых помещений

Изучение истории развития законодательства важно в условиях формирования современных нормативных правовых актов. Наши предки начинают осмысливать и определять характер владения землей только с появлением княжеской власти и образованием политического союза. Чтобы обеспечить себе взимание налогов, правительство должно было прикрепить каждое селение к одному месту. С другой стороны, за недостатком денежных средств государи жаловали земельными участками своё войско и служилых людей. Так складывалось общинное и поместное землевладение. Общинная собственность на землю исчезла уже к концу XV века.

В российском законодательстве само понятие «недвижимое имущество» встречается впервые в Указе Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23 марта 1714 года[[2]](#footnote-2) (Указ о Единонаследии) и в дальнейшем получило широкое распространение в нормативных актах и практике. С 1835 г. в России вступил в действие систематизированный акт – Свод законов Российской империи[[3]](#footnote-3). В ст. 383 т. 10, ч. 1 Свода законов определялось, что имущество делится на движимое и недвижимое. Различие между движимыми и недвижимыми вещами образовалось «вследствие преобладающего в средние века значения земли» и в результате того, что земля «необходимо подвергается в частном обладании таким ограничениям, которые чужды движимым вещам» Устанавливая различный правовой режим для движимого и недвижимого имущества, законодатель, тем не менее, не давал определения понятий тех и других.

Неудачная редакция статей и отсутствие законодательного определения недвижимости вызвали обоснованную критику учёных-цивилистов, в том числе: Е.В. Васьковского, Л.А. Кассо, Г.Ф. Шерщеневича и др. В результате были сформулированы определенные доктринальные дефиниции.

Бесспорным недвижимым объектом всеми авторами (К. Малышев, Ю. Гамбаров, Е. Трубецкой, Л. Кассо) признавалась земля; некоторые ученые писали о части земной поверхности (Г. Шершеневич), земельных или поземельных участках (Д. Азаревич). Но по вопросу о том, какой критерий должен быть положен в основу разграничения движимых и недвижимых вещей, мнения ученых расходились.

Г. Шершеневич, К. Нобедоносцев, А. Гуляев, Е. Трубецкой, К. Кавелин проводили классификацию вещей на движимые и недвижимые не только по естественному, природному свойству предметов, но и указывали на необходимость существования для недвижимости механической или органической связи с земной поверхностью.

Ст. 384 т. 10, ч. 1 Свода законов недвижимым имуществом признает также землю, дома, фабрики и т.д., но фактически в основе определения этой категории недвижимости положены природные свойства вещей, не создаваемые правом, а только констатируемые им и сопровождаемые известными юридическими последствиями.

Следующую категорию недвижимости составляли «юридически недвижимые» вещи. В эту группу включались и принадлежности недвижимых имуществ – движимости по природе, но которым придавалось свойство недвижимости (ст. ст. 386–390 т. 10, ч. 1 Свода законов), в данном случае, как отмечал Н.Л. Дювернуа, «для операций чисто юридических, мы в известных случаях иммобилизуемой движимости, то есть, подчиняем юридический характер обладания ими нормам, существующим для недвижимых имуществ»[[4]](#footnote-4)

Деление на движимость и недвижимость применялось не только к вещам, но и к правам. Но в основу классификации не мог быть положен критерий, применяемый к «телесным вещам», поэтому, по мнению Е.В. Васьковского, следовало бы «обратить внимание на объект права и считать права на недвижимость – недвижимыми, а права на движимость и на действия других лиц – движимыми»[[5]](#footnote-5).

В проекте Гражданского уложения России в отличие от законов гражданских (т. 10 Свода законов), уже содержалось определение недвижимого имущества, которым признавались земля, а также строения или сооружения, неподвижно к земле прикрепленные, как-то дома, заводы, фабрики (ст. 32).

Отсутствие легального определения движимости и недвижимости приводило к серьёзным недоразумениям при квалификации того или иного имущества, например при определении природы таких объектов, как здания и строения. Гражданский Кассационный департамент Правительствующего Сената в 1875 г. (решение №703) прямо отнёс к движимости передвижные лавки по их свойству. Поэтому не имеют значение недвижимых имуществ передвижные здания, то есть те, «которые могут быть переносимы с места на место без их разрушения и повреждения» (передвижные лавки, балаганы, палатки, будки и т.п.). Движимым имуществом являлись строения, приобретенные на снос или своз, без права на обладание строениями нераздельно с землею (решение Правительствующего Сената №113 за 1881 год).

Ещё большую сложность в юридической литературе и судебной практике вызывала квалификация здания, построенного на чужой земле. Проблема определения статуса такой постройки объяснялась тем, что была разорвана юридическая связь между зданием и земельным участком, а поэтому изучаемый объект мог быть отнесён как к движимому, так и недвижимому имуществу. В соответствии со ст. 386 т. 10, ч. 1 Свода законов к принадлежностям населенных земель относились стоящие на них «церковные и другие строения, дворы, мельницы…». Эта норма, как разъяснил Гражданский Кассационный департамент Правительствующего Сената, означает только то, что строения предполагаются собственностью хозяина земли, пока противное не доказано лицом, желающим «присвоить себе особое право на строение»[[6]](#footnote-6), ибо собственнику имущества принадлежит всё то, что трудом и его искусством произведено в том же имуществе (ст. 425 т. 10, ч. 1 Свода законов).

Таким образом. Сенат признал, что право собственности на землю может быть отделено от права собственности на находящиеся на ней постройки, и что постройка на чужой земле не составляет принадлежности той земли, на которой она возведена. Проект Гражданского уложения России под явным влиянием Германского Гражданского уложения признал постройки, строения и сооружения недвижимым имуществом, только если они принадлежат собственнику имения или отдельному владельцу в силу вотчинного (вещного) права на имение, то есть принадлежат на праве собственности, залога или праве на чужое имущество, во всех остальных случаях постройка считается движимым имуществом[[7]](#footnote-7).

С принятием проекта Гражданского уложения в Российской империи законодательно был бы решен вопрос о квалификации строений и сооружений, построенных на чужой земле, хотя указанная норма не решила бы проблем с постройками, возведенными в силу какого-либо обязательственного права, но этого не произошло.

Определение характера постройки на чужом земельном участке имело не только научный интерес, но и большое практическое значение. Дело в том, что с развитием существовавшего в России общественного строя оборот движимых и недвижимых вещей всё больше подчинялся специальным правилам, которые различались в зависимости от вида имуществ.

Одним из способов установления, изменения и прекращения юридических отношений является совершение различного рода сделок. В законодательстве Российской империи отсутствовало легальное определение сделки[[8]](#footnote-8). Так, к сделкам, которые могли иметь своим предметом недвижимое имущество, нормы Свода законов относили: дарение «в тесном смысле» и пожалование, выдел недвижимого имущества, запродажу и куплю – продажу, найм или аренду. Можно отметить, что законодательство строго не разграничивало найм и аренду.

С развитием экономического оборота нередко недостаточно просто внешнее проявление воли сторон соглашения, а требуется уже более формализованное закрепление её выражения. Тогда законодательство устанавливает обязательные требования к форме сделок, причём это не только отражение волеизъявления на письме, но и в ряде случаев участие свидетелей, общественной власти. В этом случае форма сделки приобретает двоякий характер: либо служит средством доказательства соглашения или необходимым условием действительности сделки, с вытекающими отсюда различными правовыми последствиями в случаях нарушения установленной законом формы.

В российском законодательстве[[9]](#footnote-9) в XVII веке (в ст. 34 гл. 17 Соборного уложения) чётко разграничивалось личное право из договора и вещное право из записки в книгах поместных приказах (если объектом договора была земля) или земских приказах (если объектом был дом и двор), так как, по уложению в случае продажи одной вотчины разным лицам право собственности признавалось за тем, кто раньше «справил» имение. В XVIII веке в России началась ломка старинных учреждений, и при Петре I установился новый «крепостной» порядок совершения актов. Все сделки совершались в юстиц-коллегии. В городах крепостные акты заключались под надзором губернаторов и воевод. Акты следовало вносить в особые книги. Но под влиянием фискальных интересов главное значение в переходе права собственности от продавца к покупателю имела не записка в книге, а само совершение крепостного акта с уплатой пошлины. В правление Екатерины II крепостной порядок был сохранён только для перехода вещных прав на недвижимость. Таким образом, ко времени принятия Свода законов Российской империи система вотчинной записки по Соборному уложению была полностью вытеснена крепостным порядком.

В соответствии со ст. 707 т. 10, ч. 1 Свода законов переход права собственности связывался с совершением крепостного акта и вводом во владение, но не был точно установлен момент возникновения вещного права у приобретателя, на что обращали внимание юристы и, в связи с чем, существовали трудности на практике.

14 апреля 1866 г. принято Положение о нотариальной части[[10]](#footnote-10), в соответствии с которым: сделки о переходе, ограничении права собственности на недвижимое имущество под страхом недействительности должны были быть совершены у нотариусов и затем обращены в крепостные через утверждение их старшим нотариусом. Вещные права на недвижимость не приобретались до утверждения последним сделок, за исключением установленных в законе. При всех преимуществах нотариальной системы по сравнению с крепостным порядком и она не лишена была многих недостатков: неопределенность момента приобретения вещного права, отсутствие принципа достоверности, принцип гласности представлял собой пустую формальность, чрезмерная сложность процедуры.

В конце XIX века в России появился проект Вотчинного Устава, который должен был заменить существующий порядок возникновения вещных прав на недвижимое имущество на вотчинную систему, которая уже нашла применение в западных государствах. Согласно этому проекту, вотчинные (вещные) права, основанные на договорах, должны были устанавливаться не иначе как внесением их в вотчинные книги. Содержание вотчинных книг должно было основываться на принципах гласности, достоверности и бесповоротности приобретенных по ним прав. Все сделки, направленные на установление вотчинных прав, должны были совершаться только нотариальным порядком под страхом их недействительности.

Таким образом, принятие Гражданского уложения и Вотчинного Устава позволило бы ввести в России строгую систему оборота вещных прав на недвижимое имущество и обеспечить должную защиту государством прав владельцев имущества. Но изменения в общественном строе не позволили реализовать проекты многих законов, в том числе и положения нормативных актов, обеспечивающих регулирование оборота недвижимости.

В результате революции в России в феврале 1917 г. главным органом в государстве стало Временное Правительство, за тот короткий промежуток времени, пока эта структура являлась высшим органом государственной власти, она фактически не принимала акты по регулированию правового режима недвижимых вещей, который по-прежнему определялся на основе норм Свода законов Российской Империи.

Одним из первых декретов советской власти был Декрет от 26 октября 1917 г., «О земле»[[11]](#footnote-11), который провозглашал, что «помещичья собственность на землю отменяется немедленно без всякого выкупа», «помещичьи имения со всеми принадлежностями переходят в распоряжение волостных земельных Комитетов и уездных Советов Крестьянских Депутатов впредь до Учредительного Собрания».

С 18 декабря 1917 г. Декретом «О запрещении сделок с недвижимостью» были приостановлены какие бы то ни было сделки по продаже, покупке, залогу, т. п. всех недвижимостей в городах[[12]](#footnote-12). В 1918 г. Декретом ВЦИК «Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах»[[13]](#footnote-13) в городских поселениях численностью жителей свыше 10000 была отменена частная собственность на все строения, которые вместе с находящейся под ними землей имели стоимость или доходность свыше предела, установленного органом местной власти (ст. 2). Данные строения были муниципализированы.

В сфере промышленности советское правительство осуществляло национализацию отдельных отраслей, которая была в основном завершена в июне 1918 года. Госсобственность была закреплена на крупные и средние промышленные предприятия, железные дороги и их подвижной состав, морские и речные суда всех типов. Отмена частной собственности на названные объекты означала запрещение каких-либо сделок, направленных на их отчуждение.

В период НЭПа появляются понятия денационализированных предприятий (с числом рабочих менее 20, которые государство считает невыгодным держать за счет средств своего бюджета и которое оно передает прежнему собственнику) и демуниципализированных строений (безвозмездно передаваемые бывшим собственникам и их наследникам или фактическим владельцам, ввиду невозможности использования их Местными советами)[[14]](#footnote-14). Основные положения НЭПа о частной собственности на имущество были отражены в Декрете от 22 мая 1922 г. «Об основных частных имущественных правах, признаваемых в РСФСР, охраняемых её законами и защищаемых судами РСФСР»[[15]](#footnote-15)

На практике наиболее широкое распространение из всех сделок, предметом которых являлась недвижимость, получил договор купли-продажи жилых строений. Однако оборотоспособность последних, как объектов права собственности частных лиц, значительно ограничивалась правилом, содержавшимся в ст. 182 ГК РСФСР (1922 г.) и имевшим «своей целью борьбу с двумя явлениями, недопустимыми в советском строе: а) сосредоточением в одних руках крупных ценностей в виде многочисленных домовладений и б) со спекуляцией жилищами». Статья 182 закрепляла, что строение могло быть продано собственником, только если он, а также его несовершеннолетние дети и супруг в течение трех последних лет не отчуждали строений. А лицо могло купить строение только в том случае, если оно, его супруг, несовершеннолетние дети не обладают на праве собственности другими строениями. Для договоров купли-продажи строений и права застройки требовалось соблюдение нотариальной формы и последующая регистрация в коммунальном отделе.

Деление имуществ на движимое и недвижимое было официально в 1922 г. отменено, но эти понятия встречаются в правовых актах более позднего периода. Отказ советского законодателя от классификации имуществ на движимое и недвижимое имел своим последствием прекращение научных исследований в области регулирования оборота недвижимости. Сам термин «недвижимость» употреблялся в науке только применительно к законодательству дореволюционному.

В 1990 г., в России началось осуществление земельной реформы. Реформирование существовавшего земельного строя было направлено, прежде всего, на радикальные изменения отношений собственности. В российском законодательстве возрождается категория недвижимости, проводится фактическое деление вещей на движимые и недвижимые.

В России сделки с недвижимостью составляют 90% гражданского оборота. Таким образом, недвижимость имеет особое значение для современного российского рынка.

В условиях современного рынка потребность в жилье мыслится как потребность обладать жильем на праве частной собственности. Жилые помещения являются разновидностью недвижимости. Недвижимость – это одна из основных составляющих, обеспечивающих нормальное существование человека. Право иметь движимое и недвижимое имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами является основой развития рыночного оборота. По мнению Гегеля, все правовое поле государства производно от правового регулирования оборота недвижимости. С переходом к рыночной экономике установилось множество форм собственности на недвижимое имущество: частная, государственная, муниципальная и иные. Недвижимость включена в систему рыночного оборота путем совершения с ней таких сделок, как купля-продажа, залог, наследование, доверительное управление, аренда и др. Кроме того, возникают новые формы отношений по поводу недвижимости, например, долевое участие в строительстве, ипотека. Отношения по купле-продаже недвижимости еще во многом не урегулированы законодательно, так как формы их настолько разнообразны, что изначально предусмотреть все возможные их трансформации не представлялось возможным.

В российской практике решение вопроса собственности на недвижимость определяет наше будущее. Именно сделки с недвижимостью порождают в обществе наибольшее количество споров, связанных с правами сторон, и в первую очередь – с формированием эффективного класса собственников. В связи с этим законодатель, опираясь на практику применения ГК РФ по поводу отношений по купле-продаже недвижимости, иных нормативных правовых актов, постепенно формирует законодательную базу, детально регламентирующую куплю-продажу жилья.

С 1 марта 2005 г. вступил в силу Жилищный кодекс РФ. В соответствии с Конституцией РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ (п. «к» ч. 1 ст. 72). Как следует из ч. 2 ст. 76 Конституции РФ, по жилищному законодательству издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, При этом согласно ч. 5 ст. 76 Конституции РФ законы и иные нормативно-правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам. В случае такого противоречия приоритет принадлежит федеральным законам. Главным нормативным правовым актом любой отрасли законодательства, в том числе и жилищного, является Конституция РФ.

Основным актом, регулирующим жилищные отношения, в настоящее время, безусловно, является Жилищный кодекс, который определяет основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

ГК РФ в части первой (гл. 18) регулирует право собственности и иные вещные права членов семьи собственника жилого помещения, в части второй содержатся положения о договоре найма жилого помещения, а также нормы, регулирующие особенности продажи жилых помещений, часть третья ГК РФ устанавливает особенности наследования жилых помещений.

Федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные правовые акты федеральных органов власти и органов власти субъектов РФ принимаются соответствующими органами в пределах их полномочий. ЖК РФ содержит большой перечень вопросов, подлежащих решению Правительством РФ: утверждение типового договора социального найма жилых помещений, установление перечня заболеваний, при которых совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной квартире невозможно и т.д.

Ведомственные нормативные акты, принимаемые министерствами и иными федеральными органами исполнительной власти, подлежат применению только лишь в случае их государственной регистрации в Министерстве юстиции РФ и официального опубликования в соответствии с указом Президента РФ от 21.01.1993 года и Постановлением Правительства РФ от 13.08.1997 года. При этом акты, не прошедшие государственной регистрации, а также зарегистрированные, но не опубликованные в установленном порядке, не влекут за собой правовых последствий.

Органы местного самоуправления вправе принимать акты, регулирующие жилищные отношения, однако компетенция их существенно ограничена.

За период после принятия нового ЖК сложилась правоприменительная практика, основанная на его нормах. Выявились достоинства и недостатки правового регулирования отношений по поводу жилых помещений. В основе всей этой системы, лежит положение, в соответствии с которым человек, проживающий в помещении, должен быть его собственником. Весь опыт развития человечества, вне зависимости от цивилизации, показывает основательность такого подхода.

Жилищное законодательство РФ основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасность, на неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством РФ, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством РФ отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.[[16]](#footnote-16) При таком законодательном закреплении места и роли государства оно не только не гарантирует получение жилья, но и не гарантирует его сохранения, если семья, проживающая в этом жилье, попала в сложное экономическое положение, не гарантируется просто крыши над головой. К сожалению, жилые помещения маневренного фонда не решают этой проблемы.

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

3) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством;

4) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека. С гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается до завершения расчетов после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание. То есть после подобных расчетов граждане, которые не смогли погасить кредит или заем, выселяются не в общежитие, не в коммунальную квартиру, не в неблагоустроенное жилое помещение, а «в никуда», даже, если у них есть несовершеннолетние дети. Такая политика социального государства говорит скорее о его «антисоциальности»[[17]](#footnote-17). Но и эта задача при существующей величине маневренного фонда не может быть решена. Даже в Москве количество так называемых «ночлежек» совершенно недостаточно.

Одним из оснований возникновения жилищных прав и обязанностей по правилам п. 4 ст. 10 ЖК РФ является приобретение в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом, прежде всего по договору купли-продажи жилых помещений. Это одна из самых сложных гражданско-правовых сделок в российском праве, приводящая к многочисленным спорам и конфликтам.

В районных судах в 2009 г. жилищные дела составили 16,2% от общего числа оконченных производством дел (в 2008 году – 13,5%), в том числе:

* о выселении – 2,4% (46 тыс.), (в 2008 году – 2,2%) (45,6 тыс.));
* иски, связанные с приватизацией жилой площади, – 1,7% (32,9 тыс.), (в 2008 году – 0,8% (16,6 тыс.)), то есть их количество возросло почти в 2 раза;
* другие жилищные споры – 12% (229 тыс.), (в 2008 году – 10,5% (214,5 тыс.)), то есть прирост составил 6,8%, из них оплата коммунальных платежей – 24,2%, что в 2 раза меньше, чем в 2008 году – 51%. А у мировых судей количество споров, связанных с приватизацией жилой площади, и других жилищных споров выросло на 0,8% – 559,1 тыс., или 11,5% (в 2008 году – 10,7% (402,7 тыс.)), в основном за счет споров о взыскании платы за жилую площадь и коммунальные платежи (раздел 2 формы по гражданским делам)[[18]](#footnote-18).

ЖК РФ, вступивший в силу 1 марта 2005 г., имеет важнейшее значение практически для всех граждан. Этот основополагающий в области жилищных отношений документ, безусловно, особо интересен для представителей бизнеса. Более того, у них есть повод взглянуть на некоторые его положения с позиции здоровой критики[[19]](#footnote-19). В связи с приватизацией жилищного фонда в начале 90‑х гг. многие из граждан стали собственниками жилья. Сделки граждан с принадлежащим им жильем никогда еще не получали такого размаха, как сейчас. Ни для кого, ни секрет, что стоимость жилой площади в Москве очень высокая, сумма заключаемых сделок оценивается, как правило, во многие миллионы рублей. А связано это с тем, что квартира – это не только место проживания, но и вполне ликвидный инвестиционный инструмент. На сегодняшний день у мелкого и среднего инвестора нет более привлекательного способа вложения своих средств. В поисках подходящего способа получения прибыли большинство потенциальных инвесторов пришло к выводу, что инвестиции в недвижимость – доходный и безопасный инструмент. При положительной динамике, характерной для растущего рынка, вложения в недвижимость приносят большую прибыль, чем проценты по депозитам.

