**Оглавление**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ – ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

1.1 Понятие недвижимого имущества

1.2 Понятие, существенные условия и форма договора купли – продажи недвижимости

1.3 Субъекты и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества

1.4 Государственная регистрация и ее значение

1.5 Проблемы правового регулирования договора купли – продажи недвижимости

ГЛАВА II ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРОВ КУПЛИ – ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Договор купли – продажи жилых помещений

2.2 Договор купли продажи земельных участков

2.3 Договор купли – продажи зданий (сооружений)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙСПИСОК

**ВВЕДЕНИЕ**

Операции с недвижимым имуществом являются достаточно новым институтом в отечественном гражданском законодательстве. В минувший советский период недвижимость практически не являлась объектом гражданского оборота. С переходом к новым рыночным отношениям регулирование порядка приобретения и реализации права частной собственности стало одной из первоочередных задач отечественного законодателя. Российская Федерация столкнулась с проблемой полнейшего отсутствия, какого либо законодательного закрепления в рассматриваемой сфере. На основании данного факта достаточно быстро была начата работа по созданию законов и иных нормативных актов, регулирующих данные отношения. Нормативно-правовые акты вводились в действие в предельно короткие сроки на основе отдельных практических механизмов, но их недостаточная доработка приводила к различным противоречиям и созданию обильной почвы для различного (по причине отсутствия соответствующего теоретического аппарата) толкования правовых норм. С целью избежания подобных ошибок законодателем создавались многочисленные подзаконные акты, еще более усложнявшие и без того запутанную систему отношений собственности на недвижимое имущество, и, в особенности – совершения сделок с таковым.

Зрела реальная необходимость разработки такого кодифицированного правового акта, который вобрал бы в себя всю имеющуюся практику в рассматриваемом направлении и разрешил бы многие проблемы несоответствия одного акта другому. Но даже с принятием таких актов (Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон РФ «О приватизации», Федеральный закон РФ «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним», Земельного кодекса Российской Федерации и других) среди отдельных представителей цивилистической науки возникают споры по поводу того, какой закон подлежит применению и как его толковать, о которых будет упомянуто ниже. Появился широкий разброс концепций и точек зрения на отдельные вопросы, общим для которых стала несводимость права к одному закону. К праву, как таковому, все чаще стали относить и судебную практику. Кроме обобщенных разъяснений пленумов в современной действительности на правовое регулирование может повлиять и решение суда по конкретному делу. Нередко принятые судебные решения служат образцом для будущих судебных решений, то есть можно говорить о складывающемся, благодаря отдельным судебным решениям, механизме судебного прецедента. Кроме того, в различных справочных правовых системах (например, СПС «Консультант плюс» и прочие) помимо различных теоретических работ приводятся также материалы судебной практики, а данные системы повседневно используются в процессе работы как лицами, осуществляющими правосудие, так и лицами, по роду своей профессиональной деятельности постоянно принимающими участие в законотворческом процессе.

На основании изложенного, освещение проблемных вопросов применения норм материального права был бы неполным без использования судебной практики, и тому не исключение – оборот недвижимости, а именно, регулирование договора купли-продажи недвижимости.

Данная тема выбрана в связи с тем, что сделки с недвижимым имуществом составляют сегодня достаточно значительную часть хозяйственного оборота и имеют большое значение в жизни и деятельности граждан, предпринимателей и юридических лиц, а также в гражданском обороте в целом.

В расцвет рыночных отношений в России, который многие, и не без оснований, именуют «разгулом», когда сфера обращения недвижимости постоянно расширяется, а элементарные основы цивилизованный рынок ещё не устоялись, не приобрели законченных форм, тема правового регулирования отношений, касающихся недвижимости, сделок с недвижимым имуществом очень актуальна для исследования в настоящее время. Поэтому в настоящей выпускной квалификационной (дипломной) работе рассматриваются наиболее важные аспекты этого вопроса.

Актуальность и практическая значимость предлагаемой работы в многоаспектности исследования, а также в распространенности фактов совершения сделок с недвижимым имуществом, поскольку операции с недвижимым имуществом стали массовыми и повседневными среди различных участников гражданского оборота. Объект настоящего дипломного исследования – это общественные отношения, возникающие в сфере гражданского оборота недвижимого имущества.

Предмет изучения – правовые нормы гражданского законодательства, регулирующие отношения купли-продажи недвижимого имущества.

Целью предлагаемого исследования является анализ гражданско-правового договора купли-продажи недвижимости.

Задачи предлагаемой выпускной квалификационной (дипломной) работы:

1. Выделение и рассмотрение понятия недвижимого имущества в цивилистической науке.
2. Изучение договора купли-продажи недвижимого имущества как гражданско-правового института.
3. Рассмотрение содержания договора купли-продажи недвижимого имущества.
4. Выявление и рассмотрение особенностей купли-продажи различных видов недвижимого имущества.

Методология работы строится на началах системного анализа, при использовании в качестве основного юридического метода научного познания.

Хотелось бы кратко охарактеризовать материалы, используемые при разработке темы исследования. Таковыми выступили, прежде всего, законодательные акты, в той или иной мере затрагивающие различные аспекты рассматриваемого договора, источником для конструирования которых выступает, безусловно, Конституция Российской Федерации. Особенно хотелось бы отметить такие исследования отечественных цивилистов как монография Кирсанова А. Р., в которой раскрыты существенные для теоретического изучения нормативные регуляторы недвижимого имущества как такового, а также совершения сделок с ним.

Структура исследования является совокупностью его элементов: введения, двух глав, подразделяемых на семь параграфов, заключения, библиографического списка.

**ГЛАВА I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ - ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ**

### Понятие недвижимого имущества

Деление вещей на движимые и недвижимые было хорошо известно римскому праву. Недвижимостями в римском праве считались не только земельные участки (praedia, fundi) и недра земли, но и все, что было создано чужим трудом на земле собственника. Оно признавалось естественной, или имущественной частью поверхности земли (res soli). К недвижимостям относились, в частности, постройки, посевы, насаждения. Предметы, связанные с землей или фундаментально скрепленные с ее поверхностью, считались ее составными частями и подчинялись правилу superficies solo cedit (сделанное над поверхностью следует за поверхностью). Поэтому не допускалось установление отдельного права собственности на дом и соответственно на земельный участок. Воздушное пространство над участком также рассматривалось как часть поверхности. Что касается правового режима недвижимостей, то уже в законах XII таблиц (V в. до н.э.) имелись отдельные элементы особого подхода, отличающегося от подхода к правовому режиму движимых вещей: для приобретения в собственность земельных участков по давности владения требовался срок, в два раза превышающий аналогичный срок в отношении движимых вещей. В эпоху принципата (27 г. до н. э. - 193 г. н. э.) появились специальные правила, направленные на обеспечение публичности соответствующих сделок. Но, все же, в целом римское право, как отмечал И.А. Покровский, имело дело «с единым понятием права собственности, заключающей в себе всю полноту свободы распоряжения. Различие между движимостями и недвижимостями имеет в римском праве самое минимальное значение (разные сроки приобретательной давности и некоторые другие); как содержание права собственности, так и формы вещного оборота определяются в нем для обеих категорий вещей совершенно одинаково: огромное имение может перейти из рук в руки так же бесформально, как и самая незначительная безделушка». Недвижимое имущество противопоставляется в российском гражданском законодательстве имуществу движимому, объединяя под собой землю и все, что неразрывно связано с ней по своей природе, а также и некоторые имущества, которые отнесены в ту же категорию по важности своего экономического значения.[[1]](#footnote-1)Недвижимое имущество пользовалось в русском праве, как и в других, усиленной охраной со стороны закона и подлежит во многих случаях действию иных юридическом норм, нежели движимые имущества. Причины этому отчасти исторического характера, отчасти лежат в самой природе недвижимых вещей. Важнейшее из недвижимых имуществ — земля достаточно долго являлась почти единственным источником частных богатств и государственных доходов. Доныне поземельная собственность — даже в странах промышленных — является собственностью привилегированной; обладание ею служит показателем политического значения гражданина.[[2]](#footnote-2) Наряду с этим в современном государстве все более устанавливается взгляд, что землевладельцы и домовладельцы, в интересах общественных, подлежат известным ограничениям в праве распоряжения своей собственностью. Наконец, особые нормы по отношению к недвижимому имуществу устанавливаются и по соображениям фискальным, так как скрыть переход недвижимого имущества трудно и поэтому является возможным обложить эти сделки особым сбором в пользу казны.

В соответствии с законодательством Российской империи (Свод законов Российской империи. Т. Х, ч. I, ст. 384—400) недвижимыми имуществами признавались земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги; сюда же нужно отнести и корабли.[[3]](#footnote-3)Строение, как принадлежность земли, считается недвижимым имуществом; но если оно предназначено на слом или снос, то получает характер движимого имущества. Собственник земли, помимо принадлежностей ее (например, ископаемых, находящихся в недрах земли), являлся хозяином и ее приращений, например в случае увеличения земельного участка стихийными силами природы. В составе недвижимого имущества русский закон отличает имущества раздельные и нераздельные. К первому разряду относятся те имущества, которые могут быть разделены таким образом, что каждая часть может составлять отдельное владение; когда же они, по существу своему или по закону, не могут подлежать такому раздроблению, то называются нераздельными. К имуществам нераздельным причислялись:

1) фабрика, завод, лавка;

2) участки земли, содержащие не более восьми десятин и полученные в собственность бывшими государственными крестьянами по правилам 20февраля 1803 г.;

3) аренды;

4) золотые прииски, состоящие на землях казенных и кабинета Его Императорского Величества;

5) имения майоратные в западных губерниях;

6) участки, отведенные по правилам 20 июля 1848 г. малоимущим дворянам, для поселения;

7) железные дороги, со всеми их принадлежностями.[[4]](#footnote-4)

Более важное значение имело деление недвижимых имуществ на благоприобретенные и родовые. Права собственника недвижимого имущества ограничиваются у нас особой категорией так называемых прав участия, общего и частного, в пользовании и выгодах чужого имущества. Относительно ограничений собственника в пользовании ископаемыми богатствами. Приобретение и передача недвижимости (особенно земли) были сопряжены с особыми формальностями. Том Х Свода законов Российской империи требовал в таких случаях совершение установленным порядком крепостных актов, облагаемых пошлинами в пользу казны. Некоторые юридические отличия представляют недвижимые имущества и в праве наследственном, а также в гражданском процессе, относительно подсудности исков, доказательств, исполнения судебных решений, несостоятельности лиц торгового сословия. Иски о праве собственности или о праве на владение недвижимостью, утвержденном на формальном акте, были подсудны исключительно общим судебным местам и предъявлялись не по месту жительства ответчика, а по месту нахождения недвижимости. Даже те иски о недвижимом имуществе, которые были подсудны мировым или другим местным установлениям, подчиняются этой исключительной подсудности, имеющей место и в тех случаях, когда ответчик пребывает за границей или место жительства его неизвестно истцу. Право собственности и другие права на недвижимое имущество не могли быть доказываемы свидетельскими показаниями (исключая ссылки на давность), а лишь письменными актами укрепления этих прав.

В норме пункта 1 статьи 130 ГК РФ законодатель определил понятие недвижимого имущества: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения».[[5]](#footnote-5)

К недвижимым вещам в соответствии с ГК РФ относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимому имуществу может быть отнесено иное имущество.

Представляется, что весь перечень имущества, предусмотренный ГК

РФ в качестве недвижимого, можно разделить на несколько групп.

Во-первых, это недвижимое имущество, перечисленное в норме части 1 пункта 1 ст. 130 ГК РФ: имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Но и внутри этой группы недвижимое имущество неоднородно. Оно также включает в себя две группы объектов: объекты природного происхождения (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, вовлекаемые в хозяйственную деятельность) и объекты, созданные искусственно, но которые прочно связаны с землей. Среди последних также следует выделить предприятие как имущественный комплекс и объект недвижимости, а также здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, которые также признаются отдельными объектами недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».[[6]](#footnote-6)

Вторую группу недвижимого имущества в соответствии с нормой частью 2 пункта 1 ст. 130 ГК РФ составляют подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В частности, в силу специфики этих объектов, повышенного контроля за владением, пользованием и распоряжением ими законодатель обоснованно отнес их к объектам недвижимости. Данное положение Гражданского кодекса РФ подвергается в юридической литературе многочисленной критике.

И нельзя не признать, что во многом признание, по сути, движимых вещей недвижимостью имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима, установленного для недвижимости. Здесь используется такое юридическо - техническое средство, как фикция: факт действительности «подводится» под понятие (формулу), прямо противоречащее данному факту.[[7]](#footnote-7) Все вышеперечисленные объекты обладают особой ценностью в силу их эксплуатации в строго определенных условиях, а ущерб, несоразмерный их назначению, может возникнуть не при перемещении их, а при отрыве от привычной среды использования и потере связи с землей. Понятие отрыва от привычной среды использования следует трактовать широко, поскольку уже сейчас оно вбирает в себя такие аспекты, как перерыв амортизации, вынужденный простой, влекущий за собой несение убытков, упущенную выгоду и другие. Также в особом положении при закладе находятся речные и морские суда. Тогда как строения, будучи по существу имуществами недвижимыми, при известных условиях причисляются юридически к движимым, суда, наоборот, являются по существу движимыми имуществами, но обладают некоторыми юридическими свойствами недвижимых.

