|  |  |
| --- | --- |
| СОДЕРЖАНИЕ | С. |
| Введение……………………………………………………………………….. | 3 |
| Глава 1. Недвижимое имущество и гражданско-правовое регулирование его оборота…………………………………………………………………….. | 5 |
| 1.1. Понятие, виды и правовой статус недвижимого имущества………….. | 5 |
| 1.2. Правовое регулирование оборота недвижимого имущества………….. | 17 |
| Глава 2. Особенности купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества……………………………………………………………………... | 27 |
| 2.1. Купля-продажа жилых помещений……………………………………... | 27 |
| 2.2. Купля-продажа нежилых помещений…………………………………... | 33 |
| 2.3. Купля-продажа земельных участков……………………………………. | 39 |
| Глава 3. Государственная регистрация сделок купли – продажи нежилых помещений и прав на них…………………………………………………….. | 54 |
| Заключение…………………………………………………………………….. | 68 |

Введение

Актуальность исследования правового регулирования сделок с недвижимостью подтверждается следующими обстоятельствами:

Гражданское законодательство России в период с 1995 года по 2007 год претерпело ряд существенных изменений и новшеств, поскольку ряд нормативно-правовых актов, принятых в указанный период, возложило на государство ответственность за контроль операций с недвижимостью имущества, что должно было воплотиться в создание соответствующей регистрационной системы.

В условиях стремительного развития экономики, сделки с недвижимостью выходят на первый план. Ежедневно совершаются тысячи сделок направленных на куплю-продажу, аренду, дарение и т.д. недвижимого имущества. Как мы уже отметили, это обуславливает создание эффективного правового механизма оборота недвижимости. Но создан ли такой механизм? Содержит ли действующее законодательство о сделках с недвижимостью пробелы и недостатки? Можно ли говорить об идеальной правовой базе?

Представляет интерес выделение особенностей оборота отдельных видов недвижимости (земля, здания (сооружения), жилые помещения и т.д.), а также государственной регистрации сделок с недвижимостью.

Более того, как отмечают исследователи, сравнение статистических показателей, характеризующих объем работы арбитражных судов субъектов Российской Федерации, выявляет тенденцию ежегодного возрастания поступающих и принимаемых к производству исковых заявлений хозяйствующих субъектов по спорам, связанным с объектами недвижимости.[[1]](#footnote-1)

Итак, цель данной дипломной работы – исследовать становление и современные правовые основы договора купли-продажи недвижимости в Российской Федерации. Исходя из поставленной цели, мы ставим перед собой следующие задачи:

- рассмотреть особенности правового статуса недвижимости;

- проанализировать правовое регулирование сделок с недвижимостью в РФ;

- выявить особенности договора купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества;

- исследовать порядок регистрации сделок с недвижимостью;

- установить проблемы правового регулирования купли-продажи недвижимости и сделать выводы.

В работе будет проанализирован весь комплекс как действующего, так и ранее действовавшего законодательства РФ о сделках с недвижимостью. В целях выявления проблематики рассматриваемого вопроса, автор обратится к комментариям к действующему законодательству, специальным научным статьям и материалам. Вопросам купли-продажи недвижимости в российском гражданском праве посвящались работы таких авторов как В. В. Витрянского, Н Голованова, П. В. Крашенинникова и др.

Методы научного исследования, применяемые для достижения поставленной цели, следующие – исторический, анализа, синтеза, метод системного подхода.

Предмет исследования – общественные отношения, возникающие в процессе купли-продажи недвижимого имущества.

Объект исследования – нормативные правовые акты, регулирующие особенности купли-продажи недвижимости.

Структура работы обусловлена целями, задачами и методологией исследования и включает введение, три главы, состоящих из пяти параграфов, заключения и списка литературы.