Если оценить сложившуюся на рынке ситуацию, очевидно, что вложения в недвижимость по степени доходности гораздо выгоднее многих других видов инвестирования, С принятием Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214‑ФЗ привлекательность такого инвестирования значительно возросла, что убедительно доказывает очередной скачок цен на квартиры в 2008 г.

К сожалению, большая норма прибыли, значительные объемы сделок, наличие огромного неудовлетворенного спроса, сложность финансового цикла в строительном бизнесе и другие факторы привлекли в этот вид предпринимательской деятельности значительное число различного рода мошенников. Материалы экспертного опроса, проведенного среди ученых-правоведов Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов РФ, свидетельствуют о том, что при оценке эффективности норм действующего законодательства более 70% опрошенных респондентов расценили российское законодательство как недостаточно надежно защищающее права добросовестного приобретателя. Почти единодушным было мнение экспертов о необходимости внесения конкретных изменений в действующие нормы с целью формирования новых подходов в регулировании и защите прав на жилые и нежилые помещения и снижения рисков инвестиций в недвижимость[[20]](#footnote-20).

В качестве примера приведем один из типичных случаев, В марте 2006 года гражданка В. вступила в потребительский кооператив «Ц», внеся туда в качестве паевого взноса 10000 рублей, еще 10000 ушло на вступительный взнос, страхование паевого взноса и членские взносы. За эти деньги ей обещали построить в ближайшем Подмосковье трехкомнатную квартиру. В сентябре 2006 года гражданка В. получила извещение о том, что проект строительства не удался и в 2007 году потребительский кооператив «Ц» не сможет предоставить ей квартиру. Она должна принять решение о выходе из кооператива «Ц» или ждать, когда ему удастся найти застройщика и вложить ее деньги в строительство. При анализе этого мошенничества выяснилось, что фактически были соблюдены все требования закона, при этом В. потеряла около 20000 рублей, если добавить к потерям банковский процент, который она могла бы получить, и самое главное, шесть месяцев времени, за которое стоимость жилья значительно выросла.

Из этого примера видно, что Федеральный закон от 30.12.2004 №214‑ФЗ не стал достаточно эффективным средством в борьбе с мошенничеством в жилищной сфере. С момента принятия Закона об участии в долевом строительстве ведутся споры о необходимости его изменения. В Государственную думу РФ было направлено не менее пяти разных законопроектов о внесении в него поправок. В итоге изменения в Закон об участии в долевом строительстве нашли отражение в принятом 18 июля 2006 г. Федеральном законе РФ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» №111‑ФЗ.

Вновь принятый Федеральный закон предусматривает следующие новеллы. Установлено, что действие закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству объектов недвижимости и не основанные на договоре участия в долевом строительстве[[21]](#footnote-21). Указанные отношения регулируются ГК РФ и законодательством РФ об инвестиционной деятельности. Представляется справедливым разделение правоотношений, имеющих различные каpуcы. Инвестиционная деятельность и удовлетворение потребностей в жилье должны иметь различные механизмы правового регулирования. Мировой опыт показывает, что решить жилищную проблему без привлечения средств приобретателей жилых помещений невозможно, но эти вложения не должны рассматриваться правом как вид инвестиционной деятельности. Приобретатель жилого помещения, удовлетворяющий свои личные потребности в жилье должен получать дополнительную правовую защиту.

Введено положение о том, что передача гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, не допускается[[22]](#footnote-22). Согласно этой норме в дальнейшем пресекается злоупотребление договором уступки права требования. Отметим, что ранее по этой схеме квартира могла быть переуступлена не один раз, в итоге обманутыми оказывались несколько граждан.[[23]](#footnote-23)

То есть фактически законодатель снижает привлекательность для средних и мелких собственников инвестирования в долевое строительство. Попытка оправдать это борьбой с мошенничеством, выглядит не очень убедительно. Может, следует искать причину в величине нормы прибыли в этом секторе экономики? С другой стороны, если государство обеспечит возможность продавать и покупать эти права, инвестиционная привлекательность для мелких и средних вкладчиков будет сохранена. Такие отношения перестанут носить характер мнимых или притворных, что обеспечит им необходимую легитимность, в итоге снизит уровень криминализации.

С учетом внесенных изменений объектом долевого строительства признаются жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В законе четко установлены четыре формы привлечения денежных средств граждан для участия в долевом строительстве: договор об участии в долевом строительстве; жилищные сертификаты; жилищно-строительные кооперативы; жилищно-накопительные кооперативы. Отметим, что и после принятия Закона об участии в долевом строительстве существовали так называемые «серые» схемы привлечения денежных средств граждан в обход закона, например, вексельная схема путем заключения предварительного договора с последующим заключением договора купли-продажи и т.д. Все они давали возможность застройщику получить деньги на строительство, однако дольщики взамен нередко получали лишь призрачные шансы на получение квартиры. Введение в действие новой редакции Закона об участии в долевом строительстве несколько расширило пути участия в долевом строительстве. Достаточно перспективными являются жилищные сертификаты, так как, покупая сертификат, гражданин приобретает право на часть площади квартиры. После того как дольщик выкупит 30% и более общей площади квартиры, застройщик обязан заключить с ним договор купли-продажи. В отличие от вексельной схемы в данной ситуации права дольщика защищены как Законом об участии в долевом строительстве, так и другим действующим законодательством[[24]](#footnote-24).

Уточнены вопросы о качестве объекта долевого строительства и об ответственности застройщика за недостатки в качестве объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока. Установлено, что застройщик не несет ответственности за недостатки объекта долевого строительства, если докажет, что они произошли не по его вине. И здесь мы видим тоже общее явление-усиление сильной стороны и ущемление публичных интересов. Многие граждане практически единодушно высказывают недовольство качеством строительных работ, да и не только в строительстве наблюдается снижение качества выпускаемой продукции, но общество не сформировало силы, которые бы этому препятствовали.

Достаточно подробно в новой редакции Закона об участии в долевом строительстве оговорены вопросы о передаче объекта долевого строительства: сроки, порядок предупреждения дольщика о предстоящей передаче объекта, сроки приема-передачи. Новым является установление последствий отказа дольщика от приема объекта. Так, если застройщик обладает достоверной информацией о том, что участник долевого строительства получил сообщение о предстоящей передаче объекта долевого строительства или такое сообщение возвращено в связи с отказом дольщика получить данное сообщение либо в связи с его отсутствием по им указанному адресу, застройщик вправе составить в одностороннем порядке акт передачи квартиры и риск случайной гибели имущества перейдет к дольщику. Эта норма позволит соблюсти права остальных дольщиков на своевременную сдачу дома.

Предусматривается возможность расторжения договора участия в долевом строительстве застройщиком в одностороннем порядке в случае нарушения участником долевого строительства своих обязательств по уплате цены договора. Положения о расторжении договора были спорны до внесения изменений в закон, такими остались и после. В частности, если раньше застройщики говорили о возможных злоупотреблениях правом на односторонний отказ дольщиками, то теперь застройщики вполне могут воспользоваться им сами. Так, недобросовестный застройщик может не принимать в течение оговоренного законом срока платежи от дольщика, а затем расторгнуть договор, тем самым обеспечить себе финансирование строительных работ за счет последнего. Участник долевого строительства в такой ситуации практически лишен возможности доказать свою правоту. По нашему мнению, в правах стороны договора уравняли, но при этом проблема до конца не устранена. Рассмотренный ранее пример подтверждает это.

Закон об участии в долевом строительстве дополнен статьей о способах обеспечения исполнения обязательств по договору, в частности, введено новое положение о поручительстве.

Одним из важнейших положений для застройщика является отмена нормы о солидарной ответственности банка и застройщика. Повторимся, что эта норма вызывала особое негодование застройщиков, так как ставила банки в невыгодное положение и последние отказывались от кредитования застройщиков. Это ключевое изменение в правоотношениях, отражает старую болезнь социализма: у нас главные любят за все переживать и ни за что не отвечать. Странно выглядит безответственность банка перед инвестором, вспомним, что в ипотечном кредитовании банки требуют полной ответственности квартирой на условиях риска, а не вины, да еще требуют дополнительного поручительства, а сами отвечать перед инвестором не будут, еще раз подчеркнем очень странное «правовое равенство» участников жилищных правоотношений.

Снижен размер неустойки за невыполнение обязательств участника долевого строительства и застройщика до одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства. При этом отмечено, что если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка уплачивается в двойном размере. Почему и здесь ущемили права рядового гражданина по сравнению с другими участниками вообще, непонятно.

Исключением из общего порядка введения в действие изменений в Закон об участии в долевом строительстве являются изменения в ст. 23 относительно государственного регулирования, контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Указанная статья введена в действие с 01 января 2007 г. В законе уточнены права и компетенция уполномоченного органа в сфере долевого строительства, однако вместе с этим отметим, что на сегодняшний день этот орган так и не сформирован. В частности, по тем или иным вопросам в сфере долевого строительства полномочиями обладают Федеральная служба по финансовым рынкам. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека. Для достижения целей Закона об участии в долевом строительстве считаем необходимым скорейшее решение этого вопроса.

Внесены также изменения в Федеральный закон от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в частности, сокращены сроки регистрации договоров долевого строительства до 10 дней (кроме регистрации первого договора, здесь срок 30 дней), установлены основания для отказа в государственной регистрации договора об участии в долевом строительстве.

Изменения коснулись и Федерального закона от 6 октября 1999 г. №184‑ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» в части дополнения сферы полномочий указанных органов власти.

Анализируя изменения, внесенные в Закон об участии в долевом строительстве, можно отметить, что не все пробелы устранены, в частности, не установлен контролирующий орган в данной сфере, не доработаны вопросы поручительства как способа обеспечения исполнения обязательства по договору и др. Несмотря на указанное, очевидно, что основной тенденцией развития законодательства о долевом строительстве является то, что законодатель стремится к установлению баланса интересов застройщиков и участников долевого строительства и дальнейшему урегулированию сферы долевого строительства. Энтузиазм по поводу этих изменений выглядит несколько надуманным. В сущности, еще раз усилена сильнейшая сторона вопреки публичным интересам и интересам слабейшей стороны. Прежде всего, финансовые агенты избавились от финансовой ответственности. Представляется более правильным законодательно убирать промежуточные звенья между застройщиком и инвестором, уменьшать «себестоимость» разрешительной системы на строительство жилых помещений.

Еще одним перспективным направлением совершенствования законодательства в области инвестирования в строительстве жилых помещений, является облегчение гражданского оборота прав требований, возникающих у инвестора к застройщику, например, оформление этих прав ценными бумагами, как это делается в США. Такие ценные бумаги могли бы решить и вопрос раздела права требования к застройщику, скажем при распаде семьи, осуществившей инвестирование в долевое строительство. Вопросы, которые возникают в связи с правовым оформлением сделок с жилыми помещениями, на сегодняшний день остаются очень важными. С одной стороны, мы являемся свидетелями постоянного расширения рынка недвижимости, участниками которого являются как рядовые граждане, так и юридические лица. С другой стороны, по ряду вопросов законодательное регулирование сделок с недвижимостью носит неполный либо нечеткий характер. Недостатки законодательства РФ зачастую восполняются судебной практикой и разъяснениями высших судебных инстанций. Тем более, что на смену всеохватывающему нормативизму, господствовавшему в советской юридической доктрине, пришел широкий разброс точек зрения, общим для которых стала несводимость права к одному закону.

К праву как таковому все чаще стали относить и судебную практику[[25]](#footnote-25). Наконец, особой ценностью объектов недвижимого имущества объясняется появление и распространение на рынке недвижимости различных видов мошенничества, особенно при продаже жилых помещений. Все эти обстоятельства в совокупности свидетельствуют о том, что нередко заключение сделки купли-продажи жилых помещений связано с риском возникновения убытков, которые могут оказаться весьма значительными. Неправильное оформление документов, незнание порядка и правовых последствий регистрации сделки с недвижимостью либо прав на нее, а также отсутствие должной осмотрительности при заключении сделки, – все это вполне может привести к тому, что сторона не получит должного по сделке, объектом которой является жилье. Чтобы избежать ряда неприятностей, при оформлении сделки с недвижимостью целесообразно прибегать к помощи профессионалов – юристов и адвокатов. Однако не менее важно самому разбираться в основных правовых вопросах, которые возникают в связи с заключением подобных сделок.

##

## 1.2 Понятие и сущность договора продажи жилого помещения

Бесспорно, самой распространенной формой распоряжения жилыми помещениями является купля-продажа. Понятие договора купли-продажи жилых помещений прямо в Гражданском кодексе РФ не предусмотрено. Его можно вывести на основе легального определения договора купли – продажи недвижимости (п. 1 ст. 549 ГК РФ). По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 130 ГК РФ). Тем более, как видно из текста нормативного определения, в не исчерпывающий перечень недвижимого имущества, подлежащего передаче по договору купли-продажи недвижимости, специально включена квартира – наиболее распространенный вид жилого помещения. Таким образом, на основе общего определения договора купли-продажи, данного в ст. 454 ГК РФ, в сочетании со специальным определением договора купли-продажи недвижимости и ст. 558 ГК РФ, регламентирующей особенности продажи жилых помещений, можно сформулировать понятие договора купли-продажи жилого помещения следующим образом: по договору продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Договор продажи жилого помещения является подвидом договора продажи недвижимости и, соответственно, подвидом общего договора купли-продажи. В силу п. 5 ст. 454 ГК РФ к порядку его заключения, а также к правам и обязанностям сторон применяются правила § 7 гл. 30 ГК РФ, а в части, не нашедшей регулирования в этом параграфе, общие положения о купле-продаже.

Г.Ф. Шершеневич отмечал: «Совокупность юридических отношений, охватываемых на Западе одним понятием купли-продажи, у нас разлагаются на три вида по едва уловимым признакам, а именно: на куплю-продажу в тесном значении этого слова, запродажу и поставку. В этом случае законодатель принял бытовые понятия, не обратив внимания на то, что они не содержат в себе достаточно юридических различий. С этой системой трех договоров, служащих одним и тем же юридическим средствам достижения экономической цели, русское законодательство стоит совершенно одиноко среди других правильных законодательств».

Действующий Гражданский кодекс РФ не только не преодолел этой негативной тенденции, а наоборот увеличил количество разновидностей договора купли-продажи доведя его до семи;

* розничная купля-продажа (§ 2 гл. 30 ГК РФ);
* поставка товаров (§ 3 гл. 30 ГК РФ);
* поставка товаров для государственных нужд (§ 4 гл. 30 ГК РФ);
* контрактация (§ 5 гл. 30 ГК РФ);
* энергоснабжение (§ 6 гл. 30 ГК РФ);
* продажа недвижимости (§ 7 гл. 30 ГК РФ);
* продажа предприятия (§ 8 гл. 30 ГК РФ);

Существенным условием всякого гражданско-правового договора признается его предмет (ст. 432 ГК РФ). Основным признаком, позволяющим выделить этот вид договора, является его предмет – жилое помещение.

Договор купли-продажи жилого помещения является консенсуальным, но эта консенсуальность сопряжена с государственной регистрацией. Договор считается заключенным в момент достижения соглашения между сторонами и одновременной его государственной регистрации (ст. 164, ч. 2 ст. 558 ГКРФ). Договору продажи жилого помещения присущи общие для всех договоров купли-продажи черты, а именно: возмездность и взаимность.

Следует отметить, что само наименование «договор купли-продажи жилых помещений» носит лишь теоретический характер и на практике фактически не используется. Стороны такого рода договоров обычно называют их «договор купли-продажи квартиры» или «договор купли-продажи жилого дома» применительно к конкретному виду жилого помещения, подлежащего отчуждению. Не использует данный термин (название таких договоров) и судебная практика.

Сторонами договора купли-продажи жилых помещений, как, впрочем, и иных объектов недвижимого имущества, могут быть любые субъекты гражданского права – граждане (в т.ч. граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства), юридические лица. Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования. По общему правилу продавцом в договоре купли-продажи выступает собственник жилой площади.

Механизм реализации договора жилых помещений был прописан в ГК РФ. Вновь принятый Жилищный кодекс практически оставил его без изменения.

Отказ ЖК РФ от регулирования договора купли-продажи жилых помещений выглядит, по крайней мере, странно, учитывая то количество пробелов и коллизий, с которыми сталкиваются лица при реализации правоотношений, основанных на этом виде гражданско-правового договора.

Правила определения предмета договора купли-продажи жилого помещения применительно к общим нормам по продаже недвижимости детализированы в ст. 554 ГК РФ. Исходя из данной нормы, в договоре купли-продажи недвижимости должны быть, указаны данные, позволяющие определенно установить, какая конкретно квартира, включая ее местонахождение, подлежит передаче покупателю.

При отсутствии этих данных в договоре условие о квартире (жилом помещении), подлежащей передаче, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Интересно, что сведения, определяющие местонахождение, устанавливаются на основании данных, указывающих расположение жилого помещения на соответствующем земельном участке, либо в составе другого недвижимого имущества. Логично предположить, что определение расположения жилого помещения на земельном участке относится к жилым домам, отдельным строениям, а определение недвижимости в составе другого недвижимого имущества к квартирам, комнатам в многоквартирных домах. Из правила ст. 554 ГК РФ, императивно требующего точно указывать объект недвижимости в договорах о продаже недвижимости, возникла серьезная проблема. На этой почве появилась коллизия между правом на долю в застройке в целом и правом третьих лиц на точно оговоренную недвижимость, размещенную в объекте застройки. Суды, естественно, отдают приоритет собственнику (владельцу) конкретного объекта недвижимости, формально выполняя требования ст. 554 ГКРФ.

Договор купли-продажи жилья:

1) должен содержать данные, позволяющие установить, какое именно жилое помещение подлежит передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В частности, необходимо указать местоположение (адрес) жилого помещения, общую и жилую площадь, этажность (этаж) и другие признаки (параметры) жилого помещения, которое является предметом договора купли-продажи.[[26]](#footnote-26)

Сделка купли-продажи недвижимости, совершенная лицом, не наделенным собственником правом на ее отчуждение, в силу ст. 168 ГК РФ признается недействительной.

Рассмотрим пример из практики:

Прокурор Хостинского района г. Сочи обратился в суд с заявлением в интересах Багдасарян к Зорогляну о признании недействительным на основании ст. 167–169 ГК РФ договора купли-продажи квартиры в доме в г. Сочи, пос. Кудепста, удостоверенного 14 августа 1996 г. нотариусом г. Сочи и зарегистрированного БТИ г. Сочи 15 августа 1996 г., ссылаясь на то, что договор заключен неустановленным лицом, без согласия и ведома собственника квартиры Багдасарян. Багдасарян заявление поддержала, предъявив иск к покупателю квартиры Зорогляну о признании недействительным указанного договора и об устранении препятствий в пользовании квартирой. Дело неоднократно рассматривалось различными судебными инстанциями. Решением Хостинского районного суда г. Сочи (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда) в удовлетворении заявленных требований отказано. Заместитель Председателя Верховного суда РФ в протесте поставил вопрос об отмене судебных решений ввиду неправильного применения и толкования норм материального права. Президиум Краснодарского краевого суда 18 марта 1999 г. протест удовлетворил, указав следующее. Принимая решение по делу, суд первой инстанции считал, что договор заключен с соблюдением письменной формы, зарегистрирован в установленном порядке, Зороглян – добросовестный приобретатель, в связи с чем от него нельзя истребовать приобретенное имущество. Между тем данные выводы основаны на неправильном применении и толковании норм материального права.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, в том числе право отчуждать его в собственность другим лицам. Исходя из этого и положений п. 1 ст. 454 ГК РФ, по договору купли-продажи продавцом, т.е. стороной, обязующейся передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), может выступать собственник отчуждаемого имущества либо лицо, которому он передал право распоряжения имуществом (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Согласно ст. 550 ГК РФ, договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Как установил суд, собственник квартиры Багдасарян упомянутый договор о ее продаже не подписывала, участия в его заключении не принимала, денежную сумму (цену) за квартиру не получала. При таком положении вывод суда о законности договора купли-продажи ошибочен. Сделка по отчуждению имущества, совершенная лицом, не являющимся собственником, не признаваемым стороной по договору купли продажи, не соответствует требованиям названных норм закона и в силу ст. 168 ГК РФ ничтожна.

Последствия недействительности такой сделки предусмотрены ст. 16 ГК РФ, в силу которой ответчик обязан возвратить полученное им имущество в натуре. Истица денежных сумм по сделке не получала, обязанности по их возврату не несет. Поэтому отказ в удовлетворении требований Багдасарян об устранении препятствий в пользовании квартирой также нельзя признать законным.