Необходимость в более гибком подходе к определению понятия недвижимости во многом предопределяется постоянным расширением нетрадиционных приемов предпринимательской практики и потребностями оборота. Например, самолет, используемый для пассажирских перевозок на регулярных авиалиниях, при применении рассматриваемых критериев, безусловно, является объектом недвижимости. Тот же самый самолет, будучи приобретенным физическим лицом для личного пользования, превращается в движимую вещь. А если собственник данного самолета перестанет его использовать как личное транспортное средство и откроет в нем кафе или музей, то движимая вещь вновь превратится в недвижимую, даже при отсутствии «прочной связи с землей».

Поэтому одним из критериев деления имущества на движимое и недвижимое должна являться несоразмерность ущерба, причиняемого назначению имущества или его собственнику и возникшего именно при изъятии имущества из привычной среды использования, а не при простом перемещении.

Некоторые авторы, говоря о воздушных и морских судах, судах внутреннего плавания и космических объектах, считают, что отличительной особенностью имущества недвижимого «в силу закона», - ч. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ - является лишь ее индивидуальная определенность, придаваемая регистрацией этих объектов и прав на них.[[8]](#footnote-8)

Вместе с тем, хотя признание, по сути, движимых вещей недвижимостью имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима недвижимости, недвижимостью признаются морские и воздушные суда, суда внутреннего водного транспорта, космические объекты, не зарегистрированные, а лишь подлежащие государственной регистрации. Поэтому представляется, что эти объекты признаются недвижимостью с момента их создания, а не с момента их государственной регистрации.

Итак, представляется, что можно выделить следующие основные признаки недвижимого имущества:

- недвижимым имуществом признается вещь, то есть предмет природы или результат труда, по поводу которого возникают гражданские правоотношения;

- вещь эта должна быть индивидуально определенной, то есть необходимо наличие особых, только ей присущих черт, характеристик и качеств, она должна быть юридически незаменима;

- этой вещи должны быть присущи такие признаки, как прочность и непотребляемость;

- эта вещь должна находиться в определенной связи с землей.[[9]](#footnote-9)

Причем прочность связи с землей считается достаточной, если перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, а также имеется возможность причинения несоразмерного ущерба при изъятии некоторых объектов недвижимости из привычной среды эксплуатации и использования. Кроме того, значение имеет не только сама связь объекта с землей, но и функциональное назначение объекта, которое невозможно реализовать без наличия этой связи.

**1.2 Понятие, существенные условия и форма договора купли – продажи недвижимости**

Как известно, договор продажи недвижимости является одним из отдельных видов договора купли - продажи, выделяемым по признаку особого объекта продажи - недвижимого имущества. Поэтому указанному договору присущи все основные признаки договора купли - продажи товаров, отличающие его от иных типов самостоятельных гражданско - правовых договоров. Исходя из этого договор продажи недвижимости может быть определен следующим образом.

Законодатель в норме п. 1 ст. 454 ГК РФ дает следующее определение договора купли-продажи: «По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)».[[10]](#footnote-10) На этом общем определении основывается договор продажи недвижимости: «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. 549 ГК РФ) «по передаточному акту» (ст. 556 ГК РФ) и «по предусмотренной цене» (ст. 555 ГК РФ).

Как и всякий договор купли - продажи, договор продажи является консенсуальным, возмездным, взаимным (синаллагматическим). Правовое регулирование договора продажи недвижимости как отдельного вида договора купли - продажи строится по следующей схеме. В параграфе 7 главы 30 ГК РФ содержатся специальные правила, регламентирующие заключение договора продажи недвижимости, его форму, а также действия сторон по исполнению договора продажи недвижимости. Указанные правила сформулированы в качестве специфических норм, исключающих действие соответствующих общих положений о купле - продаже товаров (параграф 1 гл. 30 ГК РФ). Родовая принадлежность договора продажи недвижимости к договору купли - продажи товаров проявляется в том, что в части, не урегулированной нормами, включенными в параграф 7 главы 30 ГК РФ, к отношениям, связанным с продажей недвижимости, применяются общие положения о договоре купли - продажи товаров.[[11]](#footnote-11)

Естественно, в случае с договором продажи недвижимости основное видообразующее значение имеет такой элемент предмета договора, как продаваемый объект недвижимого имущества. Именно особенности, присущие недвижимому имуществу, диктуют необходимость установления специальных правил, регулирующих действия продавца по передаче продаваемого имущества, а также действия покупателя по его принятию и оплате. Поэтому сфера действия договора продажи недвижимости может быть определена лишь путем анализа объектов гражданских прав, охватываемых понятием «недвижимое имущество».

Существенными условиями договора продажи недвижимости следует признать условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта недвижимости.

Как известно, всякий гражданско - правовой договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными же условиями договора признаются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашении (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Предмет всякого договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов:

* продаваемое недвижимое имущество;
* действия продавца и покупателя соответственно по передаче недвижимости, ее принятию и оплата.[[12]](#footnote-12)

В тех случаях, когда продается здание, сооружение или иной объект недвижимости, определяемый по признакам неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба его назначению, и продавец является собственником земельного участка, предмет договора включает в себя и объект третьего рода: права на земельный участок, передаваемые покупателю вместе с объектом недвижимости.

По сравнению с общими положениями о купле - продаже товаров, законодатель ужесточает требование относительно условия договора о продаваемом объекте недвижимости. В договоре продажи недвижимого имущества должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект недвижимости, подлежащий передаче покупателю по договору, в том числе сведения, определяющие расположение указанного объекта недвижимости на соответствующем участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии таких данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор продажи недвижимости - незаключенным (ст. 554 ГК РФ).

Так, конкурсный управляющий закрытым акционерным обществом «Центр художественного проектирования» обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к закрытому акционерному обществу «Магазин «Медведь»» о признании незаключенным договора купли - продажи нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр. 1.

В обоснование иска истец сослался на то, что сторонами не были согласованы существенные условия договора. В частности, договор не содержит данных, позволяющих определенно установить расположение помещения в составе недвижимого имущества, а также условия о порядке, сроках и размерах платежей.

Президиум считает, что протест подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

По договору купли - продажи от 29 августа 1996 г., нотариально удостоверенному 29 августа 1996, ЗАО «Центр художественного проектирования» продало ЗАО «Магазин «Медведь»» упомянутое нежилое помещение.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении искового требования, суд апелляционной инстанции сослался на то, что в пункте 1 договора указан адрес объекта, то есть, определено расположение недвижимости на соответствующем земельном участке.

Однако данный вывод нельзя признать законным и обоснованным.

Нормой ст. 554 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных договор не считается заключенным.

Между тем договор от 29 августа 1996 г. не содержит сведений о том, какие конкретно площади в здании являются предметом купли - продажи.

Косвенные обстоятельства, на которые сослался суд апелляционной инстанции (приобретение истцом этих же площадей у ТОО «Крокуль» по договору купли - продажи от 27 января 1994 г., фактическое пользование ими истцом, отсутствие у него других площадей в здании, а также наличие акта приема - передачи и свидетельства на право собственности), не являются доказательством соблюдения сторонами требований, установленных в статье 554 Гражданского кодекса Российской Федерации о конкретном указании в договоре его предмета.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об отсутствии в договоре существенных условий и правомерно удовлетворил иск ЗАО «Центр художественного проектирования», признав договор купли - продажи от 29 августа 1996 г. незаключенным.[[13]](#footnote-13)

К. обратилась в суд с иском к Е. - родственнику Л. о признании сделки купли-продажи земельного участка и строений действительной и признании права собственности на эти объекты, обосновав требования следующим. Между ней и Л. была достигнута договоренность о продаже земельного участка в потребительском обществе садоводческого товарищества (ПОСТ) «Весна-2» с расположенными на нем строениями о передаче садового домика в собственность. К. выплачивала ежемесячно определенную сумму в счет оплаты дома по распискам, а оставшуюся сумму обязалась выплатить после заключения договора купли-продажи. Однако после оформления всех документов она узнала о том, что Л. умерла. Несмотря на это истица обратилась в нотариальную контору и внесла причитающиеся с нее деньги на депозит нотариуса, в связи с чем считала, что обязательства с ее стороны выполнены в полном объеме.[[14]](#footnote-14)

Вынося решение об удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции сослался на то, что договоренность о продаже садового участка с постройками была сторонами фактически исполнена, это подтверждается представленными по делу доказательствами, в частности заявлением Л., в котором она просила исключить ее из членов садоводческого товарищества в связи с продажей садового участка К. С таким выводом суда согласиться нельзя. В силу ст. 30 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» собственники садовых, огородных и дачных земельных участков вправе их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять, заключить договор ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, а также добровольно отказаться от указанных участков.[[15]](#footnote-15) Исходя из содержания приведенной нормы Закона собственники земельных участков в садоводческом товариществе могут эти участки продать. Однако в материалах дела отсутствуют сведения о передаче земельного участка Л. в собственность К.

Кроме того, в силу норм 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.

В соответствии с нормой ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих сведений в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В ст. 555 ГК РФ предусмотрено, что при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

Согласно ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Каких-либо документов, подтверждающих, что сделка состоялась, в материалах дела не содержится. Представленные доказательства могут свидетельствовать лишь о намерении сторон заключить договор купли-продажи земельного участка и садового дома. При таких обстоятельствах апелляционное решение и постановление президиума подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции. [[16]](#footnote-16)

Значительно отличается от общих положений о договорах и такое существенное условие договора продажи недвижимости, как цена (ст. 555 ГК РФ). Во-первых, положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (статьи 424 и 485 ГК РФ), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости. Здесь действует иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже признается незаключенным. Во-вторых, цена на здание, сооружение или иной объект недвижимости, находящийся на земельном участке, должна включать и цену передаваемой с этим объектом части земельного участка или права на нее.

Для определения цены продаваемого объекта недвижимости (с учетом цены земельного участка или права на него) стороны могут прибегнуть к услугам профессиональных оценщиков, действующих на основе Федерального закона от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».[[17]](#footnote-17)

Цена недвижимости может быть установлена в договоре продажи недвижимости на единицу ее площади или иного показателя ее размера. В этом случае общая цена продаваемого недвижимого имущества, подлежащая уплате покупателем, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п. 3 ст. 555 ГК РФ).

Момент вступления в силу договора продажи недвижимости определяется в соответствии с общими правилами, предусмотренными пунктом 1 статьи 425 и пунктом 1 статьи 433 ГК РФ: договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора продавцом и покупателем.[[18]](#footnote-18)

После установления цены в договоре продажи жилого помещения и исполнения договора стороны не вправе изменять цену продаваемого имущества. Такой вывод подтверждается судебной практикой.[[19]](#footnote-19)

Исключение составляет лишь договор продажи жилых помещений. 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). Следует обратить особое внимание на то, что договор продажи недвижимости (за исключением продажи жилых помещений) считается заключенным и вступает в силу именно с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности к покупателю. Так, комитет по управлению имуществом обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании стоимости помещения магазина, приобретенного по договору купли - продажи, заключенному на основании результатов аукциона, и пеней за просрочку оплаты.

Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал в полном объеме. При рассмотрении спора судом было установлено, что сумма основного долга погашена ответчиком до предъявления иска. Во взыскании пеней отказано в связи с тем, что договор не зарегистрирован в установленном порядке, то есть не вступил в законную силу. В этом случае, по мнению суда первой инстанции, договорная ответственность не применяется.

Апелляционная инстанция не согласилась с решением суда и удовлетворила исковые требования комитета о взыскании с общества пеней за просрочку оплаты в размере, предусмотренном договором. При этом апелляционная инстанция обоснованно сослалась на следующие обстоятельства.

В соответствии с нормой ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. В статье 433 ГК РФ указано, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. ГК РФ предусматривает обязательную государственную регистрацию договора о продаже жилых помещений и договора купли-продажи предприятия (ст. 560 ГК РФ). Кодекс не предусматривает обязательной государственной регистрации сделок купли - продажи иных, кроме указанных, видов недвижимого имущества. Регистрация перехода права собственности (ст. 551 ГК РФ) не означает регистрации самого договора купли - продажи.[[20]](#footnote-20)

Поэтому апелляционная инстанция постановила, что договор купли- продажи здания следует считать заключенным с момента его подписания согласно норме пункта 1 статьи 433 ГК РФ, а не с момента государственной регистрации.[[21]](#footnote-21)

Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи недвижимости, а переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю (ст. 551 ГК РФ). Для сторон договор вступает в силу с момента его подписания. Роль же государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю заключается в том, что только после регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества в глазах третьих лиц.

Положения ГК РФ о письменной форме сделки (п. 1 ст. 160 ГК РФ) и о письменной форме договора (п. 2 ст. 434 ГК РФ) имеют серьезные отличия. В первом случае (письменная форма сделки) законодатель требует от сторон совершения сделки путем составления документа, выражающего его содержание и подписанного лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами, допуская одновременно совершение двусторонних или многосторонних сделок (договоров) иными способами, установленными ГК РФ. Применительно же к письменной форме договора законодатель отходит от общего правила и допускает заключение договора не только путем составления одного документа, подписанного сторонами, но и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.[[22]](#footnote-22)

Требования же к форме договора продажи недвижимости сводятся к тому, что такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ). Таким образом, суть специального правила о форме договора продажи недвижимости состоит в том, что исключается применение положения ГК РФ о форме договора (п. 2 ст. 434 ГК РФ), и может быть выражено формулой «исключение исключения». Применительно к договору продажи недвижимости законодатель возвращается к требованиям, предъявляемым к письменной форме сделки (п. 1 ст. 160 ГК РФ), ужесточая тем самым режим заключения договора продажи недвижимости.

Более того, в отличие от общих правил, регламентирующих последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, нарушение требований, предъявляемых к форме договора продажи недвижимости, влечет его недействительность.