Глава 1. Недвижимое имущество и гражданско-правовое регулирование его оборота

* 1. Понятие, виды и правовой статус недвижимого имущества

Недвижимость – одна из центральных категорий гражданского права, хозяйственного оборота, рынка. В тоже время, как справедливо замечают в современной юридической литературе: «недвижимость - это понятие законодательное, законом рожденное, им же изменяемое».[[2]](#footnote-2)

Правовое значение деления вещей на движимые и недвижимые связывается с установлением различного правового режима соответственно для недвижимых и движимых вещей по следующим базисным критериям:

Во-первых, отчуждение и приобретение недвижимых вещей осуществляется исключительно в режиме гласности, ассоциируемой с необходимостью государственной регистрации сделок с недвижимыми вещами (ст. 164, 223 Гражданского кодекса РФ),[[3]](#footnote-3) доступной для ознакомления третьим лицам. Государственная регистрация сделок с движимыми вещами производится лишь в случаях, специально указанных в законе. Согласимся с исследователями, подчеркивающими, что «государственную регистрацию нельзя считать признаком недвижимости. Это лишь следствие, констатация наличия объективно присущих этой категории вещей свойств, закрепленных законодательством».[[4]](#footnote-4)

Во-вторых, предусматривается различный порядок приобретения права собственности на недвижимые и движимые бесхозяйные вещи (ст. 225 ГК РФ) и вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК РФ).

В-третьих, ипотека может быть установлена только в отношении недвижимых вещей (ст. 338 ГК РФ).

В-четвертых, наследование недвижимых вещей и их правовой режим определяются по нормам права, действующим в месте их нахождения, движимых вещей (при наследовании) - по нормам права, действующим в последнем постоянном месте жительства наследователя.

В-пятых, споры о праве собственности и иных вещных правах на недвижимые вещи рассматриваются по месту нахождения недвижимых вещей (ст. 30 Гражданско-процессуального кодекса РФ), споры об аналогичных правах на движимые вещи - в месте нахождения ответчика (ст. 28 ГПК РФ), а в случаях, указанных в законе, - в месте, определяемом по выбору истца (ст. 29 ГПК РФ).[[5]](#footnote-5)

Говоря об особом правовом режиме недвижимости (недвижимого имущества), в юридической литературе, называют следующие признаки недвижимости:[[6]](#footnote-6)

- это вещь, предмет материального мира. В литературе данный признак еще называют как «физическая осязаемость»;[[7]](#footnote-7) в дореволюционной юридической литературе как «самое свойство имущества недвижимого - нельзя его скрыть подобно движимости».[[8]](#footnote-8) Из данного признака недвижимости можно выделить еще такой как: «имущество недвижимое является более важным, нежели движимое», обладающее большей ценностью, это «имущество имеющее господство над движимым», «соотносящееся с движимым как главное».[[9]](#footnote-9)

- индивидуально-определенное имущество;

- незаменимое имущество;

- обладающее прочной связью с землей, перемещение, которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, либо отнесенное к таковым законодательным актом. Данный признак выделяется еще дореволюционными цивилистами, однако, с одной оговоркой: «Нет необходимости, чтобы юридическое деление имуществ на недвижимые и движимые совпадало с физическою неподвижностью или подвижностью вещей: в области права это деление имуществ имеет то значение, что одни определения связываются с имуществами недвижимыми, другие - с имуществами движимыми; но действительно ли имущество, признаваемое по закону недвижимым, неподвижно по своей природе или оно подвижно, это все равно; и если, например, законодательство найдет нужным какое-либо определение, касающееся недвижимого имущества, распространить и на имущество движимое, то определение это будет применяться и к движимому имуществу, и наоборот».[[10]](#footnote-10)

В юридической литературе выделяются также следующие смежные признаки: многократное использование в процессе производства и иных целях; незаменяемость; управляемость; детальная регламентация сделок с недвижимостью государственными органами.[[11]](#footnote-11)

Исходя из перечисленных признаков в литературе дается следующее определение недвижимости: недвижимыми вещами являются индивидуально-определенные физически осязаемые предметы, по поводу которых возникают гражданские правоотношения… условием использования которых по назначению является их неразрывная физическая и юридическая связь с землей;[[12]](#footnote-12) Недвижимые вещи - материальные, физически осязаемые, индивидуальные и незаменимые предметы естественного происхождения или результаты человеческого труда, обладающие имманентным свойством прочной связи с землей, а также движимые по своим естественным свойствам вещи - воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации и имеющие экономическую форму товара и потому являющиеся объектами гражданского оборота.[[13]](#footnote-13)