Истица не лишена возможности судебной защиты своего права способом, избранным на основании ст. 12 ГК РФ – применением последствий недействительности ничтожной сделки, и в том случае, если приобретатель – добросовестный. В ст. 167 ГК РФ применение последствий не ставится в зависимость от вины лиц, совершивших такую сделку.

Нельзя согласиться и с выводом суда о том, что квартира не может быть истребована у Зорогляна, так как он добросовестный приобретатель, поскольку она была отчуждена лицом, который временно владел ею с согласия собственника.

В соответствии со ст. 302 ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из владения иным путем помимо их воли.

В данном случае предмет спора – недвижимое имущество, право собственности и другие вещные права, на которое, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации; право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Однако, как предусмотрено п. 1 ст. 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Таким образом, договор купли-продажи спорной квартиры недействителен с момента его заключения и не может служить основанием государственной регистрации перехода права собственности на квартиру от истицы к ответчику.

Переход права на недвижимость в отличие от вещей, регистрация прав на которые не требуется, связан не с передачей во владение, а с государственной регистрацией прав. Передача недвижимости во владение без документов, содержащих волю собственника на отчуждение имущества, исключает законность сделки купли-продажи, совершенной владельцем. Лицо, выступившее в качестве продавца по договору купли-продажи, не имело права распоряжаться квартирой и документами, позволяющими произвести отчуждение квартиры, т.е., определять ее юридическую судьбу, поэтому квартира выбыла из владения Багдасарян помимо ее воли и может быть истребована от любого лица.

Кроме того, покупатель при совершении сделки вправе проверить подлинность документов и наличие у продавца полномочий на отчуждение имущества, подлежащего государственной регистрации, следовательно, может знать о праве продавца на заключение договора купли-продажи. При неосмотрительности, неосторожности в действиях покупатель не может быть признан добросовестным приобретателем. Зорогляна нельзя признать добросовестным приобретателем и потому, что, приобретая двухкомнатную квартиру, как видно из договора, по цене 3300 тыс. рублей, он не мог не знать, что эта цена в несколько раз меньше действительной стоимости квартиры.

Вывод суда о том, что квартира куплена за другую цену, в нарушение ст. 54 ГПК основан на недопустимых доказательствах: объяснениях ответчика об уплате за квартиру 110 млн. рублей и показаниях свидетелей об ошибочности указания в договоре названной цены вместо 30 млн. рублей. Договор купли-продажи недвижимости требует письменной формы, в связи с этим его условия могут подтверждаться только письменными доказательствами, в случае спора стороны лишены права ссылаться на свидетельские показания (п. 1 ст. 162 ГК РФ). Письменных доказательств об уплате иной, чем указано в договоре, покупной цены суду не представлено.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 330 ГПК неправильное применение или толкование норм материального права является основанием к отмене судебных постановлений в надзорном порядке. Поскольку обстоятельства дела судом установлены полно и правильно, но допущена ошибка в применении и толковании норм материального права, на основании п. 5 ст. 329 ГПК РФ судебные постановления отменены с вынесением нового решения (без передачи дела на новое рассмотрение) об удовлетворении заявления прокурора Хостинского района г. Сочи и иска Багдасарян.

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

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

Исходя из прямого указания законодательства РФ, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой, т.е. совершать с ней какие-либо сделки.

По сути, данное строение в силу императивного указания закона изъято из гражданского оборота и не подлежит государственной регистрации, в том числе и как объект незавершенного строительства (ст. 8, 129 ГК РФ). Это обстоятельство подчеркнуто и в п. 7 Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости.

Таким образом, сделки (в том числе купля-продажа) с указанными объектами ничтожны (ст. 168,169 ГК РФ).

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, указанных в ст. 222 ГК РФ (п. 3). Аналогичное положение закреплено и в специальном законодательстве РФ. Так, лицо, виновное в строительстве объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние (п. 3 ст. 25 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»)[[27]](#footnote-27).

Но прежде, чем признавать сделку купли-продажи самовольно построенного жилого помещения (жилого дома) ничтожной, суд должен определить, действительно ли данная постройка является самовольным строением. Рассматривая судебную практику по защите прав добросовестного приобретателя жилого помещения, С.Ю. Макаров отмечает, что по прошествии трех лет с момента принятия Конституционным судом Российской Федерации Постановления от 25 апреля 2003 г. №6‑П «По делу о проверке конституционности положений п. 1 и 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, P.M. Скляновой и В.М. Ширяева» можно с достаточным основанием говорить о том, как складывается практика рассмотрения судами общей юрисдикции соответствующих споров. В связи с этим стало очевидно, какие обстоятельства имеют наиболее важное значение в данных ситуациях и, соответственно, какими доказательствами необходимо оперировать для обоснования своей позиции по делу. Появилась определенность в том, какую позицию по делу нужно занимать и какую доказательственную базу следует формировать как для защиты интересов добросовестных приобретателей, так и для защиты интересов лиц, стремящихся добиться истребования спорного жилого помещения у добросовестного приобретателя[[28]](#footnote-28).

Делая общий вывод, можно сказать, что договор купли-продажи жилых помещений имеет большую правоприменительную практику и в целом обеспечивает необходимую паритетность и стабильность этих правоотношений.

##

## 1.3 Правовая конструкция договора продажи жилого помещения

Объектами жилищных прав являются жилые помещения (п. 1 ст. 15 Жилищного кодекса РФ). Жилым помещением в силу п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства РФ). Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ, другими Федеральными законами (п. 3 ст. 15 ЖК РФ).

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ (п. 4 ст. 15 ЖК РФ).

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (п. 5 ст. 15 ЖКРФ).

Гражданский кодекс РФ устанавливает высокие социальные требования к жилому помещению. Прежде всего, жилое помещение должно отвечать такому минимальному, но непременному качеству, как изолированность. Не могут быть самостоятельным предметом договора часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения. Жилое помещение должно быть надлежаще изолированным от других смежных помещений стенами без проемов, автономно оборудованными видами инженерного благоустройства применительно к среднему уровню инженерного благоустройства населенного пункта, имеющим самостоятельное сообщение с местами общего пользования жилого помещения, или лестничной клеткой, или улицей (двор), или придомовым земельным участком. Это правило не распространяется на отношения купли-продажи жилья, так как на это прямо указано в Гражданском кодексе РФ. Предметом договора продажи жилого помещения может быть и часть дома или квартиры.

Пригодность определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством РФ (ч. 1 ст. 673 ГК РФ).

В рамках одного законодательного акта – ГК РФ – жилище по своему назначению в разных плоскостях имущественных отношений (собственности и найма) охарактеризовано по-разному, что не имеет какого-либо обоснования и относится к несовершенству закона. Жилище как объект в отношениях собственности, так и в отношениях найма должно представлять одно и то же функциональное понятие – место именно постоянного проживания, а не просто место жительства.

По своей сути жилые помещения относятся к сложным объектам, то есть они образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей. В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права. При этом их состав зависит от вида жилого помещения.

ГК РФ предусматривает специальную регламентацию некоторых отношений, складывающихся при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах. Кроме всего прочего, дополнительным требованием к жилому помещению является его регистрация в качестве жилого в соответствующем государственном органе. В настоящее время в качестве таких органов, как правило, выступают бюро технической инвентаризации (БТИ).

Виды жилых помещений закреплены в ст. 16 ЖК РФ, в соответствии с которой к жилым помещениям относятся (п. 1): жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Следовательно, объектами сделок с жилыми помещениями могут выступать жилые дома, квартиры, а также изолированные жилые комнаты в домах или квартирах.

Договор купли-продажи – основной вид гражданско-правовых обязательств, применяемых в имущественном обороте. Поэтому не случайно положения, регулирующие отношения, связанные с куплей-продажей, открывают ч. 2 ГК РФ, посвященную отдельным видам гражданско-правовых обязательств.[[29]](#footnote-29) Общие правила о купле-продаже (§ 1 гл. 30 ГК РФ) применяются и к продаже недвижимости, если специальными нормами о продаже недвижимости (§ 7 гл. 30 ГК РФ) не установлены особые правила[[30]](#footnote-30)

Одним из элементов права собственности на жилые помещения, наряду с владением и пользованием, является право собственника распорядиться принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (п. 1 ст. 288ГКРФ). Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ (п. 1 ст. 30 ЖК РФ), Нормы о назначении жилых помещений содержатся как в Гражданском, так и в ЖК РФ. ГК РФ в п. 2 ст. 288 «Собственность на жилое помещение» определяет, что жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи. Кроме того, жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

Статья 17 «Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением» ЖК РФ содержит следующие требования.

1. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

2. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

ГК РФ предусматривает специальную регламентацию некоторых отношений, складывающихся при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании. А также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством РФ и ЖК РФ (п. 2 ст. 30 ЖК РФ).

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено Федеральным законом или Договором (п. 3 ст. 30 ЖК РФ). Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (п. 4 ст. 30 ЖК РФ).

Таким образом, можно дать определение, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства РФ).

Таким образом, делаем вывод, что если в тексте договора отсутствуют данные, позволяющие идентифицировать жилое помещение, подлежащее передаче, условия о предмете договора считаются несогласованными сторонами, а соответствующий договор – не заключенным. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью. В соответствии с законом, каждая из сторон в таком случае обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре, возместить его стоимость в деньгах.

Страна переживает многовековой жилищный кризис. Современный российский рынок жилья является, пожалуй, самым значимым, а по социальной составляющей точно стоит на первом месте. От успешности решения вопроса правового регулирования гражданского оборота жилья во многом будет зависеть успешность развития и самого государства. Поэтому при формировании правового поля следует учитывать интересы всех участников этих правоотношений и, прежде всего, публичные интересы, связанные с преодолением жилищного кризиса.

Рынок жилых помещений в РФ можно охарактеризовать, как очень перегретый. Цена на жилые помещения возросла многократно. Покупка квартиры в Москве – это серьезная финансовая операция, практически всегда сопровождающаяся кредитными отношениями.

Самую большую роль на практике играет оценка стоимости недвижимости. Во-первых, от нее непосредственно зависят все стандартные показатели кредита. Завышение или занижение стоимости недвижимости приводит к завышению или занижению суммы кредита, его первоначального взноса, а также платы за кредит (которая в сумме обычно больше одной стоимости недвижимости). Все это влияет на общую доступность кредита. Во-вторых, правильная оценка стоимости недвижимости – это надежность кредита для всех участников рынка: государства, кредиторов, инвесторов.

Создание эффективного механизма оценки действительной рыночной стоимости – важная предпосылка для стабилизации всего жилищного рынка, так как от этого зависят результаты реформирования жилищного сектора. Политика кредитного учреждения и государства в области ипотечных стандартов, создания потенциально безрисковых активов не менее важна в вопросах уменьшения кредитного риска. Параметры базового кредита должны соответствовать общепринятым стандартам: общей сумме кредита, объему первичного платежа за недвижимость, доходам, минимальному стажу работы на последнем месте, возрасту заемщика и т.д. Правильно установленные стандарты значительно снижают кредитный риск и повышают уровень возвратности кредита. Жесткие критерии выбранных стандартов значительно снижают доступность кредита, тем более в инфляционных условиях. Необходимо определить оптимальную «золотую середину», которая не может быть постоянной, а должна меняться в соответствии с экономическими изменениями.

При купле-продаже жилья приоритет принадлежит рыночным методам оценки. Доминирующий метод – это метод прецедентов или сравнения. В отличие от своего западного аналога, в отечественной практике он носит стихийный характер с достаточно широкой вариацией цены продажи по аналогичным объектам, что определяется особенностями российского рынка жилья.

К таковым можно отнести следующие:

Во первых отсутствие информационной базы, но это не говорит об отсутствии информации. Информация есть и в значительном объеме, но эта информация первична, не систематизирована и плохо поддается анализу.

Во-вторых, наличие дополнительного фактора в балансе спроса предложения. Баланс, с одной стороны, определяет прирост населения, его состав и структуру, личные доходы, а с другой – предложение существующего жилья и новое строительство. Дополнительным фактором на отечественном рынке, является усиление роли жилого фонда, как объекта инвестиций. В результате спрос на жилье усиливается, что неизбежно ведет к росту цен и лишь затем – к росту предложения. Наличие рынка ипотечных ценных бумаг могло бы изменить эту ситуацию.

В-третьих, нестабильность экономики, а также прогрессирующая инфляция привели к использованию доллара в качестве системы координат при осуществлении оценок стоимости жилья на отечественном рынке.

Метод оценки на отечественном рынке жилья также имеет ряд своих особенностей.

1. Источники информации: данные по собственным сделкам и информация периодических изданий. Данные информационных фирм, данные о регистрации владельцев, информация, полученная от других оценщиков, практически не используется.

2. Месторасположения здания. Это основной фактор, отражающий связь строения с участком земли, на котором оно возведено. Корректировка по данному фактору, обычно, ограничиваете «престижностью» того или иного района, опуская при этом прочие элементы.

Они следующие:

а) Планировка и размещение жилых и подсобных помещений, общую и жилую площадь помещений. Зачастую, планировку определяют, как «сталинская», «хрущевка», «старый фонд», новая и улучшенная;

б) Этаж и этажность здания. Принято выделять первый этаж, последний и прочие этажи. По этажности выделяют пятиэтажные здания и многоэтажные;

в) Коммунальные услуги. Электроснабжение, водоснабжение, канализация, телефонная связь и прочее;

г) Дополнительное оборудование. Сантехника, электрические и газовые плиты, вентиляция и так далее;

д) Конструкция здания. Панельные дома, крупноблочные и мелкоблочные, кирпичные, монолитные и деревянные;

е) Наличие и удаленность от автомобильных и железных дорог, аэропортов и прочих шумосоздающих сооружений;

ж) Рыночная конъюнктура – колебание спроса и предложения в момент оценки, продажи;

з) Состояние здания, его возраст;

и) Состояние окружающей среды, сейсмическая обстановка;

к) Факторы ограничения в правах владения.

3. Временные корректировки. Приведение тех или иных сделок к одному моменту времени практически не производится, так как наличие достаточного объема сделок на момент оценки позволяет сопоставить варианты, находящиеся в одной временной плоскости, эти расчеты трудоемки мало достоверны.

4. Определение стоимости объекта. Существует два направления исчисления стоимости на основе стоимости одного квадратного метра общей площади и на основе стоимости аренды одного квадратного метра.

В первом, наиболее распространенном случае, общая стоимость определяется путем умножения общей площади на стоимость 1 кв. м.

5. Особые условия сделки. Проверка таковых практически отсутствует, в первую очередь, в связи с недостатком информации. Мнение оценщика при анализе сделок о наличии особых условий, определяется, как правило, продажной ценой. Ее резкое отклонение в ту или иную сторону говорит о наличии дополнительных фактов: наличия близких или родственных отношений между сторонами сделки, продажи под нажимом и т.д. У нас предпочитают в договоре о купле – продаже указывать инвентарную стоимость, что не дает необходимой для анализа информации.

Все многообразие товара, представленного на жилищном рынке, можно без труда разделить на две категории:

1) то, что продается и покупается на первичном рынке жилья;

2) все остальное, т.е. то, что становится объектом торговли на вторичном рынке, иными словами, если у жилья уже был собственник или оно даже не один раз переходило из рук в руки, значит, мы имеем дело со вторичным рынком. У каждой квартиры или дома на этом рынке уже есть своя история. Обычно ее отсчет начинают со дня приватизации, а иногда и того раньше – с момента, когда был выдан первый ордер на вселение. Изучение этой истории и есть, пожалуй, самая главная сложность для тех, кто работает на рынке недвижимости или покупает жилье для себя.

Цена продажи недвижимости, находящейся в частной собственности, может быть определена по соглашению сторон самостоятельно либо с привлечением профессионального оценщика. При этом возможна передача денег до подписания сторонами договора, непосредственно при его подписании, а также после подписания договора – в случае расчета с рассрочкой платежей. В последнем случае в договоре обязательно указание даты окончательного расчета между продавцом и покупателем, а при необходимости – также и сроков промежуточных платежей.

Эти условия также являются существенными условиями договора, без них он не считается заключенным.

В случае спора о цене продажи жилого помещения, суд не принимает во внимание свидетельские показания. Цена подтверждается только письменными доказательствами.

Несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждении сделки и ее условий на свидетельские показания[[31]](#footnote-31).

Г. и К. заключили 15.05.97 г. договор купли-продажи квартиры, по которому Г. продала, а К. купила трехкомнатную квартиру в г. Москве. Данный договор нотариально удостоверен и 10 июня 1997 г. зарегистрирован в Комитете муниципального жилья г. Москвы. Утверждая, что К. не заплатила определенную договором сумму, Г. обратилась в суд с иском к ней о расторжении указанного договора купли-продажи, признании права собственности на квартиру за ней и выселении ответчицы с членами семьи из упомянутого жилого помещения. Согласно п. 1 ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

В соответствии со ст. 408 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства сторон прекращаются в связи с исполнением.

В случаях, если недвижимое имущество находится в государственной или муниципальной собственности, его цена определяется на основании нормативных правовых актов Российской Федерации и ее субъектов. Так распоряжением Мэра Москвы от 24.06.1996 г. №15/1‑РМ утверждена Методика расчета цены продажи жилья, реализуемого физическим и юридическим лицам по решениям Правительства Москвы, с учетом месторасположения дома. В качестве исходной единицы для расчета стоимости квартиры принимается стоимость 1 кв. м. общей площади. Определение стоимости 1 кв. м. общей площади осуществляется на основе восстановительной стоимости жилых строений по данным Московского городского бюро технической инвентаризации.

Для учета износа строения в процессе его эксплуатации определяется остаточная стоимость 1 кв. м. общей площади строения.

Договор купли-продажи может быть заключен с условием о предварительной оплате товара (ст. 487 ГК РФ). Если такой порядок расчетов предусмотрен договором, но, несмотря на это, покупатель не исполняет свою обязанность, продавец получает право отказаться от передачи товара либо приостановить исполнение своих обязанностей. Если же продавец не исполняет обязанность по передаче предварительно оплаченного товара покупатель вправе потребовать от продавца не только передачи оплаченного товара или возврата суммы предварительной оплаты, но и уплаты соответствующих процентов за пользование чужими денежными средствами. Договором купли-продажи может быть предусмотрено условие о продаже товара в кредит, т.е. о том, что оплата товара производится через определенное время после его передачи покупателю.

Невыполнение покупателем в установленный срок обязанности по оплате товара, проданного в кредит, дает продавцу право потребовать либо оплаты переданных товаров, либо возврата переданных, но неоплаченных товаров. Кроме того, на сумму, подлежащую оплате за товары, начисляются проценты, предусмотренные ст. 395 ГК РФ. Указанные проценты подлежат уплате покупателем со дня, когда товар должен быть им оплачен, до дня фактической оплаты товара.

Особенностью договора купли-продажи товаров в кредит является также то, что товары с момента их передачи и до фактической оплаты покупателем признаются находящимися в залоге у продавца. Следовательно, в случае неисполнения покупателем обязанности по оплате этих товаров продавец может обратить на них взыскание преимущественно перед иными кредиторами.

Договором о продаже товара в кредит может быть предусмотрено условие об оплате товара в рассрочку. Специфика такого договора состоит в том, что его существенным условиями становятся условия о цене товара, порядке, сроках и размерах платежей (п. 1 ст. 489 ГК РФ). Помимо всего права, которыми наделяется продавец по любому договору о продаже товара в кредит, при наличии в таком договоре условия об оплате в рассрочку в ситуации, когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за товар, продавец получает право отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара. Это право не может быть реализовано продавцом только в том случае, если сумма внесенных покупателем платежей превышает половину цены товара (п. 2 ст. 489 ГК РФ).

По общему правилу право собственности на товар, а вместе с ним и риск случайной порчи товара переходят на покупателя с момента передачи ему товара.

Однако ГК РФ (ст. 491) допускает возможность заключения договора купли-продажи с условием о том, что право собственности на переданный покупателю товар сохраняется за продавцом до оплаты товара или наступления иных обстоятельств. Условие о сохранении права собственности за продавцом означает, что получивший товар покупатель не вправе до перехода к нему права собственности отчуждать товар или распоряжаться им иным образом. Кроме того, продавец, остающийся собственником товара, вправе потребовать его возврата, если этот товар в установленный срок не будет оплачен покупателем либо не наступят обстоятельства, предусмотренные договором.

В качестве выводов можно утверждать, что правовое регулирование договора купли-продажи, получившее закрепление в ГК РФ, в основном достигает необходимых результатов в смысле обеспечения стабильности, паритетных начал и равной судебной защиты всех участников этих гражданских правоотношений.

Существенным условием договора купли-продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем, дополнительно признается перечень таких лиц с указанием их прав пользования продаваемым жилым помещением. При несоблюдении этого требования договор считается незаключенным.