**1.3 Субъекты и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества**

Главными субъектами договора купли продажи являются стороны договора продавец и покупатель. Первый обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру и другое недвижимое имущество. Покупатель в свою очередь обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (ст. 454 ГК РФ).[[23]](#footnote-23)

Продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи, также имущество должно быть свободным от прав третьих лиц. Презюмируется, что продавец является собственником продаваемого имущества. В этом случае он обладает всеми правами по распоряжению, принадлежащего ему имущества.[[24]](#footnote-24) Но бывают случаи, когда продавец и собственник не совпадают в одном лице.

В тех случаях, когда в качестве продавца по договору выступает не собственник недвижимого имущества, а обладатель иного ограниченного вещного права на недвижимость (унитарное государственное или муниципальное предприятие, учреждение), значительно повышается риск возможного признания такого договора недействительной сделкой.

Здесь необходимо учитывать ограниченный характер правомочий указанных субъектов на распоряжение недвижимым имуществом. В частности, государственное или муниципальное предприятие, как субъект права хозяйственного ведения (п. 2 ст. 295 ГК РФ), так и субъект права оперативного управления - казенное предприятие (п. 1 ст. 297 ГК РФ), не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество без согласия его собственника. Нарушение этого требования влечет недействительность договора продажи недвижимости.

Примером к сказанному может служить разъяснение Постановления № 8 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г.[[25]](#footnote-25) Согласно данному разъяснению при разрешении споров, связанных с осуществлением государственными и муниципальными предприятиями права хозяйственного ведения или оперативного управления, следует учитывать установленные нормами статей 295 и 296 ГК РФ ограничения прав предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом. Сделки, совершенные предприятиями по отчуждению имущества вопреки названным ограничениям, являются недействительными как ничтожные.

В определенных случаях и при соблюдении требования о необходимости получения согласия собственника на продажу недвижимого имущества, принадлежащего государственному или муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, сохраняется риск признания договора продажи недвижимости недействительным.[[26]](#footnote-26)

Дело в том, что в отличие от иных коммерческих организаций государственные и муниципальные предприятия наделены не общей, а целевой (специальной) правоспособностью (ст. 49 ГК РФ). Поэтому действия унитарных предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом должны быть обусловлены выполнением задач его уставной деятельности и целевым назначением предоставленного для выполнения этих задач имущества под страхом признания совершенных сделок недействительными.

На этот счет имеется официальное разъяснение Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. В соответствии с Постановлением № 8 Пленума от 25 февраля 1998 г.[[27]](#footnote-27) в тех случаях, когда действия предприятия, в том числе и осуществленные с соблюдением требования о получении предварительного согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК РФ), по отчуждению другим лицам закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения движимого или оперативного управления недвижимого имущества, непосредственно участвующего в производственном процессе предприятия, приводят к невозможности использования имущества собственника по целевому назначению, соответствующие сделки недействительны по основаниям, предусмотренным нормой, содержащейся в статье 168 ГК РФ, независимо от того, совершены они с согласия собственника (уполномоченного им органа) или самостоятельно предприятием.

Что касается учреждений, финансируемых собственником, то они вообще не вправе совершать договоры продажи в отношении имущества, закрепленного за ними либо приобретенного за счет средств, выделенных им по смете (п. 1 ст. 298 ГК РФ). Вместе с тем, если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, имущество, приобретенное за счет этих доходов (включая недвижимое имущество такого учреждения), учитывается на отдельном балансе и находится в самостоятельном распоряжении учреждения.

Следовательно, договоры продажи учреждением в качестве продавца недвижимого имущества, которое учитывается на отдельном балансе, и было приобретено на доходы, полученные от разрешенной собственником предпринимательской деятельности, соответствуют законодательству и не могут быть признаны недействительными.

Также продавцом может выступать организатор торгов, если имущество находится в государственной собственности. Исходя из особой значимости такого имущества, здесь при продаже необходим целый комплекс мер, в котором задействовано неограниченное количество лиц.

Организатором торгов выступает орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, или специализированная организация, действующая на основании договора с ними.[[28]](#footnote-28)

Функции организатора торгов определяются соответственно полномочным органом государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы) и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в 2 экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора. Протокол не является договором купли-продажи, а свидетельствует лишь о намерении заключить сделку. Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи. Договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола. Последствия уклонения победителя торгов, а также организатора торгов от подписания протокола, а также от заключения договора определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается исполнение сторон по договору продажи недвижимости. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (ст. 556 ГК РФ). До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного соответствующего документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи недвижимости.[[29]](#footnote-29)

Неисполнение продавцом обязательств по передаче покупателю проданного недвижимого имущества может повлечь для продавца различные неблагоприятные последствия помимо обязанности возместить покупателю причиненные убытки. В частности, в подобных случаях возможно применение нормы статьи 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.[[30]](#footnote-30) В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о 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 параграфе 7 главы 30 ГК РФ в подобной ситуации, когда покупатель в нарушение закона, иных 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.[[31]](#footnote-31)

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 с нормой ст. 395 ГК РФ.

Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором продажи недвижимого имущества, может также служить основанием к расторжению договора.

Так, комитет по управлению имуществом продал товариществу с ограниченной ответственностью автозаправочную станцию. В договоре была предусмотрена обязанность покупателя уплатить стоимость автозаправочной станции продавцу, а продавца - передать ее покупателю после оплаты. Обязательства по оплате покупателем не были исполнены, вследствие чего комитет предъявил ему иск о расторжении договора. При принятии решения по данному спору арбитражный суд исходил из следующих соображений. В соответствии с нормой пункта 2 статьи 450 ГК РФ договор по требованию одной из сторон может быть расторгнут по решению суда при существенном его нарушении другой стороной. Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ» отказ покупателя от внесения платежа за приобретенный им объект приватизации не может рассматриваться в качестве основания для признания сделки недействительной, поскольку он не мог иметь место при ее совершении, а в силу пункта 2 статьи 450 ГК РФ должен признаваться основанием для расторжения договора купли - продажи приватизированного объекта.[[32]](#footnote-32)

Кроме того, здесь необходимо отметить, что в недавнем прошлом в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в РФ» также было предусмотрено право продавцов в случае нарушения покупателями условий договоров продажи государственного или муниципального имущества предъявлять иски о расторжении сделок приватизации. Таким образом, поскольку покупатель существенно нарушил условия договора, суд вынес решение о расторжении заключенного договора. Помимо договорных обязательств, неисполнение стороной государственной регистрации сделки тоже является уклонением от исполнения договора. Нормой пункта 3 статьи 165 Гражданского кодекса РФ предусмотрено: если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от её регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.[[33]](#footnote-33)

**1.4 Государственная регистрация и ее значение**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним впервые была предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации 1994 г. (ст. 131 ГК РФ) и принятым в соответствии с ним Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имуществом и сделок с ним» (далее по тексту работы – Закон о регистрации, если не указано иное).[[34]](#footnote-34)

Несоблюдение нотариальной формы договора купли-продажи недвижимости, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации влечет его недействительность (ничтожность).

Как уже отмечалось, применительно к договору продажи недвижимости в ГК РФ имеются специальные правила о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, исключающие применение некоторых общих положений Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации сделок и договоров: положение о том, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных нормой, содержащейся в статье 131 ГК РФ и Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 1 ст. 164); положение о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Заключение договора продажи недвижимости и вступление его в силу делает его обязательным для продавца и покупателя (но не для третьих лиц). Именно с момента заключения договора (то есть, до государственной регистрации) покупатель вправе требовать от продавца его исполнения,

то есть передачи ему проданного объекта недвижимости. [[35]](#footnote-35)

Учитывая существующий порядок государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, во всех случаях исполнения договора продажи недвижимости предполагается, что в течение определенного промежутка времени покупатель находится в положении фактического владельца объекта недвижимости при сохранении права собственности на указанный объект за продавцом (во всяком случае, с точки зрения третьих лиц).

В практике судов округа возник вопрос, связанный с тем, какие сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации. В некоторых случаях стороны в споре и суды округа требование о государственной регистрации относили ко всем без исключения сделкам с недвижимостью, полагая, что отсутствие регистрации влечет недействительность сделки в силу нормы пункта 1 ст. 165 ГК РФ. В отношении договоров купли - продажи нежилых помещений, зданий, сооружений указанная позиция Федеральным арбитражным судом Северо – Кавказского округа, а также судебной практикой Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации признавалась неправильной.[[36]](#footnote-36)

По делу № 962/98 окружной суд указал, что по смыслу пункта 1 статьи 165 ГК РФ установленные в ней правила относятся к сделкам, требование о государственной регистрации которых предусмотрено законом. Поскольку законом для оспариваемой сделки (договора купли - продажи сооружений) государственная регистрация не предусмотрена, ее отсутствие не влечет недействительность спорного договора. Закон устанавливает требование государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, необходимость осуществления регистрации договора связана не с соблюдением формы сделки в договоре купли - продажи недвижимости, а с определением момента перехода права собственности на нее от продавца к покупателю (ст. 131, 223 ГК РФ).

Разъяснения по данному вопросу содержатся также в Информационном письме Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости» [[37]](#footnote-37), и в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 № 8 № «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».[[38]](#footnote-38)

В соответствии с нормой статьи 164 ГК РФ государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных нормой ст. 131 ГК РФ и Законом о регистрации. Однако ни в статье 131 ГК РФ, ни в Законе о регистрации [[39]](#footnote-39) не названы виды сделок, подлежащих государственной регистрации. Казалось бы, что вопрос, какие сделки с недвижимым имуществом подлежат регистрации, должен решаться исходя из того, содержится ли требование о регистрации сделки в специальной правовой норме, регулирующей тот или иной вид договора, либо в Законе о регистрации или другом специальном законе, и если такое требование не содержится, то отсутствие государственной регистрации сделки не должно влечь правовых последствий в виде признания сделки недействительной либо незаключенной.

Между тем, в юридической литературе высказываются мнения, что в силу ст. 131 ГК РФ, хотя в данной статье перечислены не сделки, а права, подлежащие регистрации государственная регистрация обязательна для любого договора, предметом которого служит недвижимость, а исключения из обязательности регистрации содержатся и в ГК РФ и могут быть предусмотрены специальным законом.

Такая ситуация некоторой юридической неопределенности порождает множество вопросов в арбитражно - судебной практике. В частности, имеет ли право покупатель, ставший владельцем недвижимого имущества в результате исполнения продавцом обязательств, вытекающих из договора продажи недвижимости, до государственной регистрации перехода к нему права собственности отчуждать либо иным образом распоряжаться соответствующим объектом недвижимости? Практика арбитражных судов дает на этот вопрос отрицательный ответ, принимая во внимание, прежде всего интересы третьих лиц (кредиторов продавца), которые вправе рассчитывать на недвижимое имущество продавца вплоть до момента прекращения права собственности последнего на это имущество, совпадающего с моментом регистрации перехода права собственности к покупателю.[[40]](#footnote-40)

Например, акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли - продажи строения, заключенного между индивидуальным частным предприятием и обществом с ограниченной ответственностью.

В обоснование своих требований истец указал, что продал строение по договору купли - продажи индивидуальному частному предприятию, которое, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродало строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение от покупателя, директор частного предприятия скрылся.

Арбитражный суд отказал акционерному обществу в иске. Данное решение было отменено по следующим основаниям. В соответствии с нормой пункта 2 статьи 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Статьей 551 ГК РФ предусмотрена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности на недвижимость по договору купли - продажи. Поскольку права собственности на строение у индивидуального предприятия не возникло, оно не вправе было отчуждать это имущество другому лицу.

Общество с ограниченной ответственностью, покупая у индивидуального частного предприятия здание, не проверило документы о наличии у продавца прав собственника, в частности, данные о регистрации, хотя было обязано это сделать, то есть действовало неосмотрительно, на свой страх и риск. Поэтому кассационная инстанция правомерно отменила решение суда и удовлетворила исковые требования акционерного общества.[[41]](#footnote-41)

Определенным своеобразием отличается и правовое положение продавца недвижимого имущества, исполнившего обязательство перед покупателем по передаче объекта недвижимости, до момента регистрации перехода права собственности к покупателю. В этом случае продавец сохраняет право собственности на недвижимость и, следовательно, обладает правомочиями по пользованию, владению и распоряжению в отношении проданного имущества.[[42]](#footnote-42) Однако и покупатель имеет статус титульного владельца, поскольку владеет проданным недвижимым имуществом на законном основании (договор продажи недвижимости). Получается, что в подобной ситуации ни продавец, ни покупатель не может распорядиться соответствующим объектом недвижимости.

Данное обстоятельство подтверждается и официальной позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, нашедшей отражение в Постановлении Пленума от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».[[43]](#footnote-43)

Согласно норме пункта 14 данного Постановления при разрешении споров, связанных с возникновением и прекращением права собственности на недвижимость, арбитражным судам следует исходить из того, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. После передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности продавец также не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем. В случае заключения нового договора об отчуждении ранее переданного покупателю имущества продавец несет ответственность за его неисполнение.

Указанное различие правовой природы отношений, при которых и покупатель, и продавец не могут распоряжаться объектом недвижимости, переданным покупателю во исполнение договора продажи недвижимости, особенно заметно при анализе возможных последствий отчуждения (либо распоряжения в иной форме) такого имущества покупателем или продавцом. Очевидно, что любая сделка по распоряжению объектом недвижимости, совершенная покупателем, недействительна, как противоречащая закону. Если же сделки по распоряжению недвижимым имуществом, переданным покупателю, совершаются продавцом, то они не могут быть признаны недействительными. При этих условиях будет невозможно исполнение обязательств, вытекающих из таких сделок, по обстоятельствам, зависящим от продавца, что влечет ответственность последнего перед кредиторами за неисполнение обязательств.[[44]](#footnote-44)

Положение ГК РФ о том, что исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не служит основанием для изменения отношений с третьими лицами (п. 2 ст. 551 ГК РФ), свидетельствует о том, что фактическая невозможность для продавца распорядиться переданным покупателю объектом недвижимости не может препятствовать обращению взыскания на указанное недвижимое имущество по требованиям кредиторов продавца. И, напротив, до момента регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество кредиторы покупателя не вправе претендовать на удовлетворение их требований за счет этого имущества.[[45]](#footnote-45) Однако наложение ареста на имущество продавца является и нарушением прав покупателя. На этот счет имеется решение суда Северо-Кавказского округа.

По делу № 2884/99 за истцом признано право собственности на недвижимое имущество, приобретенное по договору купли - продажи у ответчика, при отсутствии регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю (истцу). Неосуществление регистрации было обосновано тем, что после исполнения сделки - оплаты и передачи имущества - на него наложен арест в порядке исполнительного производства, возбужденного в отношении продавца. Удовлетворяя исковые требования, суд указал, что наложением ареста нарушаются законные права и интересы истца как покупателя имущества. В решении содержится ссылка на то, что оно является основанием для регистрации права собственности в бюро технической инвентаризации.

В рамках рассмотрения проблемы соотношения государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и обязательств сторон, вытекающих из договора продажи недвижимости, необходимо подчеркнуть, что сам факт регистрации перехода права собственности на объект недвижимости к покупателю не влияет на обязательства сторон по договору продажи недвижимости и не является основанием их прекращения.

На данное обстоятельство обращено внимание в Постановлении № 8 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г., согласно которому при разрешении споров по требованиям продавцов о расторжении договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности, арбитражным судам следует учитывать, что если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, но не оплатил имущество, продавец на основании нормы п. 3 статьи 486 ГК РФ вправе требовать оплаты недвижимости и уплаты процентов на основании нормы ст. 395 ГК РФ. В тех случаях, когда законом или договором предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по договору, регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не препятствует расторжению договора по основаниям, предусмотренным нормами ст. 450 ГК РФ, в том числе и в связи с неоплатой покупателем имущества. В этом случае продавец вправе требовать возвращения недвижимого имущества и возмещения покупателем убытков, причиненных как

расторжением договора, так и неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств. [[46]](#footnote-46)

Порядок государственной регистрации перехода к покупателю прав на недвижимое имущество на основе договора продажи недвижимости определен Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и не является предметом настоящего дипломного исследования. Отметим лишь некоторые моменты, связанные с обеспечением защиты прав и законных интересов участников отношений, связанных с продажей недвижимости, а также третьих лиц. В юридической литературе широкое распространение получила точка зрения, в соответствии с которой неосуществление государственной регистрации сделок с недвижимостью (применительно к продаже недвижимости, к их числу относится договор продажи жилых помещений) влечет безусловную недействительность таких сделок.[[47]](#footnote-47)

Например, статья 165 ГК РФ устанавливает самое жесткое из возможных последствий неосуществления государственной регистрации сделки с недвижимостью, которая в силу закона подлежит такой регистрации. Такая сделка считается ничтожной, а значит, вообще не порождает правовых последствий.

Однако для случаев недобросовестного поведения одной из сторон, выражающегося в уклонении от регистрации, суду по требованию другой стороны предоставляется возможность вынести решение о регистрации сделки в соответствии с судебным решением, что спасет сделку от «ничтожности» (п. 3 ст. 165 РФ).

Представляется, однако, что в данном случае мы имеем дело с неточным доктринальным толкованием положений статьи 165 ГК РФ, и, прежде всего, номы, содержащейся в п. 1, согласно которому «несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка ничтожна».[[48]](#footnote-48) Принимая во внимание буквальное значение содержащихся в данной норме слов и выражений, следует сделать вывод о том, что в отличие от последствий несоблюдения нотариальной формы сделки (что влечет ее безусловную ничтожность) неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью влечет ее недействительность только в случаях, прямо установленных законом. Например, отсутствие государственной регистрации договора продажи жилого помещения (жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры) не влечет его недействительности; на этот случай законом предусмотрено иное последствие: такой договор считается заключенным с момента его регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ).[[49]](#footnote-49)

Именно то обстоятельство, что по общему правилу неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью не влечет ее недействительности, позволило законодателю установить правило, в соответствии с которым одна из сторон при уклонении другой стороны от регистрации сделки с недвижимостью, совершенной в надлежащей форме, вправе добиваться по суду регистрации сделки (п. 3 ст. 165 ГК РФ).

Такой подход к последствиям несоблюдения требования о государственной регистрации сделки с недвижимостью отражен в Постановлении № 8 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г., которое содержит следующее разъяснение: «Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости». [[50]](#footnote-50)

Что касается возможности для одной из сторон добиваться по суду государственной регистрации договора продажи недвижимости (жилого помещения) при уклонении контрагента, то иллюстрацией данного положения может служить следующий пример арбитражно - судебной практики.

Облпотребсоюз обратился в арбитражный суд с иском о понуждении акционерного общества зарегистрировать сделку купли - продажи жилого дома. Судом первой инстанции в иске отказано по тому мотиву, что облпотребсоюз не обращался в регистрирующий орган с требованием о регистрации договора купли - продажи.

Апелляционная инстанция отменила решение суда и приняла постановление о регистрации сделки купли - продажи недвижимости. При этом апелляционная инстанция правомерно исходила из следующих обстоятельств.

Между облпотребсоюзом (продавцом) и акционерным обществом (покупателем) была заключена двусторонняя сделка купли - продажи жилого дома. Сделка сторонами исполнена. Стоимость дома уплачена покупателем продавцу, а передача осуществлена по акту приема - передачи. Правомерность заключения этого договора не оспаривалась. Покупатель не обращался с требованием зарегистрировать эту сделку в регистрирующий орган, поскольку утратил к ней интерес из-за ее убыточности.

Пунктом 3 статьи 165 ГК РФ предусмотрено: если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

Договор продажи жилого дома согласно статье 558 ГК РФ подлежит обязательной государственной регистрации. Поскольку сделка исполнена, а правообладатель ее не зарегистрировал, облпотребсоюз правомерно обратился за защитой своих интересов в суд.

Апелляционная инстанция обоснованно квалифицировала бездействие акционерного общества как уклонение от государственной регистрации сделки.

Данное решение суда является основанием для возникновения у соответствующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки.[[51]](#footnote-51)

Необходимо заметить, что отсутствие нотариального удостоверения договора, если таковое предусмотрено в нем, тоже не является основанием для признания сделки недействительной, если исполнены все обязательства по оплате имущества и его передаче.

По делам № 525/99, № 526/99 окружной суд оставил без изменения решение суда и постановление апелляционной инстанции, признавшие действительными договор купли - продажи торгового павильона и право собственности покупателя на него. Стороны выполнили свои обязательства по оплате имущества и его передаче, но ответчик уклонился от нотариального удостоверения договора, предусмотренного соглашением сторон. На основании статьи 165 ГК РФ сделка признана действительной. В решении суда отмечено, что требования о государственной регистрации перехода права собственности не заявлено. Однако, учитывая фактическое исполнение сделки, суд счел необходимым удовлетворить требование о признании права собственности, так как это будет являться основанием для устранения препятствий правовой регистрации и выдачи правоустанавливающих документов на объект недвижимости.

Кассационная инстанция признала данный вывод правильным, сославшись на то, что уклонением от нотариального удостоверения договора ответчик нарушил право истца зарегистрировать в установленном законом порядке право собственности на приобретенное имущество.

**1.5 Проблемы договора купли – продажи недвижимости**

Зачастую некоторые граждане возлагают на предварительный договор слишком большие функции и надежды. Так, например, на нашем рынке **недвижимости** довольно часто заключается предварительный договор, по которому покупатель платит продавцу определенную денежную сумму в качестве задатка. Мол, потом, когда заключим основной договор, продавец получит оставшуюся сумму по договору. Но это не соответствует закону, потому что задатком, в соответствии с ГК РФ, признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Как дело обстоит на рынке недвижимости? Покупатель и продавец заключают предварительный договор купли-продажи квартиры, где предусмотрено внесение покупателем задатка. Покупатель квартиры передает задаток продавцу в подтверждение своих намерений заключить договор купли-продажи. Если покупатель передумает заключать договор купли-продажи, то задаток остается у продавца. Если же продавец передумает, то он обязуется уплатить покупателю двойную сумму задатка. Увы, такие условия на самом деле не соответствуют закону. Предварительный договор порождает только обязательства сторон заключить в будущем основной договор. По такому договору не должно передаваться недвижимое имущество или выплачиваться деньги и т. д. Если делать все по закону, то стороны должны заключить основной договор купли-продажи квартиры, зарегистрировать его в ЕГРП, и только после этого покупатель может оставлять продавцу задаток. Но в реальности по этой схеме никто не действует, так как в этом случае срок государственной регистрации растягивается почти на два месяца. Проблема вторая. Противоположная ошибка состоит в том, что предварительный договор не рассматривается в качестве серьезного документа. Так, если стороны заключили предварительный договор, а затем кто-то из них передумал заключать основной договор, то другую сторону можно принудить к заключению основного договора в судебном порядке. Аргументировать такой шаг можно, обратившись к п. 4 ст. 445 ГК РФ, которая гласит о том, что, если сторона, для которой в соответствии с законом заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Более того, сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки. Проблема третья. На практике встречаются предварительные договоры, в соответствии с которыми стороны обязуются в будущем заключить основной договор по поводу недвижимого имущества, которое на момент заключения предварительного договора отсутствует. Как правило, такой предварительный договор предлагают заключить застройщики, но это не совсем правомерно. Дело в том, что, по общему правилу, заключить основной договор в отношении недвижимого имущества, которое отсутствует, нельзя. Но однозначной судебной практики по этому поводу нет, и вопрос остается открытым. В некоторых случаях суды допускают возможность заключать такие предварительные договоры, предметом которых является объект незавершенного строительства. Проблема четвертая. Нередко сторона, не желающая заключить основной договор, пытается признать предварительный договор недействительным. Основания для оспаривания действительности договора соответствуют общим основаниям недействительности сделок в соответствии с Гражданским кодексом РФ (например, несоответствие закону и другим нормативно-правовым актам, мнимая или притворная сделка, сделка, заключенная недееспособным гражданином и т. д.). Стоит помнить и о том, что основной договор тоже не будет заключен, если предварительный договор признан незаключенным или в нем отсутствуют существенные условия. Правила о договоре купли-продажи недвижимости предусмотрены в § 7 гл. 30 ГК РФ. Первая статья этого параграфа - ст. 549 устанавливает, что "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)".

Таким образом, единственным критерием применения к договору купли-продажи требований § 7 гл. 30 ГК РФ является предмет договора - имущество, которое относится к недвижимому. Поэтому контрагентам при заключении сделки очень важно предварительно установить, относится ли то, что один собирается купить, а другой - продать, к недвижимому имуществу. От этого будут зависеть требования к форме и содержанию договора, и к его государственной регистрации.

Данное замечание, которое кажется весьма банальным (неужели стороны могут заблуждаться относительно принадлежности объекта к недвижимости?!), на самом деле имеет большое практическое значение. Как показывает практика, участники гражданского оборота могут не только сами ошибаться в определении объекта как недвижимости, но могут быть введены в заблуждение ошибками органов технической инвентаризации и кадастрового учета, либо пытаться "выдавать желаемое за действительное", полагая, что их личная договоренность с контрагентом по поводу того, относить объект к недвижимости или нет, может иметь значение для определения правового режима договора.

Так, например, в соответствии с планом приватизации в состав имущества приватизированного предприятия были включены два ангара. При этом они были отражены в перечне оборудования, т.е. движимого имущества. Приватизированное предприятие осуществило продажу этих объектов. При этом договор был составлен без учета требований, предъявляемых к договору купли-продажи недвижимости, и стороны не обращались за его регистрацией. В дальнейшем новый владелец ангаров решил внести их в уставный капитал одного из юридических лиц. По требованию этого юридического лица была проведена техническая инвентаризация, в результате которой ангары были признаны объектами недвижимости. Естественно, что сделка по передаче объектов в уставный капитал была сорвана, так как у лица отсутствовали надлежащие правоустанавливающие документы. Привести же их в соответствие с требованиями, предъявляемыми к договору купли-продажи недвижимости, не было возможности, так как юридическое лицо - продавец было к тому времени уже ликвидировано.

А что же будет, если продавцом будет заключен договор купли-продажи с другим покупателем до передачи объекта первому покупателю? Разберем несколько вариантов.

Вариант 1. По обоим договорам не зарегистрирован переход права собственности и не состоялась фактическая передача недвижимости.

В этом случае в соответствии со ст. 398 ГК РФ преимущество будет иметь лицо, которое раньше заключило договор.

Вариант 2. По обоим договорам не зарегистрирован переход права собственности, но предмет договора фактически передан второму покупателю, который заключил договор позднее.

В данной ситуации положение сторон должно рассматриваться в свете положений ст. 398 ГК РФ и п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ N 8.