В силу правила п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилье сам по себе не является основанием для прекращения права пользования этим помещением со стороны членов семьи прежнего собственника, ранее проживавших в этом помещении. Иначе говоря, данное право как бы «обременяет» такую недвижимость, в принципе следуя ее судьбе, что сближает его с вещными правами. Практически это означает, что при отчуждении или ином распоряжении собственником – гражданином, принадлежащим ему жильем, без согласия совместно проживающих с ним членов его семьи они продолжают пользоваться прежним помещением на законном основании, и новому приобретателю (или иному владельцу) не удастся прекратить их право. Таким образом, в данном «праве пользования» вещные элементы преобладают над обязательственными, что и дает основания закону объявить его вещным правом. Хотя вновь принятый ЖК РФ значительно ослабил эти положения, следует учитывать верховенство Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения, в том числе несовершеннолетние, имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником.

Однако переход права собственности на жилой дом или на квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника (п. 2 ст. 292 ГК РФ, п. 1 ст. 35 ЖК РФ).

В то же время в силу п. 4 ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается только с согласия органа опеки и попечительства[[32]](#footnote-32).

Поэтому требованием закона (ст. 558 ГК РФ) стала необходимость указания в договоре купли-продажи перечня лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемым жилым помещением с указанием их прав на пользование жилым помещением, либо информация, исходящая от собственника, о том, что подобные лица отсутствуют. Смена собственника жилого помещения не может отражаться на жилищных правах членов его семьи, причем членов семьи как настоящих, так и бывших. Именно эти их права и закрепляются в договоре. Перечень таких лиц выявляется на основании справки жилищно-эксплуатационной организации либо паспортного стола по месту нахождения отчуждаемого жилого помещения, и в договоре должна присутствовать ссылка на реквизиты этой справки.

В справке указывается:

* для приватизированных жилых помещений – кто проживал в жилом помещении на момент приватизации и кто проживает в настоящее время;
* для жилых помещений, приобретенных иным способом – кто проживает в настоящее время.

Эти сведения необходимо знать для того, чтобы определить – кто, кроме собственника, вправе претендовать на пользование жилым помещением.

К таким лицам в соответствии с действующим законодательством РФ, относятся:

* члены семьи прежнего собственника, оставшиеся проживать в помещении (ст. 292 ГК РФ). На данный момент по новому Жилищному кодексу РФ: «в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется. Действие положений ч. 4 ст. 31 не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором;
* наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане. Их перечень определяется по правилам ст. 677 ГК РФ;
* гражданин, являющийся поднанимателем жилого помещения в пределах срока действия договора найма (ст. 685 ГК РФ).

Бывшие члены семьи собственника теряют право пользоваться его жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними и собственником например, брачным контрактом. Когда семейные отношения прекращены, бывшие члены семьи собственника должны освободить его жилое помещение прекратить им пользоваться. В противном случае он вправе выселить их в судебном порядке ст. 35 ЖК РФ. Данная норма не касается случаев, если жилое помещение хотя и было приобретено и зарегистрировано на имя только одного из супругов, но является их общей собственностью. Таким образом, один из супругов – титульный собственник жилого помещения не вправе выселить другого, если судом будет установлено, что жилое помещение приобретено в совместную собственность супругов. В данном случае они оба являются собственниками и речь может идти только о разделе общего имущества.

При проведении обобщения было установлено, что суды допускают ошибки в применении положений ст. 31 ч. 4 ЖК РФ, и, установив, что прекращение семейных отношений имело место до 1.03.2005 года, применяют положения ЖК РСФСР. Данный вывод является ошибочным, поскольку положения ст. 31 ЖК РФ не ставятся в зависимость от того момента, когда были прекращены семейные отношения между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи. Поэтому если семейные отношения между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи были прекращены до 1 марта 2005 года, то положения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ распространяются на требования о выселении бывших членов семьи.

Можно спорить о нравственности такого подхода. Как жить дальше выселяемому? Но ведь без эффективной государственной защиты права собственника не возможно создание процветающего общества. Государство обязано вмешиваться в подобные отношения, тем более что они носят массовый характер. По истечении срока, установленного судом, право пользования жилым помещением прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Бывший член семьи собственника может потерять право пользования его помещением и до того, как истек срок, установленный решением суда, в случае, если прекращено право собственности на это жилое помещение самого собственника, если отпали основания, по которым суд решил сохранить право пользования, либо появились новые обстоятельства, которые могут существенно повлиять на ранее вынесенное решение. В подобных случаях суд своим решением вправе выселить бывшего члена семьи собственника до истечения установленного срока.

При рассмотрении данной категории споров, возникает вопрос, становится ли ребенок бывшим членом семьи собственника жилого помещения по правилам ст. 31 ЖК РФ, если после расторжения брака его родители стали проживать раздельно, а он – с тем из родителей, который в собственности жилья не имеет?

В соответствии с ч. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Из положений указанной нормы следует, что членом семьи собственника является лицо, проживающее совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.

В п. 3 ст. 65 СК РФ место жительства детей при раздельном проживании родителей устанавливается соглашением родителей. Если после расторжения брака ребенок стал проживать с тем из родителей, у которого не имеется жилого помещения в собственности, и у другого родителя возникли алиментные обязательства в отношении его, то ребенок уже не может считаться членом семьи собственника. В силу ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Таким образом, если ребенок по соглашению родителей остается проживать с родителем, у которого в собственности жилья не имеется, он является бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом на основании и в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.

Следует отметить, что очень важное правило о применении норм, включенных в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ содержится в ст. 19 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Нормы ст. 31 ЖК РФ не распространяются на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Прекращение семейных отношений таких лиц с собственником жилья не влечет прекращения их жилищных прав. Соответственно, нет необходимости устанавливать срок, на который сохраняется право пользования, а также обязывать собственника обеспечивать бывших членов семьи другим жильем. Право пользования жилым помещением в таких случаях не зависит от существования семейных отношений.

У судов возникает вопрос, сохранится ли право бессрочного пользования жилым помещением у бывшего члена семьи собственника жилого помещения, отказавшегося от участия в приватизации жилья, при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу с учетом положений статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и статьи 292 ГК РФ?

На этот вопрос следует ответить положительно по следующим основаниям. Статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» предусматривает, что действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Из части 2 статьи 292 ГК РФ следует, что переход права собственности на жилой дом или квартиру другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членам семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

В соответствии со статьей 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда РФ» граждане, занимающие жилые помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд) на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти жилые помещения в собственность. Согласие лица, которое совместно проживает с собственником жилого помещения, является обязательным условием для приватизации. При этом следует учитывать, что, дав согласие на приватизацию жилого помещения, лицо исходило из того, что право пользования данным жилым помещением для него будет носить бессрочный характер, следовательно, его права должны быть учтены при переходе права собственности на жилое помещение другому лицу, поскольку иное толкование нарушало бы положения статьи 40 Конституции РФ, в соответствии с которой каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен своего жилища. В соответствии с частью 1 статьи 558 ГК РФ перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением является существенным условием договора продаж жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых эти лица проживают. Из данной нормы следует, что при отчуждении жилого помещения в договоре должно быть указано право лица, которое в нем проживает, на пользование данным жилым помещением, в ином случае договор не может быть заключен, поскольку не достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Следовательно, если бывший член семьи собственника на момент приватизации имел равные права с лицом, которое впоследствии приобрело в собственность данное жилое помещение, но отказался от приватизации, дав согласие на приватизацию иному лицу, то при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу он не может быть выселен из этого жилого помещения, поскольку имеет право пользования данным жилым помещением. При этом необходимо исходить из того, что право пользования носит бессрочный характер. По указанным основаниям Постановлением Президиума Тверского областного суда было отменено решение Конаковского городского суда о 13.12.2007 года, которым Ломовской В.Н. был признан прекратившим право пользования жилым помещением по ул. Энергетиков 7 кв 37 г. Конаково. Собственницей жилого дома является Збродова В.И. по договору купли – продажи от 12.08.2007 года. Отменяя решение суда Президиум Тверского областного суда указал, что суд при вынесении решения не учел положения ст. 19 ФЗ «О введение в действие жилищного кодекса РФ» от 29.12.2004 году, поскольку из материалов дела следует, что Ломовской В.П. на момент приватизации спорной квартиры в ней проживал, имел право на участие в приватизации, сведения о его регистрации в квартире на момент приобретения квартиры Збродовой В.И. 12.08.2007 года имелись, с чем покупатель Збродова В.И. была согласна. При таких обстоятельствах у суда не имелось оснований для удовлетворения иска Збродовой В.И.[[33]](#footnote-33)

В целом эта новелла облегчает гражданский оборот жилых помещений, упрощая механизм договора купли-продажи.

В тех случаях, когда продается жилой дом из состава домов государственного или муниципального жилищного фонда социального использования, в этот перечень должны быть включены:

1. наниматель и члены его семьи (ст. 672 ГК РФ), их перечень по ЖК РФ достаточно обширен;
2. гражданин, являющийся поднанимателем жилого помещения в пределах срока действия договора найма (ст. 672, 685 ГК РФ).

В целом, ЖК РФ ослабляет вещные начала договора найма и значительно упрощает осуществление сделки купли-продажи жилых помещений.

Прежде всего, это относится к рынку первичного жилья, что касается рынка вторичного жилья, там по-прежнему остаются много пробелов и коллизий. В частности, как правило, в таких сделках участвуют не одна, а несколько квартир. При расселениях коммуналок участников становиться весьма значительное число, еще больше усложняется сделка, если в ней есть участники из различных городов, не говоря уже о странах. У профессионалов это явление получило термин «квартирных цепочек». Новая проблема, возникшая на рынке вторичного жилья с принятием ЖК РФ, продажа квартир с самовольным переустройством и перепланировкой. В этом случае виновное лицо должно понести административное наказание и осуществить легитимизацию сделанных самовольных переустройств и перепланировок, если это возможно. Такое разрешение могут дать муниципальные органы власти. Если совершенные переустройства и перепланировки нарушают принятые нормы и правила, создавая опасность для жизни и здоровья, или нарушают законные права других лиц, виновный должен восстановить жилую площадь. Возникающие споры должны решаться в судебном порядке. Суд вправе принять решение о публичной продаже такой квартиры. При этом следует учитывать, что механизма таких продаж пока не существует. Пожалуй, это один из самых сложных вопросов.

Впервые на законодательном уровне даны определения переустройства и перепланировки (ст. 25 ЖК РФ). Переустройство жилого помещения: установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка помещения – изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Здесь представляется правильным мнение М.Ю. Тихомирова о том, что если проанализировать последнюю часть определений, то можно сделать вывод, что представленные положения необходимо толковать ограничительно, то есть перечисленные действия, не требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, не могут рассматриваться как переустройство и перепланировка[[34]](#footnote-34). Кстати, технический паспорт жилого помещения – документ, содержащий техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям (ст. 19 ЖК РФ). Необходимо также отметить, что в настоящее время технический паспорт не является необходимой принадлежностью жилого помещения в многоквартирном доме. Поэтому справедливо утверждение А.Д. Сидоренко о том, что технический паспорт должен составляться не только на многоквартирный дом в целом как объект технического учета, но и на каждое жилое и нежилое помещение дома, являющееся самостоятельным объектом права. Технический паспорт обязательно должен прилагаться к договору, составляя его неотъемлемую часть[[35]](#footnote-35). Учитывая изложенное, необходимо иметь в виду, что гражданам, решившим узаконить или совершить переустройство или перепланировку, сначала нужно будет оформить технический паспорт на свое помещение[[36]](#footnote-36).

Купля – продажа жилых домов уже давно включает вызов специалиста из БТИ, и необходимо подтверждение или переоформление технического паспорта. Теперь следует это распространить на куплю продажу квартир. Что в целом, безусловно, осложняет сделку, но выглядит вполне оправдано с учетом размаха проводимых переустройств и перепланировок.

Рассматриваемая новелла в механизме купли-продажи жилых помещений, поможет избежать подобных печальных происшествий и в целом будет способствовать стабилизации гражданского оборота жилых помещений, в чем ощущается большая необходимость.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в разумный срок и в установленном порядке, суд по иску эксплуатирующего органа в отношении собственника жилого помещения принимает решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника обязанности привести помещение в прежнее состояние[[37]](#footnote-37).

В связи с принятием такой нормы права, значимость публичных торгов резко возрастает и требует принципиально иного качества организации. Например, возникает вопрос о допуске на такие торги собственников жилого фонда, из которого предоставляется жилье социального найма.

Для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому договору, орган, осуществляющий согласование, устанавливает новый срок. Если за этот период ничего не измениться, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов.

Новеллы в области гражданского оборота жилых помещений практически все опираются на механизм публичных продаж, как крайнюю меру наказания. Это действительно очень суровое наказание в условиях России, лишить человека жилья, и поэтому законодатель должен очень ответственно подойти к регламентации публичных продаж жилых помещений.

В результате изложенного можно сделать вывод, что: новый Жилищный Кодекс РФ значительно ослабляет вещные начала правоотношений найма и усиливает права собственника, права сильнейшей стороны.

Для более полной защиты прав покупателей независимо от того, юридическое это лицо или физическое, в ГК РФ (ст. 556) установлено правило, по которому передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче, при этом, если иное не предусмотрено договором, обязательство передать жилище считается исполненным после вручения его покупателю и подписания соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилья на условиях, предусмотренных договором, считается отказом продавца от исполнения обязанности передать жилое помещение, а покупателя – его принять. Само по себе принятие покупателем жилого помещения, не соответствующего условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Неисполнение продавцом обязательств по передаче покупателю проданного недвижимого имущества может повлечь для продавца различные неблагоприятные последствия помимо обязанности возместить покупателю причиненные убытки.

В подобных случаях возможно применение ст. 398 ГК РФ, согласно которой в случае неисполнения обязательства передать индивидуальную вещь кредитору, последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков. Специальное правило применительно к договору продажи недвижимости установлено ГК РФ лишь в отношении последствий передачи недвижимости ненадлежащего качества.

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости в ее качестве, покупатель наделяется всеми правомочиями покупателя, получившего (по договору купли – продажи) товар с недостатками (ст. 475 ГК РФ), за исключением права потребовать от продавца замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Неисполнение покупателем обязательства по принятию от продавца проданного ему объекта недвижимости также влечет для него определенные последствия (помимо обязанности возместить продавцу причиненные убытки). В частности, в силу отсутствия какого-либо специального правила в § 7 гл. 30 ГК РФ в подобной ситуации, когда покупатель в нарушение закона, иных нормативных правовых актов или договора купли – продажи не принимает товар или отказывается его принять, продавец вправе потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора.

Если покупатель своевременно не оплачивает переданный ему в соответствии с договором объект недвижимости, продавец получает право требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ (п. 3 ст. 486 ГК РФ). Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором продажи недвижимого имущества, может также служить основанием к расторжению договора.

При передаче жилого помещения, не соответствующего условиям договора, покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца:

* во-первых, соразмерного уменьшения покупной цены;
* во-вторых, безвозмездного устранения недостатков жилого помещения в разумный срок;
* в-третьих, возмещения своих расходов на устранение недостатков жилища.

Если обнаружены существенные нарушения требований к качеству жилища (неустранимые недостатки, недостатки, которые не могут быт устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и другие подобные недостатки), покупатель вправе по своему выбору:

1. отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за жилое помещение денежной суммы;
2. потребовать замены жилья ненадлежащего качества помещением, соответствующим договору.

Все эти жесткие требования закона не могут обеспечить безконфликтность такой значимой гражданско-правовой сделки, какой является купля-продажа жилого помещения.

При разрешении спора о праве на недвижимое имущество всегда встает вопрос о том, кому оставлять недвижимость: собственнику – добросовестному приобретателю или бывшему собственнику, права которого нарушены. В интересах оборота недвижимости в большинстве зарубежных систем регистрации закреплена позиция, согласно которой недвижимость остается у собственника – добросовестного приобретателя. При этом реализуются механизмы финансовой компенсации бывшему собственнику, в случае если он исчерпал все законные средства получения компенсации с виновных лиц в, течение определенного времени.

В последние годы появлялись предложения об изменении ст. 302 ГК РФ, предусматривающие, что в случае возмездного приобретения недвижимого имущества добросовестным приобретателем виндикация не допускается, а возмещение бывшему собственнику ущерба, причиненного действиями третьих лиц, производится в соответствии с системой государственного гарантирования. Данные изменения, по замыслу авторов, должны были быть направлены на уточнение презумпции добросовестности действий приобретателя недвижимого имущества, которые были основаны на данных Единого государственного реестра прав (ЕГРП). По мнению А.Л. Маковского, в таком случае приобретатель имущества будет защищен от его виндикации независимо от того, каким путем это имущество выбыло из владения собственника, т.е. и в случаях, когда это произошло в результате преступления. Кроме того, степень достоверности записей в ЕГРП в России является дискуссионной.

Тем не менее, законодатель, стремясь преодолеть стойкую тенденцию увеличения проблемных ситуаций на рынке вторичного жилья, отчасти воплотил данные идеи, приняв ФЗ от 30.12.2004 г. №217‑ФЗ «О внесении изменений в ст. 223 части первой ГК РФ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Этот закон вступил в силу с 1 января 2005 г.

Согласно закону п. 2 ст. 223 части первой ГК РФ «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору» дополнен нормой, в соответствии с которой недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации отчуждения имущества, за исключением предусмотренных ст. 302 Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. К таким случаям ст. 302 (ГК РФ) относит: когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение; либо похищено у того или другого; либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Учитывая значимость сделки купли-продажи жилых помещения усиление регулятивной роли государства следует приветствовать.

Изменение основ законодательства о собственности выглядело бы полумерой, если бы в этом же законе не была предусмотрена возможность компенсации. Глава V Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122‑ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» дополнена статьей, устанавливающей основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение. Так, собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет российской казны. Размер компенсации не может превышать один миллион рублей. Данные положения применяются, в случае если государственная регистрация права собственности добросовестного приобретателя на жилое помещение была проведена после 1 января 2005 г. Порядок выплаты должен устанавливаться Правительством РФ. Таким образом, осталось выработать конкретный механизм реализации этой нормы закона на практике.[[38]](#footnote-38)

Отмечая в целом положительный характер этой новеллы, хотелось бы отметить две странности:

* величина компенсаций меньше стоимости комнаты в коммуналке; Цена сделок купли-продажи жилых помещений действительно очень велика, возможно следовало бы использовать страховые схемы. Но это страхование должно основываться на серьезных прогнозных системах, а не повторять «ошибок» ОСАГО.
* Законодатель ослабляя виндикацию вносит элемент неопределенности в спор между собственником и добросовестным приобретателем, это необходимо преодолевать путем обобщения правоприменительной практики.

**2. Тенденции правоприменительной практики в сфере продажи жилых помещений**

##

## 2.1 Специфика приобретения жилого помещения по договору ипотеки

Основные идеи системы ипотечного жилищного кредитования были сформулированы в постановлении Правительства РФ от 11.01.2000 года №28 в редакции от 8 мая 2002 года «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», которым была одобрена Концепция развития этой системы. Она предусматривает три главных направления работы в указанной сфере:

1. долгосрочное жилищное кредитование населения;
2. кредитование жилищного строительства;
3. государственная поддержка приобретения жилья населением (система целевых адресных субсидий).

Характерно, что эта Концепция определяет долгосрочный ипотечный жилищный кредит как «кредит или заем, предоставленные физическому лицу для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья…». Исходя из этого, говоря о долгосрочном ипотечном жилищном кредите, нужно иметь в виду, прежде всего, кредитование под залог приобретаемого жилья. Предполагается, что такая система рассчитана на граждан (семьи) со средними и низкими показателями дохода. Однако, учитывая стандартную схему предоставления долгосрочного ипотечного кредита на приобретение жилья, предусмотренную федеральной программой, следует говорить о ее безусловной ориентированности на слои населения со стабильными средними доходами. Похожая ситуация складывается и в регионах.

Ипотечное кредитование по своей экономической природе является финансовым инструментом, для банка, это способ заработать. Поэтому эффективность ипотечного кредитования полностью зависит от качества существующей финансовой системы. И то, что государству и обществу так и не удалось осуществить масштабное ипотечное кредитование, говорит об очень плохом качестве финансовой системы государства. Прежде всего, это плохое качество проявляется в низком платежеспособном спросе населения, а, как известно без него невозможно построение рыночных отношений, частью которых являются ипотечные правоотношения.