В соответствии со ст. 398 ГК РФ у кредитора (покупателя) отпадает право требовать отобрания предмета договора у должника (продавца), если "вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления". Пункт 14 Постановления Пленума ВАС РФ N 8 говорит о том, что переданная по договору вещь служит предметом исполненного продавцом обязательства, а покупатель является ее законным владельцем.

Итак, с одной стороны, условие ст. 398 ГК РФ, исключающее отобрание вещи у продавца отсутствует, так как хотя предмет договора и передан третьему лицу (второму покупателю), но это лицо не обладает на него правом собственности, поскольку переход права не зарегистрирован. С другой стороны, второй покупатель подпадает под признаки законного владельца в соответствии с п. 14 указанного постановления. Какое же решение должен принять в таком случае суд? В поисках выхода из данной ситуации следует иметь в виду, что фактическая передача недвижимого имущества весьма серьезно отличается от передачи имущества движимого. В случае движимого имущества передача связана с физическим перемещением товара от продавца к покупателю (ст. 458 ГК РФ), что по закону не требует фиксации в каком-либо документе. В случае недвижимости все наоборот - перемещение объекта невозможно, поэтому передача происходит исключительно в документальной форме "по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче" (ст. 556 ГК РФ).

Представляется, что указанная специфика должна учитываться судом при принятии решения в рассматриваемой ситуации. По мнению автора, положения п. 14 постановления не должны здесь применяться, поскольку они относятся только к случаю, когда продавец заключил один договор купли-продажи и подписал акт передачи недвижимости. К рассматриваемой же ситуации следует применять ст. 398 ГК РФ, которая не исключает, а значит, позволяет отобрание имущества лицом, которое заключило договор купли-продажи раньше. Такое решение представляется тем более верным, что на практике встречаются случаи, когда акты передачи подписаны как по одному, так и по второму договорам. Определить же в этом случае, кому "действительно" передано имущество, абсолютно невозможно, так как по закону о передаче могут свидетельствовать только документы, которые имеются как у одного, так и у второго претендента.

Вариант 3. По договору, заключенному позднее, зарегистрирован переход права собственности.

Здесь, как представляется, однозначным будет преимущество того лица, которое зарегистрировано в качестве собственника объекта, несмотря на то, что договор, на основании которого регистрация произведена, имеет более позднюю дату. В соответствии со ст. 2 Закона о регистрации "государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права", а "зарегистрированное право может быть оспорено в судебном порядке". Разумеется, "первый" покупатель не лишен возможности обратиться в суд с иском, однако то обстоятельство, что с ним договор был заключен раньше, не будет само по себе основанием для признания недействительным договора со вторым покупателем и лишения его права на приобретенный объект недвижимости. Первый покупатель в этом случае будет иметь право лишь на возмещение продавцом убытков, которые возникли в связи с неисполнением договора.

Вызывает сомнение предложение В.А. Петрушкина, который считает "необходимым дополнить действующую редакцию ст. 551 ГК РФ новой нормой о том, что при отсутствии государственной регистрации права собственности на недвижимость за покупателем, но при фактической ее передаче и полной оплате (выделено мной. - В.А.) приобретателем, стороны не вправе распоряжаться спорным имуществом. Само по себе предложение в законе зафиксировать положение продавца и покупателя до регистрации прав на недвижимость не вызывает возражений. Однако вряд ли стоит запрещать продавцу распоряжаться недвижимостью только в том случае, если покупатель ее полностью оплатил. Вполне достаточно такого критерия, как состоявшаяся передача имущества, так как в гражданском обороте практически отсутствуют ситуации, когда до регистрации права на недвижимость покупатель полностью рассчитывается с продавцом.

Мы рассмотрели варианты судебного разрешения споров при наличии нескольких договоров купли-продажи в отношении одного объекта. Но как должен поступать регистрирующий орган, если у него на рассмотрении одновременно два договора отчуждения одного и того же объекта? На наш взгляд, единственно правильным решением регистрирующего органа в данном случае было бы приостановление регистрации в отношении обоих договоров с уведомлением об этом каждого из обратившихся. При этом условием проведения регистрации следовало бы считать либо отказ одного из заявителей от регистрации своего права, либо решение суда о том, чье право подлежит регистрации.

**ГЛАВА II ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРОВ КУПЛИ – ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**2.1 Договор купли – продажи недвижимости жилых помещений**

Термин «жилая недвижимость» не применяется в ГК РФ. При определении объектов права собственности (гл. 18 ГК РФ) употребляется термин «жилые помещения», который, по мнению автора, не отражает в полной мере все характеристики обозначаемых им объектов.

Анализ действующего гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод, что термин «жилое помещение» имеет несколько значений:

- жилое помещение - это помещение, предназначенное для проживания, которое не может быть использовано для производственных целей (п. 2 ст. 288 ГК РФ);

- жилыми признаются дома и помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий;

- жилое помещение - это жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в

жилых домах и строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;

- жилое помещение (если оно выступает объектом договора найма) - это изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (п. 1 ст. 673 ГК РФ);

- жилое помещение - это помещение, предоставляемое для проживания, благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям;

- жилое помещение - это помещение, предоставляемое для проживания, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям.[[52]](#footnote-52)

Таким образом, законодатель использует для выделения жилых помещений из других объектов недвижимости несколько критериев, в зависимости от того, объектом каких отношений они являются. Жилое помещение может быть объектом найма, если оно соответствует критерию «пригодности для постоянного проживания граждан», и может быть объектом купли-продажи, если отвечает требованию «предназначенности для проживания людей».[[53]](#footnote-53) Различие двух вышеперечисленных критериев заключается в том, что пригодным является помещение, которое можно фактически использовать для целей постоянного проживания. Под предназначенностью следует понимать не сам факт длительности проживания семьи или человека в помещении, а его изначальное функциональное назначение, определяемое в проектной документации и отражаемое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании данных технического и кадастрового учета. Именно из функциональной предназначенности выводятся соответствующие санитарно-гигиенические, технологические, конструктивные требования, предъявляемые к жилому помещению и ведущие, в конечном счете, к определению статуса помещения - жилое или нежилое.[[54]](#footnote-54)

Выделение в главе 30 ГК РФ особых правил, посвященных продаже жилых помещении, обусловлено рядом обстоятельств. Во-первых, жилые помещения, как и большинство объектов недвижимости, неразрывно связанных с теми земельными участками, на которых они расположены.

Итак, понятие договора 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.

На заключение договоров купли-продажи отдельного жилого дома или его части распространяется тот же порядок, что и по сделкам с другой недвижимостью, предметом которых является не только жилой дом, но и соответствующий земельный участок.[[55]](#footnote-55)

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом прав о пользования данным жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц в договоре с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558 ГК РФ).[[56]](#footnote-56)

О праве членов семьи собственников жилого помещения говорится и в ст. 292 ГК РФ, где устанавливается, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

На практике нередки ситуации, когда новый собственник жилья (покупатель) не может в него вселиться. Чаще всего это происходит вследствие сокрытия продавцом сведений о лицах, имеющих право пользования проданным жилым помещением, причем иногда без всякого умысла. Бывает и так, что после продажи квартиры при резком изменении жизненных обстоятельств людям просто некуда выехать.

Но, тем не менее, обман с пропиской (регистрацией) - явление довольно частое, и бывает, покупатели испытывают немало хлопот, прежде чем реально смогут воспользоваться своей собственностью.

Введение обязательного порядка государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество служит определенным препятствием для производства незаконных сделок. И все же, приобретая квартиру, непременно нужно поинтересоваться, не проживают ли в ней лица, которые выписаны временно: по причине загранкомандировки, службы в армии, из-за учебы или отбывания заключения (в соответствии с действующим законодательством все эти граждане имеют право на проживание по прежнему месту жительства).

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 (иное жилое помещение), включая ее местонахождение, подлежит передаче покупателю.[[57]](#footnote-57)

При отсутствии этих данных в договоре условие о квартире (жилом помещении), подлежащей передаче, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Следует отметить, что 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.[[58]](#footnote-58) Суды, естественно, отдают приоритет собственнику (владельцу) конкретного объекта недвижимости, формально выполняя требования ст. 554 ГК РФ. 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.

Определяя предмет договора купли-продажи жилого помещения, необходимо 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 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, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой, т.е. совершать с ней какие-либо сделки.[[59]](#footnote-59) 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 обзоре практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости.[[60]](#footnote-60)

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 норме п. 3 ст. 222 ГК РФ. Аналогичное положение закреплено и в специальном законодательстве. 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.[[61]](#footnote-61)

Но, прежде чем признавать сделку купли-продажи самовольно построенного жилого помещения (жилого дома), суд должен определить действительно ли данная постройка является самовольным строением.

В силу правила п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности (в том числе по договору купли-продажи) 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.[[62]](#footnote-62) Таким образом, в данном «праве пользования» вещные элементы преобладают над обязательственными, что и дает основания закону объявить его вещным правом.

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.

Претендовать на пользование жилым помещением могут в соответствии с действующим законодательством:

- члены семьи прежнего собственника, оставшиеся проживать в помещении (ст. 292 ГК РФ). Их круг определяется по правилам ст. 53 Жилищного кодекса РФ, включая даже тех, кто прекратил семейные связи с прежним собственником.[[63]](#footnote-63)

- 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)

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

- наниматель и члены его семьи (ст. 672 ГК РФ), их перечень также определяется по правилам ст. 53 ЖК РФ

- гражданин, являющийся поднанимателем жилого помещения в пределах срока действия договора найма (ст. 672,685 ГК РФ).

Подписание акта о передаче жилого помещения имеет значение для определения момента, когда риск случайной гибели переходит к покупателю.

Договор купли-продажи жилого помещения, в отличие от прочих договоров продажи недвижимости, подлежит государственной регистрации. Незарегистрированный договор продажи жилого помещения считается незаключенным, и, напротив, при наличии факта регистрации он вступает в силу с момента ее осуществления (п. 3 ст. 433 ГК РФ). Регистрация договора осуществляется в учреждениях юстиции. Регистрируется на основании заявления. Заявление о государственной регистрации договора продажи представляется продавцом (правообладателем) и (или) покупателем, лицом (лицами), действующим на основании оформленной надлежащим образом доверенности, выданной правообладателем (продавцом) или покупателем жилого помещения. Для его регистрации, и, следовательно, для его заключения, необходимо собрать и представить ряд документов. Одним из необходимых документов является справка из бюро технической инвентаризации (БТИ).

В справке БТИ указывается оценочная стоимость комнаты или квартиры, ее характеристика, сведения о владельцах жилого помещения.

В справке из налоговой инспекции указывается об отсутствии задолженности по оплате налога на имущество, об оплате налога на дарение или вступление в права наследования.

Справка с места жительства нужна для выявления перечня лиц, имеющих право пользования отчуждаемым жилым помещением.

Нужно обратить внимание на то, что государственной регистрации подлежит как сам договор продажи жилого помещения, так и переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю.[[64]](#footnote-64)

Договор продажи должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным федеральным законом и иными правовыми актами Российской Федерации (императивными нормами), действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 ГК РФ). При этом условия договора продажи определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано федеральным законом или иными правовыми актами Российской Федерации (пункт 4 статьи 421 ГК РФ).

В соответствии с ГК РФ в договоре продажи указываются стороны договора (статьи 420, 549 ГК РФ), а также определяются следующие условия:

* предмет договора, в том числе данные, определяющие расположение жилого дома (части жилого дома) на соответствующем земельном участке, квартиры (части квартиры) в составе многоквартирного жилого дома (статьи 432, 554 ГК РФ);
* цена жилого помещения, установленная соглашением сторон договора, указание цены за единицу площади, а при продаже жилого помещения в кредит с условием о рассрочке платежа указываются цена, порядок, сроки и размеры платежей);
* перечень лиц, проживающих в жилом помещении, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование жилым помещением (статьи 292, 558 ГК РФ).

На основании п. 7 Инструкции от 6 августа 2001 г. № 233 «О порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» при продаже квартиры или ее части в многоквартирном жилом доме к покупателю недвижимости помимо права собственности на квартиру переходит право собственности на долю в общем имуществе жильцов.[[65]](#footnote-65)

**2.2 Договор купли – продажи земельных участков**

Земельная недвижимость как правовая категория в действующем российском законодательстве не отражена достаточно четко. Ее существование еще нуждается в глубоком правовом исследовании. И первые подходы к выяснению ее содержания и сущности в теоретической литературе были сделаны.

Ряд правовых норм Земельного кодекса РФ направлен на решение проблемы переоформления прав на ранее предоставленные земельные участки.

Еще на заре земельной реформы была сделана попытка решить эту проблему. Закон РСФСР от 23 ноября 1990 года № 374-1 «О земельной реформе» (утратил силу) предусматривал переоформление права пользования на земельные участки для граждан и юридических лиц. Положения Закона РСФСР «О земельной реформе» были дополнены правовыми нормами Земельного кодекса РСФСР 1991 г., а также рядом указов Президента РФ.

Условия переоформления прав на землю граждан отличаются от условий переоформления прав на землю юридических лиц.

Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.[[66]](#footnote-66)

Для юридических лиц предусмотрены специальные условия переоформления прав на землю. Юридические лица, кроме государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию. Таким образом, в отношении юридических лиц, имеющих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, установлен «принудительный» порядок переоформления права.

Следует отметить, что в статье 45 Земельного кодекса РФ не предусмотрено прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в результате непереоформления права. Поэтому «принудительный» порядок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком может встретить противодействие на практике.

Общие положения, регулирующие приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, установлены в статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации.[[67]](#footnote-67)

Юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом, другими федеральными законами.

Гражданин, изъявляющий желание продать, принадлежащий ему на правах собственности земельный участок, обращается в районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству или его кадастровое бюро по месту расположения земельного участка.

Продавец предоставляет комитету документ, удостоверяющий его право собственности на земельный участок (свидетельство о праве собственности на землю или государственный акт на право собственности на землю).[[68]](#footnote-68)

План земельного участка и материалы землеустроительного дела по его изготовлению, выполненные лицензированной организацией, принимаются регистратором с выездом на место. После приемки материалов землеустроительного дела и удостоверения плана земельного участка землеустроительное дело сдается в земельный архив комитета, а план земельного участка передается покупателю для оформления договора купли - продажи (купчей) земельного участка.

Договор купли - продажи (купчая) земельного участка оформляется продавцом и покупателем при наличии у продавца плана земельного участка и документа, удостоверяющего его право собственности на земельный участок, проверенного регистратором. Данные документы представляются в соответствующий комитет по земельным ресурсам и землеустройству для осуществления государственной регистрации сделки в Регистре договоров купли продажи (купчих) земельных участков. С момента государственной регистрации договора к покупателю переходит право собственности на купленный земельный участок (п. 13 указанного протокола).

После совершения перечисленных действий граждане (покупатель и продавец) представляют купчую в местную администрацию, которая регистрирует право собственности покупателя на землю и выдает ему свидетельство о праве собственности на приобретенный земельный участок.

Специальные правовые нормы по переоформлению права пользования на земельный участок собственниками зданий, строений, сооружений содержатся в Федеральном законе от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».[[69]](#footnote-69) В соответствии с пунктом 1 статьи 3 и подпунктом 1 пункта 2 статьи 3 данного Федерального закона, он регулирует отношения при приватизации земельных участков, находящихся в государственной собственности, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

Земельный участок отчуждается в границах, которые определяются на основании плана земельного участка, предоставляемого покупателем и удостоверенного органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра. Указанный план земельного участка прилагается к договору купли-продажи земельного участка.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», изданные до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и регулирующие земельные отношения нормативные правовые акты Президента Российской Федерации и нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации применяются в части, не противоречащей Земельному кодексу Российской Федерации.[[70]](#footnote-70)

Земельный участок, подлежащий приватизации, определяется по правилам пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 16 мая 1997 года № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами».[[71]](#footnote-71) Объектом продажи является земельный участок, ранее выделенный землепользователю на правах постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или срочного пользования, в том числе аренды.

В настоящее время государственная собственность на землю в подавляющем большинстве случаев не разграничена. Очень актуальным остается вопрос о правах на земельный участок при переходе права собственности.

С вступлением в силу Земельного кодекса РФ усложнилась процедура оформления сделок по приобретению в собственность зданий, строений, сооружений. Связано это с тем, что нормы Земельного кодекса РФ в ряде случаев вступили в противоречие с нормами Гражданского кодекса РФ.

Гражданский кодекс РФ допускал возможность нахождения в гражданско - правовом обороте как зданий без земельных участков, на которых они расположены, так и земельных участков в отрыве от расположенных на них сооружений. Земельный кодекс закрепил принцип единства судьбы земельных участков и стоящих на них объектов (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).[[72]](#footnote-72)

Наличие в законодательстве противоречивых норм породило их различное толкование и соответственно различный подход к оформлению сделок с недвижимостью.

При покупке здания, расположенного на земельном участке, находящемся у продавца на праве постоянного бессрочного пользования, покупатель, несмотря на нормы ГК РФ, не приобретет право постоянного бессрочного пользования земельным участком, на котором расположено приобретенное им здание.

Земельным кодексом РФ установлены определенные ограничения для такого вещного права, как право постоянного бессрочного пользования, а именно ограничения по субъекту права. Земельный участок на праве постоянного бессрочного пользования может быть предоставлен только ограниченному кругу лиц, перечень которых закреплен ст. 20 ЗК РФ, при этом граждане и юридические лица, за исключением органов государственной власти и местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, в указанный перечень не входят.

По этим же причинам после вступления в силу ЗК РФ орган местного самоуправления, распоряжающийся земельными участками, не может предоставить новому собственнику здания участок на праве постоянного (бессрочного) пользования, если покупатель не входит в круг лиц, перечисленных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ. Следовательно, покупателю здания как собственнику недвижимости земельный участок может быть предоставлен только в соответствии с положениями ст. 36 ЗК РФ.

Однако Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ содержит специальную норму, касающуюся оформления прав на земельный участок покупателем здания.

В соответствии с п. 2 ст. 3 названного Закона при продаже здания, расположенного на земельном участке, предоставленном юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком подлежит переоформлению на право аренды или земельный участок должен быть приобретен в собственность в соответствии с положениями ЗК РФ по выбору покупателя здания.[[73]](#footnote-73)

Хотелось бы обратить внимание на то, что требование о переоформлении земельного участка предъявляется не к продавцу, а к покупателю здания. Именно покупатель здания должен переоформить право в соответствии с осуществленным им выбором: в собственность или в аренду.[[74]](#footnote-74) Однако все положения ЗК РФ, устанавливающие порядок и основания заключения договора купли - продажи земельного участка, относятся к собственнику недвижимости, а покупатель таковым становится только с момента регистрации перехода права собственности. Может ли покупатель, не являясь еще собственником недвижимости, ставить вопрос о переоформлении прав на земельный участок?

Исходя из положений Закона № 137-ФЗ представляется, что покупатель, заключив договор купли - продажи, должен начать процедуру переоформления прав на земельный участок. Переоформление прав на земельный участок условно можно разбить на следующие этапы:

а) подача заявления о предоставлении земельного участка в собственность или о переоформлении земельного участка на праве аренды;

б) принятие органом государственной власти или местного самоуправления решения о предоставлении земельного участка;

в) заключение договора аренды или купли - продажи;

г) регистрация в Едином государственном реестре прав права собственности или договора аренды.[[75]](#footnote-75)

Представляется, все действия по переоформлению прав на земельный участок, кроме государственной регистрации, покупатель здания может совершить до регистрации перехода права на здание. При этом регистрация права должна осуществляться одновременно с регистрацией права на земельный участок.

Интересным остается вопрос о том, может ли земля предоставляться в собственность иностранцам. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом (п. 5. ст. 29 ЗК РФ).

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего ЗК РФ Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется.[[76]](#footnote-76)

Исходя из смысла статей Земельного кодекса земельные участки могут предоставляться в собственность иностранцам только если на них находится принадлежащее им на праве собственности недвижимое имущество. Сам по себе незастроенный земельный участок в собственность таким лицам не предоставляется.

* 1. **Договор купли - продажи зданий и сооружений**

Существенным условием всякого гражданско-правового договора признается его предмет. Правила определения предмета договора применительно к продаже недвижимости детализированы в ст. 554 Гражданского кодекса РФ. Условие о предмете договора продажи нежилого помещения считается согласованным сторонами, если в нем имеются данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении объектов недвижимости на земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Например: предметом договора является нежилое помещение, общей площадью 189,1 кв. м. (согласно тех. паспорту 261,1 кв. м.), расположенное по адресу: г. Казань, ул. Г. Тукая, д. 84, литер 1. В случае, если в договоре отсутствуют необходимые данные, - договор не считается заключенным.

Может ли быть предметом договора незавершенный объект строительства (в том числе здание (сооружение))? Ответ на этот вопрос можно найти в арбитражной практике. В информационном письме ВАС РФ[[77]](#footnote-77) говорится, что незавершенный строительством объект может быть предметом договора купли-продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации. И приводится такой пример:

«Прокурор предъявил иск в интересах отделения Сбербанка о признании недействительным договора купли-продажи незавершенного строительством объекта, заключенного между акционерным обществом и обществом с ограниченной ответственностью.

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

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

В соответствии со статьей 129 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

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

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

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

В силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся объекты, прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

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

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 30 ноября 1994 года "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"до введения в действие закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

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

В связи с этим комитет по земельным ресурсам, осуществляющий в этом регионе регистрацию и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, на основании Указа Президента Российской Федерации от 11.12.93 № 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о праве на недвижимость"[[78]](#footnote-78) обязан был произвести регистрацию перехода прав на незавершенный строительством объект и земельный участок.

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

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

С учетом изложенного суд обоснованно удовлетворил иск прокурора»[[79]](#footnote-79).

Значительно отличается от общих положений о договорах и такое условие договора продажи нежилого помещения, как цена (ст. 555 ГК РФ). Во-первых, положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (п. 3 ст. 424 ГК РФ), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости. Здесь будет действовать иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже признается незаключенным.

Во-вторых, цена на здание, сооружение или иной объект недвижимости, находящийся на земельном участке, должна включать и цену передаваемой с этим объектом части земельного участка или права на нее. В-третьих, в случаях когда цена недвижимости в договоре продажи здания (сооружения) установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена здания (сооружения) определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается и исполнение договора продажи недвижимости. Передача проданного объекта нежилого помещения продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (ст. 556 ГК РФ). До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи здания (сооружения) не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи здания (сооружения).

С передачей здания (сооружения) продавец обязан передать покупателю и весь пакет документов на нежилое помещение. В пакет этих документов может входить: план строения; справка БТИ, технический паспорт на здание и др.

При купли-продажи нежилых помещений зачастую могут возникнуть споры о имуществе оставшемся в здании после его продажи. Так, например, нередко фирма-продавец не успевает вывести все свое имущество из здания (сооружения) и собирается сделать это только после его продажи (что подразумевает его передачу покупателю). Однако покупатель, приняв здание по передаточному акту, заявляет свои права на оставленное имущество (например, на вмонтированные в стены здания сейфы). Возникает спор.

Поэтому в передаточном акте стороны могут оговорить и правовое положение имущества, оставляемого продавцом в здании после его продажи. Данная оговорка может включать и полную передачу всего имущества в собственность покупателю здания или же, наоборот, оговорка будет содержать обязанность продавца забрать имущество из здания в оговоренный срок.

В статье 556 ГК РФ закреплены последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества. В соответствии с этой статьей, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости не соответствующей условиям договора, применяются правила ст. 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества, на товар соответствующий договору.

Следуя отечественной и мировой практике, Гражданским кодексом РФ установлены жесткие гарантии качества и не подлежащую ограничению ответственность продавца за нарушение требований к товарам. Безусловным является право покупателя на взыскание убытков, вызванных приобретением некачественного здания (сооружения). Наряду с этим любой покупатель может по своему выбору требовать либо уменьшения покупной цены, либо безвозмездного устранения недостатков здания (сооружения), либо возмещения своих расходов по устранению таких недостатков (ст. 475 ГК РФ).

Требования, предъявляемые к качеству товара, должны быть предусмотрены договором купли-продажи. Продавец обязан передать покупателю товар (здание, сооружение, далее по тексту объект), качество которого соответствует договору.

Определенные проблемы с исполнением договора могут возникнуть в тех случаях, когда он не содержит условия о качестве. Решению этих проблем и исключению возможности передачи покупателю недоброкачественного объекта могут способствовать следующие положения ГК РФ.

При отсутствии в договоре условия о качестве продавец обязан передать покупателю объект, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения здания (сооружения), продавец обязан передать покупателю объект, пригодный для использования в этих целях.

Ответственность продавца за ненадлежащее качество товара во многом будет зависеть от того, есть ли договорная гарантия качества товара. По общему правилу (то есть при наличии законной гарантии) продавец отвечает за недостатки товаров, если покупатель докажет, что они появились до момента перехода риска случайной гибели или случайной порчи на покупателя либо по причинам, возникшим до этого момента. В отношении товара, на который продавцом предоставлена гарантия качества, он отвечает за недостатки товара, если не докажет, что они возникли после их передачи покупателю вследствие нарушения покупателем правил пользования товаром, а также действий третьих лиц или непреодолимой силы (ст. 476 ГК РФ).

Какими могут быть последствия нарушения продавцом условия договора о качестве товара?

Покупатель по своему выбору вправе потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товаров. Еще более жесткие последствия предусмотрены в отношении продавца, допустившего существенное нарушение требований к качеству товара (например, передачу покупателю некачественных товаров с неустранимыми недостатками). В этом случае покупатель наделен правом по своему выбору отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы (ст. 475 ГК РФ).

Обязанность проверить качество реализуемых товаров может быть возложена на продавца (предварительный показ и т. п.). В этом случае продавец должен предоставить покупателю документы, подтверждающие осуществление им проверки качества передаваемого товара и ее результаты, например справка из БТИ о техническом состоянии здания (сооружения).

При наличии лишь законной гарантии на товары, то есть когда на эти товары не установлены гарантийный срок или срок годности, недостатки в товарах должны быть обнаружены покупателем в разумный срок (что зависит от свойств товара и его обычного использования), но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю. Правда, законом или договором может быть предусмотрен более длительный предельный срок для обнаружения недостатков в товаре.

Нормальный рынок предполагает обеспечение законом и договором не только прав покупателей, но и прав тех, кто должен получить деньги за свой товар. Четкое регулирование обязанностей покупателя принять и оплатить товар особенно существенно в условиях сегодняшних неплатежей.

Выполнение обязанности принять товар в сроки и порядке, предусмотренные договором, означает, в частности, что покупатель должен совершить необходимые действия, позволяющие продавцу передать ему здание (сооружение).