Параметры кредита (его размер, процентную ставку, период кредитования, сумму первоначального взноса и т.д.) во многом определяют финансовые риски, неизбежно возникающие на разных этапах ипотечного кредитования. Социальный характер ипотечного кредитования, большие риски невыплат по кредиту, работа с депозитами населения, а также вхождение основных схем кредитования в единую финансовую систему требуют особого контроля и пристального внимания к ипотечному кредитованию со стороны государства. Более того, социальная направленность кредитования предполагает заботу государства о малообеспеченных слоях населения и принятие им специальных мер по финансированию и субсидированию нуждающихся в жилье[[39]](#footnote-39).

Сегодня опыт многих стран говорит, что решение вопросов обеспечения населения жильем, связано с развитием ипотеки. В современных условиях России, когда государство постепенно отказывается от передачи жилья в собственность своим гражданам на безвозмездной основе, ипотека является перспективным способом приобретения жилья в собственность. Особенно актуальна ипотека для молодых людей, которые неплохо зарабатывают, но не могут накопить большую сумму на его приобретение сразу.

Специфика ипотечного кредитования нуждается и в особенной поддержке субъектов инвестирования. Большие объемы кредитования, определяемые высокой стоимостью недвижимости, требуют специфического подхода к формированию кредитных фондов, наличию постоянного источника финансирования, включая так называемые «длинные деньги». Это делает необходимым создание специализированных банков. Банковская специализация носит функциональный характер и влияет на характер деятельности ипотечного банка. Ликвидность и надежность специализированных институтов достигается путем разработки и применения специальных ипотечных стандартов, особых видов страхования или наличия специальных гарантий. Необходимыми условиями являются государственная регистрация объекта залога, правильная оценка рисков, создание определенных технологий привлечения средств, особенный подход к выбору ипотечных инструментов и технологий, обязательная большая предварительная работа с клиентом (андеррайтинг) и т.д.[[40]](#footnote-40)

На начальном этапе развития системы ипотечного жилищного кредитования свои ипотечные программы существовали лишь у ограниченного числа банков со значительным участием иностранного капитала. Сегодня должны быть упомянуты и в первую очередь заслуживают внимания ипотечные программы следующих банков: Сбербанк России, Дельта-Кредит банк, Райффайзенбанк, Национальный резервный банк, Внешторгбанк, Промэнер-гобанк. Фора-банк и некоторые другие. Если анализировать актуальные банковские ипотечные программы и приводить их, что называется, «к общему знаменателю», то можно заключить, что ипотечные кредиты на приобретение жилья предоставляются как в рублях, так и в иностранной валюте. Фиксированная ставка банковского процента колеблется от 8,55 до 17% годовых. В то же время ставка банковского процента в валюте составляет от 8 до 12%. Аналитики рынка недвижимости отмечают, что в условиях постоянного роста цен на жилье, люди, взявшие ипотечный кредит, скажем, в начале 2004 года под фиксированную ставку в 15% годовых уже оказались в выигрышном положении, так как цены на жилье с того времени выросли в Москве в среднем на 26%. Однако такой доход стоит признать во многом виртуальным в связи с отсутствием возможности у заемщика распоряжаться жильем, обремененным залогом, по своему усмотрению.

Так что же такое ипотека? Это разновидность имущественного залога, служащего обеспечением исполнения основного денежного обязательства. Особенностью данного вида залога является то, что его предметом всегда является недвижимое имущество. Основное назначение ипотеки заключается в обеспечении выданных кредитов залогом недвижимого имущества (ипотечное кредитование).

В Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, одобренной Постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 №28, отмечается, что долгосрочное ипотечное жилищное кредитование должно стать основным способом решения жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жилье в собственности в результате бесплатной приватизации.

Создана специальная (достаточно многочисленная) государственная структура ипотечных агентов.

К функциям агентств относятся: рефинансирование кредиторов на основе установленных стандартов и требований, предъявляемых к процедурам ипотечного кредитования; выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг; привлечение средств инвесторов в сферу жилищного кредитования; оказание кредиторам содействия во внедрении рациональной практики проведения операций ипотечного кредитования и в разработке типов ипотечных кредитов, более доступных для заемщиков и менее рискованных для кредиторов.

Постановлением Правительства РФ от 26 августа 1996 года №1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию»[[41]](#footnote-41) был учрежден основной, по замыслу законодателя, участник вторичного ипотечного рынка на федеральном уровне. В деятельности данной организации, как нигде более, проявляется роль государства в создании национальной системы ипотечного жилищного кредитования.

Агентство действует в форме открытого акционерного общества, 100% уставного капитала которого находятся в собственности государства в лице Министерства имущественных отношений РФ. Государственная поддержка ипотеке выражается в предоставлении Агентству государственных гарантий при выпуске облигаций с ипотечным покрытием. Данная деятельность осуществляется на основе постановления Правительства РФ от 27 декабря 2004 года №846 «О предоставлении государственной гарантии Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»[[42]](#footnote-42). Привлеченные с рынка средства Агентство направляет на выкуп у банков закладных по ипотечным кредитам. Подобный механизм позволяет банкам выдавать кредиты на достаточно привлекательных для заемщиков условиях. Средняя сумма кредита, рефинансируемого Агентством, составляет 369 тысяч рублей, срок -20 лет, ставка – 14% годовых. По данным Агентства, такой кредит доступен для семей с ежемесячным доходом от 14 тысяч рублей.[[43]](#footnote-43).

Выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг рассматривается в качестве одного из главных направлений деятельности операторов вторичного ипотечного рынка. Нужно заметить, что законодатель существенно расширил субъектный состав рынка ипотечных ценных бумаг. Изначально, при разработке пилотных программ ипотечного жилищного кредитования в России при непосредственном участии иностранных, в частности американских специалистов на вторичном рынке ипотечных кредитов предполагалась деятельность очень ограниченного числа субъектов – агентств ипотечного кредитования, которые должны были выкупать у первоначальных кредиторов (банков) выданные ипотечные кредиты, тем самым, осуществляя рефинансирование. Теперь субъектами рынка выступают ипотечные агенты, определение которых содержится в статье 2 Федерального закона от 11 ноября 2003 года №152‑ФЗ в редакции от 29 декабря 2004 года «Об ипотечных ценных бумагах» кредитные организации в отношении облигаций с ипотечным покрытием, а также любые лицензированные в сфере инвестиционной деятельности коммерческие организации в отношении ипотечных сертификатов участия.[[44]](#footnote-44)

Одно плохо, нет результата. Банки слушают рекомендации, но подчиняются Центральному банку, а у населения нет платежеспособности. Договор ипотеки – это фактически долговременная, часто на несколько десятков лет, программа согласованных усилий сторон договора по достижению взаимовыгодных интересов. Для кредитора это долгосрочное получение дохода на ссуженные денежные ресурсы и их возвратность, гарантируемые надежным обеспечением – недвижимостью.

Для заемщика-залогодателя это практически единственная возможность получить недорогой долгосрочный инвестиционный кредит на развитие своей недвижимости, которая в этом случае сама является обеспечением своего развития.

Как отмечалось выше, одной из главных проблем современной российской системы ипотечного жилищного кредитования выступает дороговизна предлагаемых населению ипотечных кредитов. Сегодня такие кредиты выдаются на 15–50 лет с процентной ставкой от 8,55 до 17% годовых в рублях. При этом сумма кредита может составлять от 5 до 200 тысяч долларов США. Отношение размера платежа по кредиту к месячному доходу – 30–40%. Кредитные организации в целом свободны в определении условий кредитования и ориентируются, прежде всего, на кредитный спрос. В этой связи, конечно, очень важна роль государства в формировании и регулировании ипотечного рынка.

Ипотечное кредитование отличается от обычного большими сроками и объемами, особенностью формирования банковских активов и пассивов, необходимостью правильной оценки залога, применения специфических инструментов кредитования, определяющих риски и их оценку. Половина ипотечных кредитов выдается на срок 25 – 30 лет, который предполагает большие изменения в экономике, кредитной и банковской политике, в системе налогообложения и уровне доходов населения, а также покупательной способности денег, стоимости недвижимости и т.д.

Положение усложняется отсутствием государственных прогнозных систем и культуры планирования на длительную перспективу. В результате ошибок при проведении приватизации «съеден» кредит общественного доверия, люди и общество живут одним днем. В последнее время очень много говорится о необходимости развития ипотеки, в том числе и высшими руководителями государства.

По данным социологов, в улучшении жилищных условий нуждаются 60% российских семей. Однако, по самым оптимистичным оценкам, сейчас ипотекой пользуются лишь около 4% покупателей жилья.

Преимущества приобретения жилья через систему ипотечного кредитования очевидны:

* возможность сразу стать собственником жилья, выплачивая его стоимость в рассрочку;
* получение налоговых льгот по кредиту на весь срок кредитования;
* обеспечением по кредиту становится сама приобретаемая квартира;
* размер ежемесячных платежей по кредиту может быть зафиксирован
* в договоре и не будет меняться в случае роста цен на недвижимость или роста процентных ставок на рынке банковских услуг;
* в условиях постоянного роста цен на недвижимость её покупка является доходным способом размещения капитала.

Однако только ли преимущества есть у ипотеки? Как развивается ипотека в России? Каков реальный механизм данного способа приобретения жилой недвижимости? Какие проблемы возникают в процессе подготовки, заключения и исполнения договора ипотеки и иных связанных с ним договоров? Попробуем рассмотреть эти вопросы в данной работе.

Залог в России традиционно занимает доминирующее положение среди других способов обеспечения, исполнения обязательств. Это обусловлено целым рядом причин, а именно:

* высокая инфляция;
* сформировавшаяся в этих условиях кредитная система;
* низкая правовая культура и др.

Особое место отводится залогу недвижимости – ипотеке, а среди них выделяется ипотека жилья.

Развитию ипотеки в последнее время уделяется большое внимание, как со стороны органов власти, так и со стороны рынка. Все сходятся на признании значительной роли ипотечного кредитования в экономике. В России, с ее постоянной жилищной проблемой, ипотека является единственным способом решения жилищного вопроса с привлечением средств населения. Кроме того, грамотное развитие системы ипотечного кредитования предполагает увеличение ввода нового жилья, что способствует в свою очередь увеличению ВВП страны, а также влияет на смежные отрасли. На сегодняшний день на федеральном уровне приняты основополагающие для развития ипотеки нормативные правовые акты, а принимаемые к ним поправки и новые законопроекты призваны выстроить целостную систему оборота недвижимого имущества и ипотеки.

Проблема в том, какая ипотечная система будет признана оптимальной и что будет положено в основу критерия оптимальности:

* очередное «скорейшее формирование класса собственников»;
* продление острейшего жилищного кризиса, обеспечивающего небывалую норму прибыли;
* или преодоление жилищного кризиса и решение острейшей социальной проблемы.

Доходы заемщика также напрямую ограничивают максимальную сумму кредита. В то же время процент по кредиту влияет на сумму кредита, но уже косвенным путем, через максимальную сумму кредитного долга или максимальные выплаты по оплате за кредит, входящие в общую сумму и составляющие обычно большую его часть. В случае рискованных кредитов доля ипотечного обязательства должна быть обязательно меньше стоимости недвижимости на 30 процентов и выше, с представлением также дополнительных гарантий. Более того, все кредиты, составляющие более 85–90 процентов стоимости заложенной недвижимости, обязательно дополнительно страхуются заемщиками (страхование кредитного долга).

Существенным условием ипотечного договора помимо ставки, срока и размера кредита является сам предмет залога, его стоимость и цена[[45]](#footnote-45).

Нижнее возрастное ограничение для потенциального заемщика составляет 18 лет. Однако здесь, конечно, необходимо обратить внимание на то, что даже при наличии у совершеннолетнего заемщика необходимых средств для первоначального взноса (как правило, 25–35% стоимости жилья) он, во всяком случае, проходит процедуру андеррайтинга, которая представляет собой всестороннюю проверку платежеспособности заемщика и реальной возможности для него вернуть кредит и начисляемые по такому кредиту проценты в установленные договором сроки. При подобной проверке учитываются в первую очередь размер, надежность и перспективность получаемых заемщиком периодических доходов. При этом расходы заемщика по уплате платежей по кредиту и процентов не должны превышать 30–33% от его совокупного подтвержденного месячного дохода. Данные показатели предусмотрены как федеральной, так и региональными программами развития ипотечного кредитования, подтверждаются объективными экономическими расчетами[[46]](#footnote-46).

Сегодня при стабильном среднем доходе заемщика, как правило, необходимо поручительство также получающих стабильный доход физических или юридических лиц в качестве дополнительного обеспечения исполнения заемщиком своих кредитных обязательств. Причем, в данном случае нужно различать созаемщиков и поручителей, хотя роли тех и других примерно схожи. Оформление созаемщика осуществляется, чтобы обеспечить кредитору дополнительную гарантию исполнения кредитного обязательства, а также выполнить определенные квалификационные требования кредитора (о совокупном доходе семьи, возрасте заемщика и другие).

Созаемщики обязуются на тех же условиях, что и заемщик, возвратить кредитору сумму кредита и выплатить проценты за пользование заемными средствами, то есть созаемщик несет солидарную ответственность. Согласно пункту 1 статьи 322 ГК РФ солидарная обязанность может возникнуть, если она предусмотрена договором, в частности в случае неделимости предмета обязательства. Особенностью здесь выступает то, что при солидарной обязанности кредитор имеет право требовать исполнения обязательства как от всех солидарных должников совместно, так и от каждого в отдельности, причем, как полностью, так и в части долга (пункт 1 статьи 323 Кодекса). Очевидно, что такая ситуация выгодна для кредитора.

Есть мнение, что созаемщиками могут быть только супруги, другие лица не могут быть оформлены в качестве таковых[[47]](#footnote-47). Однако актуальная практика ипотечного кредитования опровергает такую точку зрения. Сегодня уже на региональном уровне существуют ипотечные программы, в соответствии с которыми созаемщиками могут выступать не только супруги, но и родители, друзья, даже знакомые. Данные лица становятся созаемщиками, исчисляется их совокупный доход, на основании которого рассчитывается сумма кредита. Однако при этом созаемщики не становятся собственниками приобретаемой с использованием кредитных средств квартиры, а количество будущих собственников не зависит от числа созаемщиков. Созаемщики не могут также претендовать на выделение доли в праве собственности на приобретаемую квартиру. Квартира в любом случае оформляется в собственность основного заемщика, другие лишь включаются в договор. Ситуация с множеством собственников заложенного имущества привела бы к трудностям в оформлении сделки и в обращении взыскания на предмет ипотеки.

Уже отмечалась необходимость реформирования финансовой системы государства не позволяющая нормально функционировать ипотечным правоотношениям. Одним из таких негативных явлений является «черный нал» – в сложившихся финансовых условиях очень многие работодатели и работники предпочитают вести расчеты без официального оформления. В таких условиях проводить андерайтинг практически невозможно.

Указанные проблемы отчасти призваны решить целевые адресные субсидии гражданам-заемщикам, идущие, прежде всего, на уплату первоначального взноса за приобретаемое в кредит жилье в рамках социальных программ ипотечного кредитования. Постановлением Правительства РФ от 11 января 2000 года №28 определены категории граждан, имеющих возможность получить такие субсидии за счет соответствующих бюджетов. Речь идет о молодых семьях, работниках бюджетной сферы, гражданах, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, гражданах, уволенных и увольняемых с военной службы и других,

Следует отметить большую активность банковских структур в стремлении поучаствовать в ипотечных программах:

Так, ипотечная программа Райффайзенбанка (RaiffeisenBank) определяет в качестве потенциальных заемщиков любых физических лиц вне зависимости от гражданства, при наличии постоянной или временной регистрации в Москве или Московской области для покупки квартиры в Москве или Московской области. То же самое можно сказать о программе Внешторгбанка, Росбанка, Абсолют банка, Городского ипотечного банка.[[48]](#footnote-48) Исходя из сформулированных в этих ипотечных программах требований к заемщику, последним может оказаться лицо без гражданства. Однако такая ситуация маловероятна из-за значительного кредитного риска. Кроме того, большинство кредитных организаций все же учитывают наличие гражданства в своих программах. Это относится, например, к Банку Москвы, Национальной ипотечной компании. Русскому ипотечному агентству, которые предоставляют ипотечные кредиты гражданам России при наличии постоянной или временной регистрации в Москве или Московской области для покупки квартиры в Москве или Московской области, а в некоторых случаях даже при отсутствии такой регистрации. Так, в Сберегательном банке России для потенциального заемщика, не являющегося жителем Москвы и не имеющего постоянной регистрации в Москве, необходима справка из местного отделения Сбербанка по месту постоянной регистрации о том, что банк не возражает против того, чтобы указанный гражданин получил кредит на приобретение квартиры в Москве.

Это объясняется достаточно просто – ипотечные схемы России продолжают оставаться самыми выгодными в мире для банков, при этом они абсолютно ликвидны в отличие от других кредитных операций. Обеспечение исполнения обязательств через солидарную ответственность поручителей и созаемщиков при весьма странном отказе банков от своей солидарной ответственности совместно с застройщиком перед инвесторами, что еще более усиливают сильнейшую сторону и ослабляет слабую. Такое поведение законодателя подрывает у общества веру в закон, снижает уровень правосознания, формирует правовой нигилизм.

##

## 2.2 Переход права собственности на жилое помещение по договору продажи и его государственная регистрация

Исполнение обязательства по продаже жилого помещения регулируется общими нормами (гл. 22 ГК) и специальными правилами (гл. 30 ГК).

Традиционно, под исполнением обязательства понимается совершение (воздержание от совершения) конкретных действий (в частности, передача-принятие вещи и другие)[[49]](#footnote-49). Именно исполнением договорного обязательства достигается его цель, поэтому само по себе истечение срока действия договора автоматически не влечет прекращения обязательства (см. п.З ст. 425 ГК). О правовой природе юридических действий по исполнению обязательства в литературе были высказаны две противоположные точки зрения: одни ученые рассматривают такие действия, как юридические поступки (то есть юридический эффект наступает независимо от субъективного момента), другие – как сделку. Определение юридической природы действий по исполнению обязательства имеет и практическое значение: ведь если исполнение является сделкой, то должны применяться общие правила о совершении сделок. По-видимому, исполнение является сделкой, поскольку исполнение обязательства является именно тем результатом, для достижения которого возникло это обязательство. Должник, осуществляя правомерное действие, направленное на прекращение обязательства, совершает сделку.

Как писал Д.Д. Гримм, «нормальным способом прекращения обязательства следует признать его исполнение»[[50]](#footnote-50). Необходимо уточнить, что не всякое исполнение обязательства влечёт его прекращение (см. ст. 408 ГК). Для наступления указанного последствия требуется, чтобы последовавшее после заключения договора исполнение соответствовало определённым требованиям. Прежде всего, обязательство по передаче индивидуально – определенной вещи, возникающее из договора купли-продажи недвижимости, должно быть реально исполнено. Реальное исполнение означает, что должник обязан исполнить обязательство в натуре в полном соответствии с определенными условиями о предмете; замена исполнения в натуре денежным возмещением, то есть предоставлением потерпевшей стороне суррогата исполнения, не допускается. Только после осуществления определенного согласованным волеизъявлением сторон действия (или воздержания от его осуществления) можно говорить о том, что обязательство было реально исполнено. Если исполнение последовало, но были нарушены какие-то условия, например, о качестве передаваемого товара, сроке, месте исполнения обязательства, то имеет место нарушение требования надлежащего исполнения обязательства.

Норма СТ.396 ГК РФ устанавливает различные правовые последствия для случаев неисполнения и ненадлежащего исполнения обязательства. При ненадлежащем исполнении уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено законом или договором, при неисполнении же обязательства, напротив, возмещение убытков и уплата неустойки, по общему правилу, освобождает его от такого исполнения.

ГК РФ содержит норму, дополнительно обеспечивающую интересы кредитора в обязательстве по передаче индивидуально-определенной вещи. Согласно СТ.398 ГК кредитор вправе требовать отобрания такой вещи у должника. Право отпадает, если вещь уже передана другому лицу, имеющему на нее право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления. Правда, ст. 398 не обеспечивает во всех случаях реальное исполнение обязательства и тогда, когда вещь еще не передана, но заключены несколько договоров с одним и тем же предметом. Для внесения определенности в гражданский оборот норма вышеназванной статьи определяет, что если вещь еще не передана, то преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, тот, кто раньше предъявил иск.

Как уже отмечалось, конечная цель обязательства может быть достигнута надлежащим выполнением обязанностей, вытекающих из договорного правоотношения. Одни из этих обязанностей составляют существо обязательства, такие обязанности еще называют основными. Последние сформулированы в законодательном определении договора купли-продажи: продавец обязуется передать вещь в собственность покупателю, который обязуется принять эту вещь и уплатить за нее определённую денежную сумму (п. 1 ст. 454 ГК РФ).