ГК РФ указывает, что покупатель обязан оплатить товар до или после его передачи продавцом в размере полной цены, если иное не установлено законодательством или договором либо не вытекает из существа обязательства. В случае неисполнения покупателем обязанности по оплате продавец получает право потребовать от него уплаты не только цены здания (сооружения), но и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Обязательство покупателя уплатить цену включает в себя также принятие им таких мер и соблюдение таких формальностей, которые могут требоваться в соответствии с договором или законодательством, чтобы сделать возможным осуществление платежа (открытие предусмотренного договором аккредитива, предоставление банковской гарантии и т. п.).

Покупатель обязан оплатить товар по цене, определенной договором или рассчитанной в порядке (способом), указанном в договоре, например, фиксированная сумма за квадратный метр). Как уже отмечалось выше – цена договора купли-продажи нежилых помещений – существенное условие договора.

Специально регулируются вопросы, связанные с предварительной оплатой товаров (ст. 487 КГ РФ). Если такой порядок расчетов установлен договором, но, несмотря на это покупатель не исполняет свою обязанность, продавец получает право отказаться от передачи объекта либо приостановить исполнение своих обязательств. В случае, когда продавец не исполняет обязательства по передаче предварительно оплаченного объекта покупателю, последний вправе потребовать от продавца не только передачи оплаченного объекта или возврата суммы предварительной оплаты, но и уплаты соответствующих процентов за пользование чужими денежными средствами.

Договором купли-продажи нежилого помещения может быть предусмотрено условие о продаже товара в кредит, то есть о том, что оплата товара осуществляется через определенное время после его передачи покупателю. В этой ситуации покупатель должен оплатить товар в срок, определенный договором. Если же условие о сроке оплаты объекта, проданного в кредит, в договоре отсутствует, покупатель должен произвести оплату в разумный срок после передачи здания (сооружения), а по его истечении - не позже чем в семидневный срок со дня предъявления продавцом требования об оплате переданного объекта (ст. 488 ГК РФ).

Невыполнение покупателем обязанности по оплате товара, проданного в кредит, в установленный срок дает продавцу право потребовать от него либо оплаты переданных товаров, либо его возврата. Кроме того, на сумму, подлежащую оплате за товары, начисляются проценты, предусмотренные ст. 395 ГК. Указанные проценты оплачиваются покупателем со дня, когда товар (здание, сооружение) должен был быть им оплачен, до дня фактической оплаты товара.

Особенностью договора купли-продажи товара в кредит является также то, что товары с момента передачи и до фактической их 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 существенными условиями становятся условия не только условия о предмете и цене здания (сооружения) но и о порядке, сроках и размерах платежей.

Помимо тех прав, которыми наделяется продавец по всякому 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.

В рамках этой главы представляется целесообразным проанализировать особенности купли-продажи нежилых помещений объектов государственной или муниципальной собственности.

Купля-продажа нежилых объектов государственной или муниципальной собственности в определенной мере лежит за пределами гражданско-правовых отношений и регулируется законодательством РФ о приватизации. Круг субъектов, имеющих право на приобретение в собственность сданных в аренду зданий, сооружений, помещений, а также земельных участков под приватизированными предприятиями, находящихся в аренде или фактическом владении, строго ограничен. Согласно Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ, утвержденной Указом Президента от 22 июля 1994 г. №1535, к таковым относятся:

1) физические и юридические лица, ставшие собственниками приватизированных государственных (муниципальных) предприятий или государственного (муниципального) имущества, ранее сданного в аренду, в результате выкупа последнего;

2) акционерные общества открытого типа, созданные путем преобразования государственных и муниципальных предприятий в процессе приватизации, после продажи не менее 75 процентов их акций;

3) граждане-предприниматели и их объединения, а также преобразованные в акционерные общества бывшие государственные предприятия, доля государственной собственности в уставном капитале которых не превышает 25 %, в случае, если договор аренды объектов нежилого фонда был заключен ими на основании конкурса или аукциона;

4) бывшие арендные предприятия, которые имеют исключительное право на заключение аренды недвижимого имущества или приобретения его в собственность.

В отношении последнего субъекта установлена льгота, согласно которой наличие договора аренды объекта при оформлении его приватизации не обязательно.

Особый порядок приватизации установлен для объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры: помимо договора купли-продажи покупатель подписывает еще и Охранное обязательство, которое является неотъемлемой частью договора и содержит перечень обязательных и дополнительных мероприятий по обеспечению собственником сохранности памятника истории и культуры. Так, собственник обязан за свой счет проводить ремонтные и реставрационные работы, не допускать самовольной перестройки или переделки имущества. Нарушение собственником принятых обязательств по сохранению памятника истории и культуры влечет наложение на него штрафных санкций, а в случае повторного нарушения Охранного свидетельства договор купли-продажи может быть расторгнут в установленном законодательством порядке. Примечательно также то, что собственник несет уголовную ответственность за умышленное уничтожение памятника истории и культуры и причинение ему имущественного ущерба. Таким образом, это один из тех редких случаев, когда собственник в силу приобретения имущества в собственность становится обладателем не только вещного, но и обязательственного права.

Надо сказать несколько слов и о приобретении объектов нежилого фонда за пределами Российской Федерации. В последнее время в средствах массовой информации появились многочисленные рекламные объявления, призывающие приобретать здания, сооружения, находящиеся на территории иностранных государств. Рекламодатели в таких случаях, как правило, уверяют в законности подобных действий и обещают быстрое правовое оформление операции при ее полной конфиденциальности. Однако следует обратить внимание предприятий и граждан, рассматривающих возможность совершения указанных действий, на требования законодательства Российской Федерации в этой сфере, так в соответствии с п. 10 ст. 1 и п. 2 ст. 6 Закона РФ от 9 октября 1992 года "О валютном регулировании и валютном контроле" указанные операции относятся к операциям, связанным с движением капитала, и должны осуществляться в порядке, устанавливаемом Банком России. В целях ограничения вывоза капитала из страны Банком России установлен лицензионный порядок на совершение указанных операций. Такой же порядок определен Банком России на основании п. 2 ст. 5 указанного Закона и для открытия счетов в банках за пределами Российской Федерации российскими предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами (за исключением открытия последними счетов на период пребывания за границей).

Таким образом, все вышеуказанные операции являются законными только при наличии у российского предприятия или гражданина соответствующего разрешения (лицензии) Банка России. Информация об открытии в странах-членах Интерпола банковских счетов, движении по ним денежных средств, приобретении российскими гражданами и предприятиями недвижимости может быть получена правоохранительными органами путем направления международного следственного поручения в высшее юридическое ведомство любой из этих стран по дипломатическим каналам.

При совершении российскими предприятиями, учреждениями, организациями или гражданами указанных сделок или действий без лицензии Банка России такие сделки могут быть в установленном порядке признаны недействительными, а все полученное по таким сделкам или в результате подобных действий может быть изъято в доход государства на основании ст. 14 Закона РФ "О валютном регулировании и валютном контроле". Лица, осуществившие перевод капитала без лицензии Банка России, а также руководители предприятий, учреждений, организаций (независимо от формы собственности), оставившие средства в иностранной валюте на открытых без лицензии Банка России счетах за границей, могут быть также привлечены к уголовной ответственности на основании ст. 193 УК РФ[[80]](#footnote-80).

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Деление вещей на движимые и недвижимые ведет историю из римского права, основано на естественных свойствах объектов гражданских прав. Как правило, недвижимые вещи постоянно находятся в одном и том же месте, обладают индивидуальными признаками и являются незаменимыми. Характерным признаком для большинства объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей, именно благодаря которой они обычно обладают повышенной стоимостью. Указанные объекты не только способны к пространственному перемещению без ущерба их назначению, но и специально предназначены для этого.

Основная специфика правового режима недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, переход, ограничение и прекращение права собственности, других вещных и некоторых обязательственных прав на него происходят в особом порядке, требующем соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации.

Выделение особых правил, посвященных продаже недвижимости, обусловлено рядом обстоятельств: большинство объектов недвижимости неразрывно связано с земельными участками, на которых они расположены; недвижимое имущество по сравнению с другими объектами обладает, как правило, повышенной ценностью и требуются особые меры охраны интересов сторон; в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью многих объектов недвижимости законодательством устанавливается рад ограничений по их участию в гражданском обороте; недвижимость является, как правило, индивидуально-определенной и незаменимой вещью.

Понятие договора продажи недвижимости базируется на легальном определении договора купли-продажи в сочетании со специальными нормами о продаже недвижимости и может быть сформулировано так: по договору продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным и взаимным.

Сторонами договора являются продавец и покупатель. Участниками договора продажи недвижимости на стороне продавца или покупателя могут выступать любые субъекты права. Однако если продавцом выступает государственное или муниципальное унитарное предприятие, обладающее правом хозяйственного ведения (а казенное предприятие - правом оперативного управления), оно имеет лишь ограниченные права по распоряжению закрепленным за ним имуществом и не вправе продавать недвижимое имущество без согласия собственника. Что касается учреждения, то оно может отчуждать только недвижимое имущество, приобретенное за счет доходов от разрешенной уставом деятельности и учтено на отдельном балансе. Проданное государственными или муниципальными предприятиями, а также учреждениями недвижимое имущество выбывает одновременно как из сферы хозяйственного ведения и оперативного управления, так и из государственной (муниципальной) собственности или частной собственности, если учредителем учреждения является частный собственник. То же происходит, если эти субъекты выступают на стороне покупателя. При продаже недвижимости в процессе приватизации действуют специальные правила, предусмотренные законодательством о приватизации.

Предметом рассматриваемого договора является недвижимое имущество. Именно предмет договора является тем отличительным признаком, который позволил выделить этот вид договора купли-продажи. Предмет договора - имущество, которое относится к недвижимому. Поэтому контрагентам при заключении сделки очень важно предварительно установить, относится ли то, что один собирается купить, а другой - продать, к недвижимому имуществу. От этого будут зависеть требования к форме и содержанию договора, и к его государственной регистрации.

Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Стороны обязаны зарегистрировать переход права собственности на имущество. Исполнение обязанности продавца по передаче недвижимости покупателю может происходить как до регистрации перехода права собственности, так и после нее. Применительно к продаже жилых помещений законодатель обязывает стороны зарегистрировать договор под страхом его недействительности. Договор считается заключенным с момента такой регистрации.

Цена является существенным условием договора купли-продажи недвижимости. Правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не действуют в силу прямого указания абз. 2 п. 1 ст. 555 ГК РФ, что отличает договор продажи недвижимости от других возмездных договоров, в том числе и от иных видов договора купли-продажи.

Основная обязанность продавца — передача недвижимости покупателю. Эта обязанность является общей для всех договоров купли-продажи. У приобретателя недвижимости по договору ее продажи право собственности возникает с момента регистрации перехода права собственности, который может и не совпадать с фактической передачей недвижимости. Учитывая необходимость регистрации перехода права собственности, на каждую из сторон договора возлагается обязанность обратиться в государственный регистрирующий орган с целью выполнения этого требования. Обязанность передать право собственности на недвижимое имущество предполагает, что оно должно быть свободным от любых прав и притязаний третьих лиц, за исключением случаев, когда покупатель согласился принять имущество с обременениями.

Передача недвижимости осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. В некоторых случаях письменное оформление передачи недвижимости может служить доказательством добросовестности или недобросовестности покупателя. Так как продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче недвижимости с момента вручения этого имущества покупателю и подписания акта или иного документа о передаче, то и риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит на покупателя с этого момента, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Обязанности покупателя не требуют подробной характеристики, так как они являются обычными для любого договора купли-продажи, за исключением обязанности принять недвижимое имущество по передаточному акту и зарегистрировать переход права собственности в соответствии с законом.

Жилое помещение это помещение, предназначенное, прежде всего, для проживания, не используемое для производственных целей. Таковым обычно выступает дом или иное помещение, предназначенное для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям. На заключение договоров купли-продажи отдельного жилого дома или его части распространяется тот же порядок, что и по сделкам с другой недвижимостью, предметом которых является не только жилой дом, но и соответствующий земельный участок. Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом прав о пользования данным жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц в договоре с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Подписание акта о передаче жилого помещения имеет значение для определения момента, когда риск случайной гибели переходит к покупателю. Договор купли-продажи жилого помещения, в отличие от прочих договоров продажи недвижимости, подлежит государственной регистрации. Незарегистрированный договор продажи жилого помещения считается незаключенным, и, напротив, при наличии факта регистрации он вступает в силу с момента осуществления такой регистрации.

Рассматривая договор купли-продажи недвижимости, нужно иметь в виду, что в зависимости от целевого назначения объекта, который является предметом договора (жилое или нежилое назначение), правовой режим сделки существенно изменяется.

Таким образом, особенность правового положения сторон договора купли-продажи недвижимости нежилого назначения состоит в том, что до регистрации перехода права собственности ни продавец, ни покупатель не могут распоряжаться предметом договора.

**Библиографический список**

**Нормативно – правовые акты и судебная практика**

1. КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ и от 30.12.2008 N 7-ФКЗ)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть вторая от 26 января 1996 г. С изменениями от 30.12.2008 N 315-ФЗ, от 09.02.2009 N 7-ФЗ, от 29.06.2009 N 132-ФЗ,
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. с изм., внесенными Федеральным законом от 03.06.2009 N 121-ФЗ) .
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. С изменениями от 14.03.2009 N 32-ФЗ.
5. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Рос. газета. 2002. 26 января. № 16.
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ.1997. 28 июля. № 30. Ст. 3594.
7. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ. 1998. 20 апреля. № 16. Ст. 1801.
8. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1998. 3 августа. № 31. Ст. 3813.
9. Федеральный закон от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1995. 20 ноября. № 47. Ст. 4473.
10. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. 29 октября. № 44. Ст. 4148.
11. Указ Президента РФ от 16 мая 1997 г. № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» // Собрание законодательства РФ. 1997. 19 мая. № 20. Ст. 2240.
12. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» // Собрание законодательства РФ. 2002. 18 ноября. № 46. Ст. 4587.
13. Приказ 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» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2001. 27 августа. № 35.
14. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 апреля 2002 г. № 11011/01 //Вестник ВАС РФ. 2002. № 9.
15. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 8 октября 2002 г. «Несоблюдение письменной формы договора продажи недвижимости влечет недействительность договора» // Бюллетень ВС РФ. 2003. № 10.
16. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1.
17. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 2 февраля 1999 г. № 4749/98. // Вестник ВАС РФ. 1999. № 5.
18. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10.
19. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 1996. № 9.

**Литература**

1. Абашин Э. А. Как купить или продать квартиру. – М.: ФОРУМ-ИНФРА-М, 2007. – 28 с.
2. Андреев С.Е., Сивачева И.А., Федотова А.И. Договор: заключение, изменение, расторжение. – М.: Проспект, 2007. – 376 с.
3. Ваше жилище: как его приобрести и как платить за коммунальные услуги. – М.: Рос. газета, 2006. – 224 с.
4. Гражданское право: Учебник. Часть 1 / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2008. – 632 с.
5. Гражданское право: Учебник. Часть 2 / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: Проспект, 2008. – 784 с.
6. Гражданское право: Учебник. Ч. 1 / Под ред. А. Г. Калпина, А. И. Масляева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристъ, 2007. – 535 с.
7. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. А. Г. Калпина, А. И. Масляева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристъ, 2007. – 542 с.
8. Гражданское право: Учебник / Под ред. С.П. Гришаева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристъ, 2007. – 495 с.
9. Жилищное законодательство: комментарии. – М.: Профиздат, 2006. – 93 с.
10. Исаев И.А. История государства и права России: Учебник / И.А. Исаев - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Юрист, 2007. - 797 с.
11. Как приватизировать, купить и продать квартиру без потерь / Под ред. И. Посошкова. – М.: Рос. газета, 2008. – 192 с.
12. Кирсанов А. Р. Недвижимое имущество: нормы права и судебные прецеденты. – М.: Ось-89, 2007. – 750 с.
13. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный)/ Отв. ред. О.Н. Садиков. - 2-е изд., испр. и доп. - М.: ИНФРА – М – НОРМА, 2008. - 800 с.
14. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2006. – 656 с.
15. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование / Под ред. В. В. Залесского. - М.: Норма, 2007. – 648 с.
16. Оценка недвижимости: Учебник / А. Г. Грязнова, М. А. Федорова и др. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 496 с.
17. Пиляева В. В. Гражданское право: части общая и особенная: Учебник. – М.: КноРус, 2009. – 796 с.
18. Регистрация прав на недвижимость. – М.: Труд и право, 2008. – 95 с.
19. Сделки с недвижимостью: порядок оформления. – М.: Рос. газета, 2005. – 272 с.
20. Строительство. Лицензирование. Заключение договоров. Приемка законченных объектов. Стандарты и технические условия. Экспертиза. - М.: «Рос. газета», 2006. – 129 с.
21. Судебная практика по жилищным спорам / Сост. П. В. Крашенинников и др. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2006. – 827с.
1. Гражданское право: Учебник. Часть 1 / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – 3-е изд., перераб. и доп. М., 2008. С. 206. [↑](#footnote-ref-1)
2. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование / Под ред. В. В. Залесского. М., 2007. С. 146. [↑](#footnote-ref-2)
3. См., например: Исаев И.А. История государства и права России: Учебник. - 3-е изд., перераб. и доп. М., 2007. С. 427. [↑](#footnote-ref-3)
4. См.: Исаев И.А. История государства и права России: Учебник. - 3-е изд., перераб. и доп. М., 2007. С. 429. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. 8 декабря. [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ.1997. 28 июля. № 30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданское право: Учебник. Часть 1 / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – 3-е изд., перераб. и доп. М., 2008. С. 206-207. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ем В.С. Договор продажи недвижимости// Законодательство. 2005. № 10. С. 13. [↑](#footnote-ref-8)
9. Пиляева В. В. Гражданское право: части общая и особенная: Учебник. М., 2009. С. 214. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Российская газета. 1996. 6, 7, 8 февраля. [↑](#footnote-ref-10)
11. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный)/ Отв. ред. О.Н. Садиков. - 2-е изд., испр. и доп. М., 2008. С.. [↑](#footnote-ref-11)
12. Андреев С.Е., Сивачева И.А., Федотова А.И. Договор: заключение, изменение, расторжение. М., 2007. С. 68. [↑](#footnote-ref-12)
13. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 апреля 2002 г. № 11011/01 // Вестник ВАС РФ. 2002. № 9. Таким образом, суд обоснованно признал незаключенным договор купли-продажи нежилого помещения, поскольку он не содержит данных, позволяющих определенно установить расположение указанного помещения в составе другого недвижимого имущества, в силу чего условие об имуществе, подлежащем передаче, не может быть признано согласованным. [↑](#footnote-ref-13)
14. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 8 октября 2002 г. «Несоблюдение письменной формы договора продажи недвижимости влечет недействительность договора» // Бюллетень ВС РФ. 2003. № 10. [↑](#footnote-ref-14)
15. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ. 1998. 20 апреля. № 16. Ст. 1801. [↑](#footnote-ref-15)
16. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 8 октября 2002 г. «Несоблюдение письменной формы договора продажи недвижимости влечет недействительность договора» // Бюллетень ВС РФ. 2003. № 10. [↑](#footnote-ref-16)
17. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1998. 3 августа. № 31. Ст. 3813. [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. – 1994. - 8 декабря. [↑](#footnote-ref-18)
19. См., например: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. [↑](#footnote-ref-19)
20. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный)/ Отв. ред. О.Н. Садиков. - 2-е изд., испр. и доп. М., 2008.. [↑](#footnote-ref-20)
21. Подробнее см. п. 3 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. [↑](#footnote-ref-21)
22. Егоров Ю. П. Конститутивная форма сделок // Закон и право. 2004. № 9. С. 72. [↑](#footnote-ref-22)
23. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Российская газета. 1996. 6, 7, 8 февраля. [↑](#footnote-ref-23)
24. Брагинский М. И. Договор продажи недвижимости // Бюллетень нотариальной практики. 2001. № 2. С. 39. [↑](#footnote-ref-24)
25. См. п. 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. [↑](#footnote-ref-25)
26. Герасимова Е. Проблема заключения договора купли-продажи недвижимости в судебно-арбитражной практике // Юридический мир. 2004. № 8-9. С. 97. [↑](#footnote-ref-26)
27. См. п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. [↑](#footnote-ref-27)
28. См. п. 2 Постановления Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» // Собрание законодательства РФ. 2002. 18 ноября. № 46. Ст. 4587. [↑](#footnote-ref-28)
29. Ем В.С. Договор продажи недвижимости // Законодательство. 2005. № 10. С. 16-17. [↑](#footnote-ref-29)
30. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный)/ Отв. ред. О.Н. Садиков. - 2-е изд., испр. и доп. М., 2008. [↑](#footnote-ref-30)
31. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный)/ Отв. ред. О.Н. Садиков. - 2-е изд., испр. и доп. М., 2008. [↑](#footnote-ref-31)
32. См. п. 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 1996. № 9. [↑](#footnote-ref-32)
33. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. 8 декабря. [↑](#footnote-ref-33)
34. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ.1997. 28 июля. № 30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-34)
35. Пискунова И. А. Государственная регистрация на недвижимое имущество // ЭЖ-Юрист. 2002. № 2. С. 11. [↑](#footnote-ref-35)
36. См.: Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 2 февраля 1999 г. № 4749/98 // Вестник ВАС РФ. 1999. № 5. Согласно статье 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции. [↑](#footnote-ref-36)
37. См. п. 3 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. [↑](#footnote-ref-37)
38. См. п. 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. [↑](#footnote-ref-38)
39. См. ст. 4 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ.1997. 28 июля. № 30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-39)
40. Подробнее см.: Кирсанов А. Р. Недвижимое имущество: нормы права и судебные прецеденты. М., 2007. С. 240-241. [↑](#footnote-ref-40)
41. См. п. 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. [↑](#footnote-ref-41)
42. Лозовская С. О. Договор продажи недвижимости // Закон. 2004. № 10. С. 63. [↑](#footnote-ref-42)
43. См. п. 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. [↑](#footnote-ref-43)
44. Ем В.С. Договор продажи недвижимости // Законодательство. 2005. № 10. С. 14. [↑](#footnote-ref-44)
45. См., например: Болтанова Е. С. Юридические лица как су6ъекты договора купли-продажи недвижимости // Журнал российского права. 2000. № 12. С. 100. [↑](#footnote-ref-45)
46. См. п. 15 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. [↑](#footnote-ref-46)
47. Киселев А. А. Недействительные сделки: вопросы квалификации и классификации // Нотариус. 2004. № 2. С. 32. [↑](#footnote-ref-47)
48. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. 8 декабря. [↑](#footnote-ref-48)
49. Шулева Г.Г. Государственная регистрация на недвижимое имущество и сделок с ним // Бухучет. 1998. № 11. С. 78. [↑](#footnote-ref-49)
50. См. п. 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. [↑](#footnote-ref-50)
51. См. п. 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. [↑](#footnote-ref-51)
52. Цит. по: Борисенко А. Жилая недвижимость как о6ъект купли-продажи // 3аконность. 2004. № 2. С. 41. [↑](#footnote-ref-52)
53. См., например: Ваше жилище: как его приобрести и как платить за коммунальные услуги. М., 2003. С. 220. [↑](#footnote-ref-53)
54. Борисенко А. Жилая недвижимость как о6ъект купли-продажи // 3аконность. 2004. № 2. С. 41. [↑](#footnote-ref-54)
55. Гражданское право: Учебник. Часть 2 / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М., 1998. С. 209-210. [↑](#footnote-ref-55)
56. См., например: Волохова Н. Дети в сделках с недвижимостью// Семейное и жилищное право. 2005. № 1. С. 23-24. [↑](#footnote-ref-56)
57. Борисенко А. Жилая недвижимость как о6ъект купли-продажи // 3аконность. 2004. № 2. С. 42. [↑](#footnote-ref-57)
58. Еремеев В. Что нам стоит дом построить… : юридический практикум // Оборудование: рынок, предложение, цены. 1998. № 11. С. 43. [↑](#footnote-ref-58)
59. Строительство. Лицензирование. Заключение договоров. Приемка за­конченных объектов. Стандарты и технические условия. Экспертиза. М., 2006. С. 127. [↑](#footnote-ref-59)
60. См. п. 7 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. [↑](#footnote-ref-60)
61. См. п. 3 ст. 25 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»// Собрание законодательства РФ. 1995. 20 ноября. № 47. Ст. 4473. [↑](#footnote-ref-61)
62. Еремеев В. Что нам стоит дом построить… : юридический практикум // Оборудование: рынок, предложение, цены. 1998. № 11. С. 43. [↑](#footnote-ref-62)
63. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. 3 января. № 1 (часть I). Ст. 14. [↑](#footnote-ref-63)
64. Бахрах Д. Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество как административное производство: правовое регулирование экономической деятельности // Современное право. 2003. № 7. С. 7. [↑](#footnote-ref-64)
65. Утверждена 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» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2001. 27 августа. № 35. [↑](#footnote-ref-65)
66. См. ст. 29 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. 29 октября. № 44. Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-66)
67. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. 29 октября. № 44. Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-67)
68. Подробнее см.: Кирсанов А. Р. Недвижимое имущество: нормы права и судебные прецеденты. М., 2007. С. 268. [↑](#footnote-ref-68)
69. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»// Рос. газета. 2002. 26 января. № 16. [↑](#footnote-ref-69)
70. См. ст. 6 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. 29 октября. № 44. Ст. 4148. [↑](#footnote-ref-70)
71. Указ Президента РФ от 16 мая 1997 г. № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» // Собрание законодательства РФ. 1997. 19 мая. № 20. Ст. 2240. [↑](#footnote-ref-71)
72. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. 29 октября. № 44. Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-72)
73. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. 29 октября. № 44. Ст. 4148. [↑](#footnote-ref-73)
74. Брагинский М. И. Договор продажи недвижимости // Бюллетень нотариальной практики. 2001. № 2. С. 42. [↑](#footnote-ref-74)
75. Подробнее см.: Фаршатов И. Организационно-правовые предпосылки договора строительного подряда // Хозяйство и право. 2002. № 9. С. 68-69. [↑](#footnote-ref-75)
76. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. 29 октября. № 44. Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-76)
77. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. №21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 1998., - №1.-С. 33. [↑](#footnote-ref-77)
78. Указ Президента РФ от 11 декабря 1993 г. N 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость" // Собрании актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1993., - №50, - Ст. 4868. В настоящее время к таким отношениям применяется Федеральный закон РФ от 21.07.97 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральный закон РФ от 2 января 2000 г. №28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 10 января 2000 г., - №2. - Ст. 149; Постановление правительства РФ от 11.01.01 №22 «Об утверждении Положения о Федеральной службе земельного кадастра России» // Собрание законодательства РФ. - 20 января 2001. - № 3. – Ст. 273. [↑](#footnote-ref-78)
79. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. №21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 1998., - №1.-С.63. [↑](#footnote-ref-79)
80. Уголовный кодекс РФ от 13 июня 1996 г. N 63-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 17 июня 1996 г., - №25. - Ст. 2954. [↑](#footnote-ref-80)