Главная обязанность продавца – передать недвижимость в определённый срок. Срок исполнения обязанности передать имущество устанавливается в договоре; если срок в договоре купли-продажи не установлен, он определяется в соответствии с правилом п. 2 ст. 314 ГК. 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, писал Г. Дернбург, как простая обязанность[[51]](#footnote-51). При просрочке продавца покупатель остаётся 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. ст. 4О5, 484 ГК). Во-вторых, срок исполнения может быть «условием исполнения», если из договора ясно вытекает, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору. Такой договор продавец вправе исполнить при нарушении определённого в нём срока только с согласия покупателя (п. 2 ст. 457 ГК). Продавец может исполнить договор досрочно, если иное не предусмотрено правовыми актами, условиями обязательства либо не вытекает из его существа.

Термин «передача» в самом широком смысле означает определённые согласованные действия, направленные на то, чтобы какой-то объект (недвижимое имущество) перешёл от одного субъекта к другому. В результате передачи первоначальный обладатель вещи (продавец) утрачивает её, а другой (покупатель) – приобретает. Из всех способов передачи, перечисленных в норме ст. 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 врученной покупателю с момента её 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 жилого помещения означает его фактическое вручение и подписание документа о передаче.

Каких-либо требований к передаточному акту, кроме того, что он должен быть облечён в письменную форму и содержать подписи сторон и дату составления, законодательство не содержит. Передаточный акт служит доказательством исполнения договора продажи жилого помещения. В результате передачи первоначальный обладатель жилого помещения (продавец) утрачивает её, а другой (покупатель) – приобретает. Как правило, передаточный акт составляется одновременно с вручением жилого помещения либо непосредственно после такой передачи. Только после передачи жилого помещения и подписания передаточного акта продавец и покупатель считаются исполнившими свои обязанности соответственно по передаче и принятию данного жилого помещения. Норма Ч. 2 СТ.556 ГК РФ, 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, ГК РФ связывает переход риска случайной гибели или случайного повреждения имущества на покупателя (п. 1 ст. 459 ГК РФ).

Общее правило о риске сформулировано в ст. 211 ГК РФ: риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несёт его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Одно из исключений из этого правила содержит норма п. 1 ст. 459 ГК РФ, 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 определён и другой момент. Есть все основания считать, что момент исполнения обязанности продавцом 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 покупатель, не зарегистрировавший право собственности на недвижимое имущество).

Практически, риск случайной гибели имущества в договоре продажи жилого помещения 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 несёт продавец, то он не вправе требовать от покупателя платежа, а если оплата уже была произведена, то обязан вернуть полученную сумму покупателю.

Определение момента перехода права собственности по договору от отчуждателя к приобретателю имеет 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 собственник (например, для защиты своих интересов в гражданском обороте), кредиторы этих лиц и другие субъекты.

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).

До введения единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним оформление прав (и сделок) осуществлялось различными органами в зависимости от объекта: бюро технической инвентаризации, Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, Комитетом по управлению имуществом и другими, С возрождением категории «недвижимости» в действующей правовой системе Российской Федерации вновь возник вопрос об обеспечении публичности и достоверности оборота недвижимого имущества.

Нормативную базу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют: положения ГК РФ (ст. ст. 131, 164, 165, 219, 223 и др.), правила специального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», другие нормативные правовые акты РФ и субъектов РФ. Введение госрегистрации прав на недвижимое имущество вызвано, прежде всего, необходимостью обеспечения гласности и публичности оборота недвижимого имущества.

Согласно ст. 2 Закона о регистрации прав государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, – это акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Неудачность этой формулировки уже была предметом критики в юридической литературе. Правомерное основание (justa causa) права собственности имеет существенное значение для действительности госрегистрации права, поскольку для правопреемства недостаточно соответствующего намерения сторон. Где нет законного основания, нет и перехода права собственности. Не случайно нормы закона о регистрации прав в качестве необходимых называют правоустанавливающие документы – в том числе и договоры (ст. 13,17).

Вместе с тем нормы п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ определяют момент возникновения прав, подлежащих государственной регистрации. Таким моментом является госрегистрация соответствующего права, если иное не установлено законом.

Таким образом, договор купли – продажи недвижимости как волевой акт сторон является основанием перехода нрава собственности от продавца к покупателю, а государственная регистрация определяет лишь момент перехода этого права.

Несмотря на обязательность государственной регистрации вещных прав и обременении на недвижимое имущество, в соответствии с Законом о государственной регистрации она не имеет правоустанавливающий характер. Тем не менее, в соответствии с прямым указанием норм ГК РФ государственная регистрация определяет момент возникновения права, если иной момент не установлен законом. Целью такой регистрации является, с одной стороны, охрана прав субъектов гражданского оборота, с другой – обеспечение управленческих, учётных, фискальных, информационных и тому подобных интересов государства. Заявление о госрегистрации права должны подавать обе стороны договора продажи жилого помещения (продавец и покупатель). Если договор продажи был нотариально удостоверен по желанию стороны, заявление подает продавец или покупатель.

Поскольку передача недвижимого имущества (и как следствие этого, как правило, исполнение договора) может иметь место до государственной регистрации перехода права собственности, то в норме п. 2 ст. 551 ГК РФ специально подчеркивается, что исполнение договора продажи недвижимости сторонами не является основанием для изменения отношений с третьими лицами. Существование этой нормы дало повод к появлению среди некоторых авторов мнения, что «до момента регистрации перехода права собственности покупатель не вправе распоряжаться имуществом, одновременно продавец теряет право распоряжаться им любым способом». Что касается покупателя, то, бесспорно, он не является собственником переданного ему имущества, поэтому и распоряжаться им может только при наличии соответствующего полномочия собственника (продавца). В отношении же продавца такой подход далеко не очевиден и вряд ли обоснован.

Существование обязательственного правоотношения по передаче недвижимого имущества в собственность, вытекающего из договора продажи, не является правопрепятствующим фактом, тем юридическим фактом, который ограничивает правомочие распоряжение собственника (даже если предмет передан). До момента регистрации перехода права собственности к покупателю, продавец остается собственником. Скорее норма п. 2 ст. 551 ГК РФ позволяет сделать противоположный вывод: если само по себе исполнение договора никоим образом не влияет на отношения с третьими лицами, то и продавец во внешних отношениях остается обладателем вещного права со всеми присущими ему атрибутами (включая правомочие распоряжения). Каких-либо правил, ограничивающих право распоряжение собственника в связи с передачей недвижимого имущества другому лицу, ни ГК РФ, ни иные федеральные законы не содержат (п. 2 ст. 1, п. 2 ст. 2О9 ГК РФ).

Так, П.В. Крашенинников указывает, что «только после государственной регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества во всем том, что касается прав и обязанностей третьих лиц»[[52]](#footnote-52). Получается, что и продавец и покупатель признаются собственниками, но первый – в отношениях с третьими лицами, а второй – по отношению к продавцу. Действительно, буквальное толкование указанной нормы дает повод для такого утверждения, но ни О. Козырь, ни П.В. Крашенинников не определяют, с какого же момента происходит переход права собственности во внутренних отношениях (между сторонами).

Формулировка рассматриваемой нормы, позволяющая сделать приведенный вывод, представляется неудачной, ведь право собственности является наиболее полным вещным правом, собственник реализует в рамках закона по своему усмотрению принадлежащие ему правомочия по владению, пользованию и распоряжению. Поэтому существует незыблемый постулат: на одну вещь может быть только один индивидуальный собственник и с теоретических позиций «расщепление» права собственности, как абсолютного права, является недопустимым. Возникают и неразрешимые практические вопросы, например о содержании «права собственности» продавца и покупателя. Такое решение (о постепенном переходе права собственности) не обеспечивает должной стабильности и четкости в обороте недвижимого имущества.

В связи с изложенным можно рекомендовать исключить из ст. 551 ГК РФ пункт второй. Реализация подобного предложения позволит отойти от различного толкования указанной нормы и более четко выделить единый (и единственный) момент перехода права собственности по договору – момент государственной регистрации права приобретателя, если иное не предусмотрено законом.

С практической и теоретической точки зрения очень важно решение такого вопроса, как вопрос о последовательности осуществления передачи недвижимого имущества и государственной регистрации возникновения права собственности покупателя на это имущество. К сожалению, этот вопрос в литературе крайне редко затрагивается.

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

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ). Государственная регистрация помещения осуществляется в случаях, когда данное помещение является самостоятельным (отдельным) объектом права. Так, если гражданин приватизировал квартиру, занимаемую им по договору социального найма, то государственной регистрации подлежит право собственности на эту квартиру в целом (отдельно на комнаты, составляющие квартиру, регистрировать право собственности не имеет смысла: объект права – квартира). Если по договору найма он пользуется только комнатой в квартире и приватизировал ее (в случаях, когда это допускается законодательством РФ), то регистрируется право собственности на комнату (объект права – комната). В рамках проводимой административной реформы, в составе Правительства РФ Указом Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. №1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы»[[53]](#footnote-53) создана Федеральная регистрационная служба. В соответствии с п. 1 гл. 1 Положения о Федеральной регистрационной службе. Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрации общественных объединений и политических партий, а также правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в сфере адвокатуры и нотариата. Первой задачей Росрегистрации названо обеспечение установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 2 Положения о Федеральной регистрационной службе). Статья 131 «Государственная регистрация недвижимости» ГК РФ содержит следующие положения:

* право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом РФ и иными законами (п. 1);
* отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть обжалованы в суд (п. 5). Сама регистрация регламентируется Приказом Минюста РФ от 6 августа 2001 г. №233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения»[[54]](#footnote-54). Как следует из действующего гражданского законодательства РФ (ст. 550 ГК РФ), договор продажи недвижимости не нуждается в нотариальном удостоверении. По законодательству РФ, действовавшему ранее, некоторые договоры купли-продажи недвижимого имущества, в частности, жилого дома или его части, требовали нотариальной формы. Такой порядок сделок с жилыми помещениями остался на Украине.

Однако введение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью делает излишним нотариальное удостоверение таких сделок. Вместе с тем стороны договора вправе осуществить нотариальное удостоверение такой сделки в добровольном порядке, без принуждения законом.

На практике очень часто, для увеличения надежности сделки ее доказательственности, стороны прибегают к нотариальному заверению договора купли-продажи жилых помещений. Это объясняется большой стоимостью таких сделок и их социальной значимостью для сторон. Уместно вспомнить высказывание Карбюзье, что «…комфорт человеческой жизни на восемьдесят процентов определяется качеством его жилья». Относительно обязательности нотариального заверения договора купли-продажи жилых помещений, думается здесь особенно справедлив общий подход гражданского права – собственник всегда действует разумно и чем меньше его будут принуждать, тем больше шансов у него стать эффективным собственником.

В юридической литературе высказывается критика в адрес положений ст. 550 ГК РФ. Так, 3. Мамишов отмечает: «Отступая от ранее действующих правил, разработчики нового Гражданского кодекса РФ в обоснование своей позиции ссылаются на факт регистрации сделок с недвижимостью. При этом, они считают, что регистрация вполне заменит нотариальное удостоверение».

Это утверждение представляется малоубедительным. Если мы считаем главной задачей защиту прав и законных интересов граждан, то нельзя не признать, что отмена нотариального удостоверения, в первую очередь, как раз ущемляет интересы сторон. Ведь сделки с недвижимостью для того, чтобы они соответствовали закону, должны отвечать ряду требований в отношении формы, условий. Конечно, сторонам необходима помощь специалиста[[55]](#footnote-55).

Удостоверение сделок с недвижимостью нотариусами как раз предусматривалось законодателем для того, чтобы уже на стадии заключения договора с помощью квалифицированного юриста и уполномоченного представителя государства-нотариуса внести ясность во взаимоотношения сторон по содержанию договора, устранить все недоговоренности и противоречия между сторонами, обеспечить соответствие его формы и условий требованиям закона с тем, чтобы в будущем исключить возникновение имущественных споров.

Этот путь упорядочивает гражданский оборот с недвижимым имуществом, освобождает суды при возникновении между сторонами споров от дополнительных усилий по установлению подлинности и добровольности договора.

Характерно, что на практике, большинство договоров купли-продажи жилых помещений проходят нотариальное заведение в добровольном порядке.

Возможно, это правильно, когда человек сам решает, как ему поступать, особенно в отношении своей собственности.

Вполне оправданной выглядит введенная с 2005 г. имущественная ответственность регистрирующих органов в случае ошибки при регистрации прав на недвижимое имущество, повлекшее за собой ущерб. Правда, как отмечалось ранее не совсем понятным выглядит ограничение этой ответственности одним миллионом рублей, ведь реальная стоимость жилья почти всегда значительно выше. В октябре 2006 г. опубликован Административный регламент исполнения государственной функции по госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними, утвержденный Приказом Минюста от 14.09.2006 №293 (далее – Регламент). Сразу видно, что над ним поработали основательно – весь этот кодекс чиновников-регистраторов, несмотря на убористый шрифт, занимает шесть газетных полос А2. Зато все строго расписано буквально по минутам, рублям и квадратным метрам. Согласно Регламенту срок госрегистрации прав граждан на жилые помещения, приобретаемых на основании договора передачи жилого помещения в собственность, а также в связи с договорами об ипотеке жилых помещений, не должен превышать 15 календарных дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для госрегистрации прав. На исправление технических ошибок, допущенных при регистрации прав, дается 3 дня с момента их обнаружения, на внесение записи о новом законном владельце закладной – 1 день.[[56]](#footnote-56)

В конце параграфа приведем пример из судебной практики показывающий важность и полезность процедуры государственной регистрации права собственности на жилые помещения.

Завершено рассмотрение гражданского дела по иску жителя Тверской области о признании права собственности на жилой дом и земельный участок.

Мировой судья судебного участка №1 г. Конаково рассмотрел гражданское дело по иску гражданина Т. к гражданке З. о признании права собственности на жилой дом с хозяйственными постройками и земельным участком.

13 мая 2006 года истец приобрел у гражданина З. домовладение, расположенное в д. Крутец Конаковского района.

Он оплатил продавцу полную стоимость домовладения и в присутствии свидетелей в простой письменной форме был составлен договор купли – продажи. Данный договор не был составлен и зарегистрирован в установленном законом порядке ввиду отсутствия у него денежных средств на оформление. Гр.Т. намерен был сделать это позже. А 16 октября 2008 года продавец домовладения – гражданин З. умер. В настоящее время истец не может оформить свои законные права собственника на указанную недвижимость, так как продавец умер и не соблюдена форма договора купли-продажи при его заключении. Во вне судебном порядке гр. Т. не может установить принадлежность ему на праве собственности указанного домовладения.

Из обстоятельств, установленных в судебном заседании, посредством исследования медицинских документов и показаний свидетелей, гражданин З. в момент совершения сделки, не был способен в силу своего психического состояния понимать значение своих действий или руководить ими. Ссылки истца на то, что документа, подтверждающего заболевание З., он не видел, суд расценил критически.

В соответствии с положениями ст. 177 ГК РФ, сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина, либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

Мировым судьей судебного участка №1 Конаковского района исковые требования гражданина Т. оставлены без удовлетворения.

Таким образом, можно сделать вывод, что складывающаяся процедура государственной регистрации прав на жилые помещения, ее административное оформление, обеспечивают необходимую доказуемость при разрешении возникающих споров и в целом обеспечивают стабильность гражданского оборота жилых помещений.

##

## 2.3 Гражданско-правовая ответственность сторон по договору продажи жилого помещения

Юридическая ответственность всегда представляет собой реакцию на уже совершенное действие, чем отличается от иных форм ответственности. В качестве отличительных черт юридической ответственности указывают ее обладание особенностями правового явления: по своему содержанию – это применение к лицу санкций в основном штрафного характера; по непосредственному выражению – это претерпевание; по основанию – это «ответная мера» за совершенное правонарушение. В свою очередь юридическая ответственность определенным образом трансформируется в той или иной отрасли права, в частности в гражданском праве. Для гражданско-правовой ответственности характерны все признаки юридической ответственности: это одна из форм государственно – принудительного воздействия на нарушителя; она применяется к лицам, допустившим правонарушение; применяется только уполномоченными на это органами (государственными и иными); состоит в применении к нарушителю предусмотренных законом санкций[[57]](#footnote-57). Тем не менее, данные признаки определенным образом трансформируются в гражданско-правовых отношениях.

Так, для гражданско-правовой ответственности характерно не всякое государственное принуждение, а только принуждение к несению отрицательных имущественных последствий, возникающих в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязанности из договора или из причинения внедоговорного вреда. О наступлении отрицательных последствий для правонарушителя как непременном признаке гражданско – правовой ответственности говорится во многих научных исследованиях. Отрицательные последствия могут выражаться в виде дополнительного обязательства, возлагаемого на нарушителя (уплата неустойки, возмещение убытков).

Позиции авторов по вопросу о понятии и особенностях гражданско-правовой ответственности также различны. Несмотря на это, мнения сходятся в имущественном характере ответственности, и этот признак выделяют многие из них. В.П. Грибанов пишет, что гражданско-правовая ответственность есть лишь одна из форм государственно-правового воздействия на нарушителя[[58]](#footnote-58). В качестве особенностей гражданско-правовой ответственности он называет: имущественный характер ответственности; невыгодность имущественных последствий для лица, нарушившего гражданские права и обязанности; связь гражданско-правовой ответственности с применением санкций.

По мнению Т.И. Илларионовой гражданско-правовая ответственность – «гарантированные силой государства юридические формы реакции потерпевшего лица на совершенное субъектом правонарушение, выражающееся в возложении на правонарушителя мер воздействия имущественного характера»[[59]](#footnote-59). В данном определении выделяется не только государственная обеспеченность применяемых мер и их правовые формы, но и присущий им имущественный характер.

Также практически все авторы выделяют отличительную особенность гражданско-правовой ответственности как государственное принуждение. Что касается государственного принуждения в рамках гражданско-правовой ответственности, то в юридической литературе верно указывается, что в связи с особенностями присущих гражданско-правовым отношениям «юридических режимов регулирования государственное принуждение пребывает как бы в скрытом виде: правовая активность субъектов имеет здесь столь юридически значимый характер, что достаточно самого факта противоправного поведения и одностороннего требования управомоченного лица, чтобы юридическая санкция вступила в действие и без прямого участия компетентных государственных органов»[[60]](#footnote-60) Поэтому мера гражданско-правовой ответственности может иметь место и при добровольном исполнении лицом обязанности, например, по возмещению убытков. Таким образом, государственное принуждение в гражданском праве, в том числе и при применении мер гражданско-правовой ответственности, может носить как опосредованный (скрытый, косвенный), так и непосредственный (прямой) характер.

Некоторые авторы, формулируя понятие гражданско-правовой ответственности, выделяют в качестве основных, существенных и иные ее признаки. О.С. Иоффе определяет гражданско-правовую ответственность как санкцию за правонарушение, которая влечет для нарушителя определенные лишения имущественного и личного характера[[61]](#footnote-61).

Таким образом, цель гражданско-правовой ответственности можно определить как восстановление имущественного состояния лица за счет имущества правонарушителя или лица, ответственного за правонарушение другого. Для гражданско-правовой ответственности сегодня характерно смещение акцентов в сторону усиления компенсационного характера ее мер и нравовосстановительной функции, чему в немалой степени способствует расширение сферы договорного регулирования. Закон устанавливает, что полное возмещение причиненных убытков включает и реальный ущерб – расходы по восстановлению нарушенного права, и упущенную выгоду – неполученные доходы, которые были бы получены в обычных условиях гражданского оборота, если бы право не было нарушено (ст. 15 ГК РФ). Гражданско-правовая ответственность заключается в достижении того результата, которое предполагалось при вступлении в гражданское правоотношение, в том числе при заключении договора.

Необходимо различать юридическое и фактическое основание гражданско-правовой ответственности. В качестве юридического основания гражданско – правовой ответственности выступает закрепление ее в нормах гражданского права. По этому поводу В.А. Тархов отмечает, что правовое основание ответственности представляет собой юридическое оформление, закрепление основания гражданско – правовой ответственности.

Фактическим основанием гражданско-правовой ответственности выступает состав гражданского правонарушения как совокупность условий, необходимых для привлечения к ней. Традиционно указывалось четыре таких обстоятельства (противоправное поведение, причинная связь, вред (убытки), вина). Для того чтобы привлечь к ответственности в виде возмещения убытков, необходимы также наличие убытков и причинная связь между противоправным поведением должника и убытками. Поэтому состав гражданского правонарушения может быть как полным (противоправное поведение, убытки, причинная связь, вина), так и неполным в зависимости от меры гражданско-правовой ответственности.

Несколько иной позиции придерживается Е.А. Суханов, который выделяет помимо оснований гражданско-правовой ответственности и условия. Он указывает, что основаниями являются те обстоятельства, при которых она наступает. Чаще всего таким основанием является совершение правонарушения (например, неисполнение или ненадлежащее исполнение лицом возникших из договора обязанностей), хотя в гражданском праве ответственность может в некоторых случаях наступать и при отсутствии правонарушения со стороны ответственного лица (например, ответственность поручителя за нарушение обязанным лицом обеспеченного поручительством договора), то есть в качестве основания гражданско-правовой ответственности могут выступать не только правонарушение, но и другие обстоятельства. Однако, помимо основания ответственности, необходимо установить еще и другие обстоятельства, которые называются условиями гражданско-правовой ответственности. Как правило, требуется четыре общих условия (состав гражданского правонарушения) гражданско-правовой ответственности: противоправный характер поведения, наличие вреда или убытков у потерпевшего, причинная связь между противоправным поведением нарушителя и наступившими вредоносными последствиями, вина правонарушителя[[62]](#footnote-62).

Некоторые авторы включали в этот перечень дополнительные обстоятельства. Так, В.П. Грибанов дополнил указанные обстоятельства наличием прав и обязанностей участников отношений. В обоснование этого утверждения он отмечал, что «поскольку гражданско-правовая ответственность наступает за нарушение гражданских прав и обязанностей, то только при наличии этих прав и обязанностей может идти речь об ответственности. Если же таких прав и обязанностей нет, невозможно и их нарушение, не может быть и ответственности»[[63]](#footnote-63). Некоторые авторы придерживаются точки зрения, согласно которой для привлечения к ответственности не требуется вышеназванных условий.

Достаточно распространена позиция о том, что объект и субъект, хотя и существуют в правонарушении, но не входят в необходимый состав. Объект и субъект в гражданском праве подразумеваются в общих чертах, конкретизировать их нет необходимости. Нужно учитывать объективную сторону (противоправность, вред, причинно-следственная связь) и субъективную сторону (вина и другие обстоятельства).

Мы уже отмечали, что гражданско-правовая ответственность нацелена на эквивалентное возмещение потерпевшему причиненного вреда или убытков. Поэтому как один из ее признаков можно назвать соответствие размера ответственности размеру причиненного вреда или убытков. Общим правилом является принцип полного возмещения убытков: «Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере» (п. 1 ст. 15 ГК РФ). Закон представляет право суду изменить размер ответственности в тех случаях, когда установленный договором или законом размер ответственности нарушает гражданско-правовые принципы справедливости, соответствия размера взыскиваемых убытков размеру причиненного ущерба.

Нарушение соответствия между размером ответственности и размером причиненного вреда носит исключительный характер. Это ограничение размеров компенсации, предусмотренное сторонами договора, или ограничение введенное на основании закона. Кроме того, неэквивалентные меры имущественной ответственности могут предусматривать повышенный размер этой ответственности: «…когда убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки…» (п. 1 ст. 394 ГК РФ)

Таким образом, можно определить, что гражданско-правовая ответственность всегда носит имущественный характер. Она основывается не на претерпевании правонарушителем лишений личного порядка, а на претерпевании им лишений в его имущественной сфере.

В связи с тем, что гражданское право регулирует отношения, складывающиеся между равноправными и независимыми участниками, гражданско-правовая ответственность представляет собой ответственность одного участника перед другим. Государство в гражданском правоотношении не является стороной, перед которой несут ответственность другие стороны, оно выступает как один из равноправных участников, который в свою очередь также может быть привлечен к ответственности наравне с другими. Гражданско-правовая ответственность может быть реализована без специальной деятельности государственного аппарата. В гражданском правоотношении контрагент в ряде случаев может применить к правонарушителю предусмотренную законом или договором меру ответственности, не прибегая к помощи судебных и иных государственных органов.

В гражданском праве различают два вида ответственности: договорная и деликтная. Различия между договорной и деликтной ответственностью основаны на юридических фактах, порождающих обязательство из договора и из причинения вреда, в связи с чем закон устанавливает определенный режим для каждого из этих видов.

Договорная ответственность основана на правоотношении, существующей между должником и кредитором. Деликтной ответственности не предшествует какая-либо обязанность конкретного лица, она основывается на факте совершения недозволенного действия, посягающего на абсолютные права. Таким образом, деликтная ответственность может возникнуть перед любым лицом, договорная же устанавливается перед стороной в договоре.

Стороны договора имеют возможность по своему соглашению снижать или повышать размеры ответственности. Участники договорного обязательства могут предусмотреть возможные случаи и последствия его неисполнения, что и дает основания требовать от них принятия всех необходимых мер для предотвращения случаев нарушения обязательства. Договорная ответственность должников носит, по общему правилу, долевой характер, если иное не предусмотрено законом, договором или условиями обязательства. Каждый из должников обязан исполнить обязательство в равной доле с другими (СТ.321ГКРФ).

Договорная ответственность является одним из видов гражданско-правовой ответственности, поэтому ей свойственны все общие признаки. Ответственность по договорному обязательству наступает в случае его неисполнения или ненадлежащего исполнения: «Лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности)…» (п. 1 ст. 401 ГК РФ).

Субъектами договорной ответственности выступают стороны договора, которые по соглашению могут сами определять размер ответственности. При заключении договора стороны предполагают возможные нарушения обязанностей, и определяют на основе равноправных условий, с учетом интересов, какие правовые последствия могут быть применены в том или ином случае. Эти действия основываются на положениях закона о свободе усмотрения граждан и юридических лиц (п. 1 ст. 421 ГК РФ) и выражения согласованной воли сторон при заключении договора (п. 3 ст. 154 ГК РФ). Таким образом, на стадии заключения договора закладываются правовые основы применения ответственности и рассматриваются возможности ее реализации, поэтому должна быть обеспечена реальность ее применения.

С этой целью должна быть подвергнута оценке способность нести гражданско-правовую ответственность в договорном обязательстве. Стороны в договоре должны располагать имущественными возможностями, предоставить гарантии применения ответственности в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. Это обеспечивает в будущем реализации мер ответственности. Необходимость таких действий предопределяется реалиями действительности, когда решения судов о взыскании не исполняются по причине неплатежеспособности должника. Поэтому имущественная состоятельность контрагента должна рассматриваться как одно из условий заключения договора. Закон не предусматривает такие правомочия сторон при заключении договора, но их правомерность основывается на общих положениях о свободе договора и ответственности за ее исполнение: «граждане и юридические лица свободны в заключении договора» (п. 1 ст. 421 ГК РФ). Поэтому одним из аспектов реализации принципа свободы договора должна являться деятельность его участников по выбору контрагента, который в случае нарушения договора будет экономически способен нести имущественную ответственность.

Важный вопрос заключается в определении объема (размера) договорной ответственности. Отличительным признаком договорной ответственности является то, что стороны в договоре самостоятельно регулируют возникающие правоотношения при наличии оснований ответственности. Кредитор может требовать полного возмещения убытков, но возможно уменьшение размера убытков законом или договором (п. 1 ст. 15 ГК РФ).

Некоторые авторов полагают, что вопрос о ликвидации вредных последствий правонарушения исчерпывается принудительным исполнением невыполненной обязанности даже в случае неприменения штрафных санкций. Такая точка зрения основывается на том, что самым важным для осуществления субъективных прав участников гражданского оборота или сторон договора является надлежащее исполнение обязанностей контрагентом.

Противоположная точка зрения заключается в том, что ответственность предполагает претерпевание неблагоприятных последствий стороной, нарушившей обязательство, в результате возложения на нее дополнительной или новой обязанности. Так, О.С. Иоффе пишет: «…реальное исполнение, даже принудительное, нельзя считать мерой ответственности. Обязанность реального исполнения вытекает непосредственно из самого обязательства»[[64]](#footnote-64). Н.С. Малеин отмечает: «Ответственность состоит или в присоединении к нарушенной обязанности новой дополнительной обязанности, или в замене неисполненной обязанности новой обязанностью, или в лишении права, из которого вытекала нарушенная обязанность»[[65]](#footnote-65)

Такой подход предполагает, что исполнение обязательства в натуре под принуждением не является мерой ответственности, и обязанность реального исполнения вытекает непосредственно из самого обязательства. Закон устанавливает, что прекращение обязательств сторон по договору связано с окончание срока его действия (п. 3 ст. 425 ГК РФ). Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства. Таким образом, пока обязательство не исполнено, договор по общему правилу считается действующим и принуждение к исполнению обязательства в натуре не является дополнительной обязанностью.

Меры гражданско-правовой ответственности принято классифицировать по той роли, которую они играют в правоотношении[[66]](#footnote-66). Различают пресекательные (конфискационные), штрафные и компенсационные меры ответственности. К штрафным относят неустойку, проценты за неисполнение денежного обязательства. Компенсационной мерой в договорной ответственности является возмещение убытков.

Обязанности по возмещению убытков российскими цивилистами принято относить к общей (основной) санкции за нарушение условий обязательств, не классифицируя их в качестве одного из способов обеспечения. Возмещение убытков является основной формой гражданско-правовой ответственности. Убытки в договорном праве отражают не только и не столько отрицательный финансовый результат деятельности того или иного субъекта гражданского права, а представляют собой вызываемые неисполнением или ненадлежащим исполнением условий договора одной из сторон отрицательные последствия в имущественной сфере потерпевшего. Возмещение убытков пострадавшей стороне должно быть адекватным, то есть она не должна получить ничего лишнего, выходящего за пределы необходимого, что позволяет восстановить ее нарушенное право.

В соответствии с законом «лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков…» (п. 1 ст. 15 ГК РФ). Через действие этой и ряда других норм реализуется принцип полноты возмещения причиненного вреда (для внедоговорных отношений) или убытков (для договорных отношений). Так, эти требования конкретизируются в нормах договорного права: «должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства» (п. 1. ст. 393). Возмещение убытков как мера договорной ответственности носит исключительно имущественный характер в отличие от ответственности в сфере личных неимущественных правоотношений, которая наступает и за ущерб в области неимущественных отношений и нематериальных благ. Возмещение убытков следует отличать от возмещения вреда, так же как различаются убытки и вред. Категория «возмещение вреда» применяется при анализе ответственности в деликтных обязательствах. Необходимость возмещения вреда вытекает не из ранее оформленного обязательства (договора), а из норм закона. Кроме того, в силу нормы п. 1 ст. 1064 ПС РФ законом или договором может быть предусмотрена обязанность причинителя вреда выплатить компенсацию сверх возмещения вреда.

Законом или договором может быть предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (ст. 15 ГК РФ). При определении размера подлежащих возмещению убытков суду предоставлено право на уменьшение размера ответственности должника в случаях, «если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размеров убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению» (ст. 404). Данная норма устанавливает принцип смешанной вины. Действие этой нормы стимулируют кредитора к принятию мер, нацеленных на уменьшение неблагоприятных последствий нарушения договора, что в свою очередь ведет к уменьшению размера ущерба и ответственности правонарушителя. В итоге уменьшаются имущественные потери обеих сторон обязательства.

Подлежащие возмещению убытки включают реальный ущерб, который выражается в расходах, уже произведенных потерпевшей стороной, или будущих расходах, необходимых для восстановления нарушенного права (п. 2 ст. 15 ГК РФ). В реальный ущерб входят и утрата или повреждение имущества как предполагающие расходы для владельца. Данный вид убытков характеризуется уменьшением (реальным или неизбежным в будущем) наличного имущества потерпевшего, в отличие от упущенной выгоды, основной чертой которой является неувеличение наличного имущества, хотя оно и могло бы увеличиться, если бы не нарушение условий сделки[[67]](#footnote-67).

При определении размера реального ущерба, подлежащего возмещению, необходимо исходить из характера последствий нарушения договорного обязательства, при этом при определении убытков принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено в день добровольного удовлетворения должником требований кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было – в день предъявления иска (п. 3 ст. 393 ГК РФ). Данное правило преследует цель обеспечить справедливое возмещение убытков, причиненных нарушением обязательств, особенно в условиях инфляции. С целью конкретизации и единообразного применения установленных правил Высший Арбитражный Суд РФ и Верховный Суд РФ пояснили: «Необходимость таких расходов и их предполагаемый размер должны быть подтверждены обоснованным расчетом, доказательствами, в качестве которых могут быть представлены смета (калькуляция) затрат на устранение недостатков товаров, работ, услуг либо договор, определяющий размер ответственности за нарушение обязательства, и т.п.»[[68]](#footnote-68).

Лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения не только понесенных расходов, но и затрат, которые должны будут быть произведены для восстановления нарушенного права (п. 2 ст. 15 ГК РФ). Кроме того, если нарушенное право может быть восстановлено в натуре путем приобретения определенных вещей (товаров) или выполнения работ (оказания услуг), может быть истребована стоимость еще неоплаченных соответствующих вещей (товаров), работ или услуг, которая должна определяться по правилам пункта 3 статьи 393 ГК РФ.

В договоре продажи жилого дома, квартиры или части жилого помещения включение в договор пределов ответственности сторон во многом облегчит разрешение в будущем возможных споров. Представляется, что в интересах покупателя можно предусмотреть ответственность продавца в том случае, если он не передаст недвижимость в срок, предусмотренный конкретным пунктом настоящего договора, то будет обязан уплатить покупателю пеню в размере, указанном в процентах от стоимости недвижимости за каждый день просрочки. Максимальный размер ответственности продавца за нарушение обязательств также следует указывать в процентах от стоимости жилого помещения, причем он не может превышать стоимости недвижимости.

Кроме того, можно утверждать, что в случае расторжения договора по инициативе продавца или по соглашению сторон, а также в случае признания данного договора недействительным по любым основаниям, возникшим до государственной регистрации права собственности на недвижимость на имя покупателя, продавец должен возместить покупателю убытки в размере рыночной стоимости жилого помещения, которая будет существовать к моменту расторжения (признания недействительным) данного договора. При этом размер убытков, подлежащих возмещению, в любом случае не может быть ниже стоимости недвижимости, определенной договором.

Практика показывает, что включение в договор оплаты в счет причитающихся платежей (задатка) составляет основную причину судебных разбирательств и открывает широкие пути для мошеннических действий как со стороны продавца, так и со стороны покупателя. Это подтверждает, на сколько актуален для общества вопрос должного правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений.

**Заключение**

В настоящей работе на основе анализа существующей законодательной базы и судебной практики разработаны теоретические и практические положения, направленных на совершенствование гражданско-правового регулирования договора продажи жилых помещений. В этой связи в работе: изучена эволюция российского гражданского законодательства о купле-продаже жилых помещений; изучена система действующего российского законодательства, регламентирующего вопросы продажи жилых помещений; исследованы теоретические подходы к определению договора продажи жилого помещения, охарактеризованы существенные условия договора продажи жилого помещения, в том числе: предмет договора – жилое помещение (квартира, жилой дом, часть квартиры и жилого дома), цена договора, правовое положение и специфика гражданско-правовой ответственности сторон договора, иные существенные условия; проведено исследование актуальных теоретико-прикладных проблем приобретения жилого помещения по договору ипотечного кредитования; проведен анализ отдельных вопросов государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение по договору продажи. Так же выработаны следующие конкретные предложения по совершенствованию современного российского гражданского законодательства, регулирующего общественные отношения по договору продажи жилого помещения:

1. Новое гражданское законодательство отменило нотариальное удостоверение сделки купли-продажи жилья, разработчики ГК РФ в обоснование своей позиции ссылаются на факт регистрации сделок с недвижимостью. При этом, они считают, что регистрация вполне заменит нотариальное удостоверение». Это утверждение представляется малоубедительным. Если мы считаем главной задачей защиту прав и законных интересов граждан, то нельзя не признать, что отмена нотариального удостоверения, в первую очередь, как раз ущемляет интересы сторон. Ведь сделки с недвижимостью для того, чтобы они соответствовали закону, должны отвечать ряду требований в отношении формы, условий. Конечно, сторонам необходима помощь специалиста. Удостоверение сделок с недвижимостью нотариусами как раз предусматривалось законодателем для того, чтобы уже на стадии заключения договора с помощью квалифицированного юриста и уполномоченного представителя государства-нотариуса внести ясность во взаимоотношения сторон по содержанию договора, устранить все недоговоренности и противоречия между сторонами, обеспечить соответствие его формы и условий требованиям закона с тем, чтобы в будущем исключить возникновение имущественных споров. Этот путь упорядочивает гражданский оборот с недвижимым имуществом, освобождает суды при возникновении между сторонами споров от дополнительных усилий по установлению подлинности и добровольности договора. Характерно, что на практике, большинство договоров купли-продажи жилых помещений проходят нотариальное заведение в добровольном порядке.

Поэтому мы считаем, что необходимо вернуться к обязательному нотариальному удостоверению договора продажи жилого помещения в целях защиты прав и законных интересов как участников договора, так и иных субъектов, чьи права и законные интересы могут быть затронуты данной сделкой. В этой связи статью 550 «Форма договора продажи недвижимости» ГК РФ предлагается дополнить пунктом третьим следующего содержания:

«Договор продажи жилого помещения подлежит обязательному нотариальному удостоверению».

2. В результате исследования сделан вывод, что ограничение имущественной ответственности регистрирующих органов одним миллионом рублей в случае ошибки при регистрации права собственности на жилое помещение по договору продажи является неоправданным. Считаем, что необходимо установить имущественную ответственность регистрирующих органов в размере действительного реального ущерба, причиненного вследствие ошибки при регистрации права собственности на жилое помещение.

3. Исследована проблема продажи жилых помещений, подвергнутых переустройству или перепланировке. Но при этом отдается предпочтение практике продажи жилых домов, при которой обязателен выезд специалиста Бюро технической инвентаризации для подтверждения или переоформления технического паспорта. В связи с этим предлагается статью 558 ГК РФ «Особенности продажи жилых помещений» дополнить пунктом 3 следующего содержания: «Обязательным приложением к договору продажи жилого помещения в многоквартирном доме является технический паспорт данного жилого помещения»

4. Поскольку при продаже жилого дома (его части), как правило, покупателю передаются расположенные на том же земельном участке строения и сооружения, предназначенные для его обслуживания, предлагается в договор продажи включать исчерпывающий перечень таких объектов. Подобная практика позволит в будущем избежать судебных споров относительно прав продавца и покупателя на обслуживающие жилой дом (его часть) постройки и сооружения.

5. Изучены теоретико-прикладные проблемы приобретения жилого помещения по договору ипотечного кредитования. В работе акцентируется внимание на проблеме правового положения созаемщика по договору ипотеки в целях обеспечения кредитору дополнительных гарантий исполнения кредитного обязательства, а также выполнения определенных квалификационных требований кредитора (о совокупном доходе семьи, возрасте заемщика и другие). Созаемщики обязуются на тех же условиях, что и заемщик, возвратить кредитору сумму кредита и выплатить проценты за пользование заемными средствами, то есть созаемщик несет солидарную ответственность. Отмечается тенденция по расширению круга созаемщиков, которым выступают не только супруги, но и другие близкие родственники, знакомые заемщика. Исчисляется совокупный доход данных лиц, на основании которого рассчитывается сумма кредита. Однако при этом созаемщики не становятся собственниками приобретаемой квартиры, которая оформляется в собственность основного заемщика. Предлагаем в целях защиты интересов созаемщиков по договору ипотечного кредитования предусмотреть право созаемщика на долю в праве собственности на приобретенную квартиру в случае привлечения его к солидарной ответственности соразмерно выплаченной им части долга.

6. Считаем перспективным направлением совершенствования законодательства в области инвестирования в строительстве жилых помещений, облегчение гражданского оборота прав требований, возникающих у инвестора к застройщику, например, оформление этих прав ценными бумагами, как это делается в США. Такие ценные бумаги могли бы решить и вопрос раздела права требования к застройщику, скажем при распаде семьи, осуществившей инвестирование в долевое строительство.

# Список использованной литературы

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6‑ФКЗ, от 30.12.2008 №7‑ФКЗ)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51‑ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 27.12.2009) // Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, №32.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14‑ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 17.07.2009) // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №5.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188‑ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 17.12.2009) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2010) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. №44
5. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.64 г. // СПС КонсультантПлюс
6. Гражданский кодекс РСФСР от 31.10.22 г. // СПС КонсультантПлюс
7. Основы гражданского законодательства ССР и республик // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1991. №26. Ст. 733.
8. Закон РФ от 04.07.1991 №1541–1 (ред. от 11.06.2008) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс
9. «Семейный кодекс Российской Федерации» от 29.12.1995 №223‑ФЗ (принят ГД ФС РФ 08.12.1995) (ред. от 30.06.2008) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.09.2008) // Собрание законодательства РФ. 1996. №1.
10. Федеральный закон от 26.12.1995 №208‑ФЗ (ред. от 27.12.2009) «Об акционерных обществах» (принят ГД ФС РФ 24.11.1995) // Собрание законодательства РФ. 1996. №1
11. Федеральный закон РФ от 26.01.96 г. №15‑ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1996. №5.
12. Федеральный закон РФ от 15.06.96 г. №72‑ФЗ «О товариществах собственников жилья» // Собрание законодательства РФ. 1996. №25.
13. Федеральный закон от 21.07.1997 №122‑ФЗ (ред. от 27.12.2009) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) // Собрание законодательства РФ. 1997. №30. Ст. 3594.
14. Федеральный закон от 16.07.1998 №102‑ФЗ (ред. от 17.07.2009) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (принят ГД ФС РФ 24.06.1997) // Собрание законодательство РФ. 1998. №29. Ст. 3400.
15. Федеральный закон от 08.08.2001 №128‑ФЗ (ред. от 25.11.2009) «О лицензировании отдельных видов деятельности» (принят ГД ФС РФ 13.07.2001) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2010) // Собрание законодательства РФ. 1998
16. Федеральный закон от 08.02.1998 №14‑ФЗ (ред. от 27.12.2009) «Об обществах с ограниченной ответственностью» (принят ГД ФС РФ 14.01.1998) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2010) // Собрание законодательства РФ. 1998. №7
17. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 №74‑ФЗ (принят ГД ФС РФ 12.04.2006) (ред. от 27.12.2009) // Собрание законодательства РФ. 1995. №47.
18. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.11.97 г. №1378 «О мерах по реализации ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. Постановления Правительства Российской Федерации от 21.02.98 г. №238; Распоряжения Правительства Российской Федерации от 23.01.99 г. №138‑р) // Собрание законодательства РФ. 1997. №45. Ст. 5195; Собрание законодательства РФ. 1998. №9. Ст. 1115; Собрание законодательства РФ. 1999. №5. Ст. 718.
19. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 №219 (ред. от 22.11.2006) «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1998. №8
20. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 №28 (ред. от 08.05.2002) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (вместе с «Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», «Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации») // СПС КонсультантПлюс
21. Постановление Правительства РФ от 25.08.2001 №628 (ред. от 10.09.2005) «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» // СПС КонсультантПлюс
22. Приказ Минюста РФ от 06.08.2001 №233 (ред. от 24.12.2004, с изм. от 15.12.2008) «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 16.08.2001 №2881) // Бюллетень Министерства Юстиции Российской Федерации. 2001.
23. Приказ Минюста РФ, Госкома РФ по строительству и жилищно – коммунальному комплексу Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 16.10.2000 г. №289/235/290 «Об утверждении Инструкции о порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам» // Российская газета от 23.11.2000 г. №255
24. Указ Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. №1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы» // СЗРФ. 2004. №42
25. Декрет о земле (принят II Всероссийским съездом Советов 27.10.1917) Ст.З. // СПС КонсультантПлюс
26. Декрет ВЦИК от 20.08.1918 «Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах» // СПС КонсультантПлюс
27. Декрет ВЦИК от 22.05.1922 «Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР», «СУ РСФСР», 1922, №36, ст. 423 // СПС КонсультантПлюс
28. Декрет СНК РСФСР от 14.12.1917 «О запрещении сделок с недвижимостью» // СПС КонсультантПлюс
29. Полный Свод решений Гражданского Кассационного департамента Правительствующего Сената (начиная с 1866 г.) за 1881 г. // Электронный ресурс Классика российского права из хранилищ Принстона и Оксфорда http://www.traveltheworld.ru/классика-российского-права

Научная, учебная литература, публикации

1. Алексеев С.С., Гонгало Б.М. Гражданское право – М.: Проспект, Велби, 2007
2. Афонина Е.А. Некоторые вопросы рассмотрения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Из опыта Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2000. №7.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга 1 Общие положения – М.: Статус, 2008.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2008.
5. Бухарова П.А. Тенденции развития правового регулирования долевого строительства // Российская юстиция. №8, 2006.

Васьковский Е.В. Учебник гражданского права Введение и общая часть – М.: изд. Городец – Добросвет‑2000

Васьковский Е.В. Учебник гражданского права (по изд. 1894 г. и 1896 г.). – М.: Статут, 2003.

1. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. Изд. 2‑е, стереотип. М: Статут, 2001.
2. Вольфсон Ф. Учебник гражданского права. М., 1930. С. 64–66. // Электронный ресурс http://forum.yurclub.ru/index.php? download=750\
3. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Сделки с недвижимостью. М.: Инфра‑М., 2003.
4. Гражданское право: Учеб. / Под ред. Е.А. Суханова. Т.1 2‑е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2004.
5. Гражданское право: Учебник. В 3‑х т. Т. 1. 6‑е изд., перераб. и доп. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Проспект, 2008. С. 407.

Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статус, 2001

1. Гришин Д. Об исполнении обязательств в натуре: поиск оптимальных решений // Хозяйство и право. 2000. No5. С. 25–35.

Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права, – М.: Статус 2003, С. 276.

1. Грудицина Л.Ю. Инструменты ипотечного кредитования // Законодательство и экономика. М 2. 2006. С. 74.
2. Гущин В.В. К вопросу об ипотечном жилищном кредитовании в России // Жилищное право. №1, 2008. С. 33–34.
3. Дернбург Г. Пандекты. Т.2. Обязательственное право. М., 1911. С. 95 // Электронный ресурс http://www.bookline.ru/catalog10000675\_16.htm
4. Дмитриев В. Стать хозяином дома // «ЭЖ-Юрист», №35, сентябрь 2006.
5. Дювернуа П.Л. Чтения по гражданскому праву. Т.1. – М.: Зерцало, 2004
6. Илларионова Т.И., Отв. ред.: Кириллова М.Я.: Механизм действия гражданско-правовых охранительных мер. Учебное пособие.-Свердловск Из-во Урал. Универ.1980
7. Иоффе О.С. Избранные труды. В 4‑х томах. Том 3. Обязательственное право. М.: Юридический центр Пресс, 2004.
8. Кавелин К.Д. Мысли и заметки о русской истории. – М.: ЛИБРОКОМ, 2010. С. 44–45
9. Крашенинников В.П. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. Изд‑е 3‑е, перераб. и доп. М.: Статут, 2006 288 с.
10. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на землю: Вводный комментарий к гл. 17 Гражданского кодекса Российской Федерации. М.: Статут, 2001.
11. Кузьмина И.Д. Виды правовых режимов зданий и сооружений // Правовые проблемы укрепления российской государственности: Сб. статей. Ч. 5 /Под ред. В.Ф. Воловича. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 2000.
12. Кущенко В.В. Защита прав собственника на жилую недвижимость: изменение законодательных подходов // Законодательство и экономика. №8. 2008.
13. Лившиц Р.З. Теория права. Учебник – М.: Бэк, 2001
14. Макаров С.Ю. Защита прав добросовестного приобретателя жилого помещения / Жилищное право. 2005. №9. С. 28.
15. Малеин Н.С. Имущественная ответственность в хозяйственных отношениях. – М., 1968
16. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2003. С. 341.
17. Перепелкина Н.В. К новому жилищному кодексу // Жилищное право. №1, 2006 г. Ст. 10–11.
18. Перепелкина Н.В. К новому Жилищному Кодексу. // Жилищное право. №1,2006. С. 36.

Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права.‑м.: Статут, 2003 г., С 245

1. Покопцева Е.Г. и др. Ипотека в России. Прошлое. Настоящее. Будущее. / Под ред. И.С. Радченко. М.: ГроссМедиа, 2004.
2. Рогожина Н.Н., Туманов А., Хегедуш Дж. Особенности политики жилищного финансировании в России и Венгрии. Сравнительный анализ доступности ипотечных кредитов и приобретения жилья в Москве и Будапеште // Жилищное право. 2004.
3. Сделки с недвижимостью: образцы документов, комментарии, практика применения законодательства / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во М.Ю. Тихомирова, 2005.
4. Семенова Е. Жилье и бизнес – не пара? // Росс, правовая газета. ЭЖ-Юрист. №37,2005.
5. Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Жилищное право. 2004. №4. С. 21–22.
6. Смирнов А. Когда залог банку не впрок // ЭЖ-ЮРИСТ. №13, 2006. С. 4.
7. Тихомиров М.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2005.
8. Трусевич С. Госрегистрация: Миссия выполнима // ЭЖ – ЮРИСТ. №38, сентябрь 2006. С. 3.

Утка В. Правовые последствия самовольной постройки // Росс. юстиция. 2005. №З.С. 15.

Материалы судебной практики

1. Обзор деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за первое полугодие 2009 года. Судебная статистика // Электронный ресурс http://www.cdep.ru/index.php? id=5&item=35.
2. Постановление президиума Верховного Суда РФ 27 марта 2002 г. 02–08/02. // «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2002 года» (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 25.11.2009) (Извлечение) // СПС КонсультанетПлюс
3. Информационное письмо Президиума Тверского областного суда (По результатам обобщения судебной практики гражданских дел, рассмотренных судами Тверской области за период с 2006 года по 2007 год, связанных с применением норм жилищного кодекса РФ). // СПС КонсультантПлюс
4. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 21.08.97 г. №С5–7/03–581 «О федеральном законе РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1997. №10. С. 104–106.
5. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ «Обзор отдельных постановлений Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ по вопросам, связанным с заключением договоров» // Хозяйство и право. 2000. №6.
6. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.02.2000 г. №49 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2000. №3.
7. Постановление Пленума Верховного суда СССР «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом» от 31.07.81 г. №4 /Сборник постановлений Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. М.: «Спарк», 1994. С. 91–96.
8. Постановление Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 01.07.96 г. №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1996. №9. С. 5–20.
9. Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 25.02.98 г. №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998, №10.
10. Постановление Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 08.10.98 г. №13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. №11. С. 7–14.
11. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.11.97 г. №21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. №1.
12. Судебная практика по жилищным спорам: Сб. постановлений, решений и определений федеральных судов. М.: Норма-Инфра М, 1999. С. 206–207.
1. Обзор деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за первое полугодие 2009 года. Судебная статистика// Электронный ресурс http://www.cdep.ru/index.php?id=5&item=35 [↑](#footnote-ref-1)
2. Российское законодательство X-XX вв.: в 9 т.Т.4. Законодательство периода становления абсолютизма. Отв. ред. А.Г.Маньков. М., Юридическая литература, 1986.//Электронный ресурс. http://www.gumer.info/bibliotek\_Buks/History/Article/por\_nasled.php [↑](#footnote-ref-2)
3. Свод законов Российской империи. СПб. 1914. Т. 10, ч. 1Классика отечественного права проект КонсультантПлюс при поддержке издательства «Статус» и юридической научной библиотеки из-ва «Спарк»// Электронный ресурс http://civil.consultant.ru/code/ [↑](#footnote-ref-3)
4. Дювернуа П.Л. Чтения по гражданскому праву. Т.1. –М.: Зерцало, 2004 С.633 [↑](#footnote-ref-4)
5. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права Введение и общая часть –М.: изд. Городец - Добросвет-2000 С.80 [↑](#footnote-ref-5)
6. Полный Свод решений Гражданского Кассационного департамента Правительствующего Сената (начиная с 1866 г.) за 1881 г. //Электронный ресурс Классика российского права из хранилищ Принстона и Оксфорда http://www.traveltheworld.ru/классика-российского-права [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданское уложение. Проект. Книга 1. Положения общие. Под редакцией И. М. Тютрюмова –М.: Волтерс Клувер, 2007 Ст.35 и Гражданское уложение. Книга 3. Вотчинное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения. –М.: Волтерс Клувер, 2007 Ст. 1 [↑](#footnote-ref-7)
8. Кавелин К.Д. Мысли и заметки о русской истории. –М.: ЛИБРОКОМ, 2010. С.44-45 [↑](#footnote-ref-8)
9. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права (по изд. 1894 г. и 1896 г.). – М.: Статут, 2003. С.71-74 [↑](#footnote-ref-9)
10. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права.-м.: Статут, 2003 г., С 245 [↑](#footnote-ref-10)
11. "Декрет о земле" (принят II Всероссийским съездом Советов 27.10.1917) Ст.З.//СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-11)
12. Декрет СНК РСФСР от 14.12.1917 "О запрещении сделок с недвижимостью". Ст153 //СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-12)
13. Декрет ВЦИК от 20.08.1918 "Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах" Ст.674.//СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-13)
14. Вольфсон Ф. Учебник гражданского права. М., 1930. С.64-66.//Электронный ресурс http://forum.yurclub.ru/index.php?download=750 [↑](#footnote-ref-14)
15. Декрет ВЦИК от 22.05.1922 "Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР", "СУ РСФСР", 1922, N 36, ст. 423//СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-15)
16. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 17.12.2009) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2010 Пункт 1 ст. 1 )//СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-16)
17. Перепелкина Н.В. К новому жилищному кодексу // Жилищное право. № 1,2006г. Ст. 10-11. [↑](#footnote-ref-17)
18. Обзор деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей в 2008г. //Судебная статистика. № 8. 2009. С. 67-68. [↑](#footnote-ref-18)
19. Семенова Е. Жилье и бизнес - не пара? // Росс, правовая газета. ЭЖ-Юрист. №37, 2005 [↑](#footnote-ref-19)
20. Кущенко В.В. Защита прав собственника на жилую недвижимость: изменение законодательных подходов // Законодательство и экономика. № 8. 2008. [↑](#footnote-ref-20)
21. Российская газета. 2004. № 292; 2006. № 156 Ст.1 п.З. [↑](#footnote-ref-21)
22. Российская газета. № 156. 2006 [↑](#footnote-ref-22)
23. Бухарова П.А. Тенденции развития правового регулирования долево­го строительства // Российская юстиция. № 8, 2006. Ст. 26. [↑](#footnote-ref-23)
24. Бухарова Н.А. Тенденции развития правового регулирования долевого строительства // Российская юстиция. № 8, 2006. Ст. 26. [↑](#footnote-ref-24)
25. Лившиц Р.З. Теория права. Учебник –М.: Бэк, 2001 С. 127. [↑](#footnote-ref-25)
26. Утка В. Правовые последствия самовольной постройки // Росс. юстиция. 2005. № З.С. 15. [↑](#footnote-ref-26)
27. Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ (ред. от 30.12.2008) "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 18.10.1995)// СЗ РФ. 1995. № 47. [↑](#footnote-ref-27)
28. Макаров СЮ. Защита прав добросовестного приобретателя жилого помещения / Жилищное право. 2005. № 9. С.28. [↑](#footnote-ref-28)
29. Витрянский В. В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. Изд. 2-е, стереотип. М: Статут, 2001. С. 19 [↑](#footnote-ref-29)
30. Сделки с недвижимостью: образцы документов, комментарии, практика применения законодательства / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во М.Ю. Тихомирова, 2005. С. 3 [↑](#footnote-ref-30)
31. Постановление президиума Верховного Суда РФ 27 марта 2002 г. 02-08/02.//"Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2002 года" (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 25.11.2009) (Извлечение) //СПС КонсультанетПлюс [↑](#footnote-ref-31)
32. Смирнов.А. Когда залог банку не впрок // ЭЖ-ЮРИСТ. №13, 2006. С.4. [↑](#footnote-ref-32)
33. Информационное письмо Президиума Тверского областного суда (По результатам обобщения судебной практики гражданских дел, рассмотренных судами Тверской области за период с 2006 года по 2007 год, связанных с применением норм жилищного кодекса РФ).//СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-33)
34. Тихомиров М.Ю, Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2005. [↑](#footnote-ref-34)
35. Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Жилищное право. 2004. № 4. С. 21-22. [↑](#footnote-ref-35)
36. Перепелкина Н.В. К новому Жилищному Кодексу. // Жилищное право. № 1, 2006. С.36. [↑](#footnote-ref-36)
37. Перепелкина Н.В. К новому Жилищному Кодексу. // Жилищное право. №1,2006. С.36. [↑](#footnote-ref-37)
38. Кущенко В.В. Права добросовестного приобретателя и лица, считающего себя собственником // Законодательство и экономика. № 8, 2008. С.6. [↑](#footnote-ref-38)
39. Л.Ю. Грудицина Инструменты ипотечного кредитования // Законодательство и экономика, № 2,2006, С.69. [↑](#footnote-ref-39)
40. Л.Ю. Грудицина Инструменты ипотечного кредитования // Законодательство и экономика, № 2,2006, С.69. [↑](#footnote-ref-40)
41. СЗ РФ, 1996г., №35, ст. 4100. [↑](#footnote-ref-41)
42. Постановление Правительства РФ от 25.08.2001 N 628 (ред. от 10.09.2005) "Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"//СЗ РФ, 2004г., № 52 (ч.2), ст.5510 [↑](#footnote-ref-42)
43. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. -СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс»,2008. с.341 [↑](#footnote-ref-43)
44. Гущин В.В. К вопросу об ипотечном жилищном кредитовании в России // Жилищное право. № 1, 2008. С. 33-34. [↑](#footnote-ref-44)
45. Грудицина Л.Ю. Инструменты ипотечного кредитования // Законодательство и экономика. М 2. 2006. С.74. [↑](#footnote-ref-45)
46. Рогожина Н.Н., Туманов А,, Хегедуш Дж. Особенности политики жилищного финансировании в России и Венгрии, Сравнительный анализ доступности ипотечных кредитов и приобретения жилья в Москве и Будапеште // Жилищное право, 2004. №2 [↑](#footnote-ref-46)
47. Покопцева Е.Г. и др. Ипотека в России. Прошлое. Настоящее. Будущее. / Под ред. И.С. Радченко. М.: ГроссМедиа, 2004. С. 132. [↑](#footnote-ref-47)
48. http://www.Finansmag.ru/ [↑](#footnote-ref-48)
49. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право.Книга 1 Общие положения -М.: Статус, 2008. С.335. [↑](#footnote-ref-49)
50. Гримм Д.Д.. Лекции по догме римского права, -М.: Статус 2003, С.276. [↑](#footnote-ref-50)
51. Дернбург Г. Пандекты. Т.2. Обязательственное право. М., 1911. С.95//Электронный ресурс http://www.bookline.ru/catalog10000675\_16.htm [↑](#footnote-ref-51)
52. Крашенинников В.П. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. Изд-е 3-е, перераб. и доп. М.: Статут, 2006 ст. 128 [↑](#footnote-ref-52)
53. СЗРФ. 2004. №42, Ст.4110. [↑](#footnote-ref-53)
54. Приказ Минюста РФ от 06.08.2001 N 233 (ред. от 24.12.2004, с изм. от 15.12.2008) "Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 16.08.2001 N 2881)//Бюллетень Министерства Юстиции Российской Федерации. 2001. с. 9 [↑](#footnote-ref-54)
55. Гонгало Б. М., Крашенинников П.В. Сделки с недвижимостью. М.: Инфра-М., 2003. С. 15. [↑](#footnote-ref-55)
56. Трусевич С. Госрегистрация: Миссия выполнима // ЭЖ - ЮРИСТ. № 38, сентябрь 2006. С. 3. [↑](#footnote-ref-56)
57. Гражданское право: Учеб. / Под ред. Е.А.Суханова. Т.1 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Волтерс Клувер, 2004.. С. 170. [↑](#footnote-ref-57)
58. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статус, 2001. С. 310 [↑](#footnote-ref-58)
59. Гражданское право: Учебник / Под ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева. М., 1998. С. 419. [↑](#footnote-ref-59)
60. Алексеев С.С., Гонгало Б.М. Гражданское право –М.: Проспект, Велби, 2007 С. 271. [↑](#footnote-ref-60)
61. Иоффе О.С. Избранные труды. В 4-х томах. Том 3. Обязательственное право. М.: Юридический центр Пресс, 2004. С. 254. [↑](#footnote-ref-61)
62. Гражданское право: Учеб. / Под ред. Е.А.Суханова. Т.1 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Волтерс Клувер, 2004 С. 438-439. [↑](#footnote-ref-62)
63. Гражданское право: Учеб. / Под ред. Е.А.Суханова. Т.1 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Волтерс Клувер, 2004 С. 438-439. [↑](#footnote-ref-63)
64. Иоффе О.С. Избранные труды. В 4-х томах. Том 3. Обязательственное право. М.: Юридический центр Пресс, 2004. С. 247. [↑](#footnote-ref-64)
65. Малеин Н.С. Имущественная ответственность в хозяйственных отношениях. -М.:, 1968 С. 12 [↑](#footnote-ref-65)
66. Илларионова Т.И., Отв. ред.: Кириллова М.Я.: Механизм действия гражданско-правовых охранительных мер. Учебное пособие.-Свердловск Из-во Урал. Универ.1980 С. 63 [↑](#footnote-ref-66)
67. Иоффе О.С. Избранные труды. В 4-х томах. Том 3. Обязательственное право. М.: Юридический центр Пресс, 2004., стр.100. [↑](#footnote-ref-67)
68. Постановление Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. №6/8./ Бюл. Верховного Суда РФ. 1996. №7. С. 2. [↑](#footnote-ref-68)