Обратимся к легальному определению недвижимости. Согласно п.1 ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Акцентируем внимание на том обстоятельстве, что Федеральным законом от 29 декабря 2003 г. №182-ФЗ[[14]](#footnote-14) в пункт 1 статьи 130 ГК РФ были внесены изменения, вступившие в силу с 1 января 2005 г. Перечень объектов недвижимого имущества был дополнен «объектами незавершенного строительства», тем самым законодатель положил конец спорам вокруг определения незавершенных объектов как объектов недвижимости. Далее, Федеральным законом от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ[[15]](#footnote-15) из п.1 ст.130 ГК РФ были исключены «обособленные водные объекты»; Федеральным законом от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ[[16]](#footnote-16) из п.1 ст.130 ГК РФ были исключены «леса, многолетние насаждения» тем самым российский законодатель воплотил в закон предложения сделанные в Концепции реформирования законодательства о недвижимости.[[17]](#footnote-17)

Вернемся к рассмотрению легального определения недвижимости.

Как видно из легального определения недвижимости, законодатель разделяет два вида недвижимых вещей: вещи, недвижимые по их природе, и вещи, отнесенные к недвижимым в силу закона. В свою очередь вещи, недвижимые по их природе, подразделяются на две категории:

а) земельные участки, участки недр, т.е. объекты, составляющие единое целое с земельными участками;

б) объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, например леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В.В. Витрянский отмечает,[[18]](#footnote-18) что с точки зрения Гражданского кодекса базовое понятие «недвижимая вещь» (недвижимое имущество), на самом деле говорит не о едином объекте недвижимости (как объекте гражданских прав), а о четырех категориях недвижимого имущества.

- недвижимые вещи по своим природным свойствам: земельные участки, участки недр;

- недвижимость по признаку неразрывной физической и юридической связи с землей: здания, сооружения и другие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно;

- недвижимость по закону: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;

- недвижимость, отнесенная иными законами к таковой: предприятия, имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ), которые включают в себя как движимое, так и недвижимое имущество, использование которого подчинено единой хозяйственной цели, жилые помещения, кондоминимумы, объекты незавершенного строительства.

Следует заметить, что по итогам применения положений ГК РФ о недвижимом имуществе – была разработана Концепция реформирования законодательства о недвижимости (часть из положений, которой уже нашли свое законодательное закрепление). В частности в Концепции были сделаны следующие выводы:

Во-первых, что определение недвижимой вещи, содержащееся в ст.130 ГК РФ, вряд ли нуждается в пересмотре.

Во-вторых, авторы предложили исключить из объектов недвижимого имущества леса, многолетние насаждения, обособленные водные объекты, а также предприятия, добавленные в общий перечень ст.132 ГК РФ. И как мы уже отметили, леса, многолетние насаждения, обособленные водные объекты – уже исключены из перечня недвижимости.

В-третьих, было предложено внести в список объектов недвижимости кодифицированного гражданского закона некоторые дополнения в виде комплекса недвижимого имущества, помещений (жилых и нежилых).

В юридической литературе не все данные предложения нашли одобрения, и, прежде всего, определение «недвижимости». По мнению отдельных исследователей, такое определение необходимо видоизменить с «общего» - на простое перечисление объектов недвижимости, по примеру ряда зарубежных стран,[[19]](#footnote-19) то есть фактически исключить из закона общее понятие недвижимости, оставив список недвижимых вещей.

На наш взгляд, нет необходимости исключать общую формулировку недвижимости, как и нет необходимости исключать упоминание триединого понятия «недвижимая вещь – недвижимое имущество – недвижимость», по поводу чего звучат предложения в теории права.[[20]](#footnote-20) Как видно из текста статьи 130 ГК РФ, понятие «недвижимой вещи» - является синонимом «недвижимости», «недвижимого имущества» и призвано исключить ошибки правоприменения.

Что же касается известного спора о недопустимости одновременного использования применимо к недвижимости «имущество» и «вещи» здесь необходимо учитывать, что в ГК РФ изоляция недвижимых и движимых вещей от прав на них носит в известной степени искусственный характер. Указанные выше различия в правовом режиме недвижимых и движимых вещей распространяются прежде всего на вещные права, а не на вещи как таковые. Не случайно поэтому ст. 131 ГК РФ называется «Государственная регистрация недвижимости», хотя в ней идет речь о регистрации прав на вещи, а не самих вещей, а в ст. 130 ГК РФ, посвященной недвижимым и движимым вещам, неоднократно используется термин «имущество».[[21]](#footnote-21) Кроме того, ученые указывают на то, что в современном законодательстве наблюдается некоторая экспансия термина «недвижимое имущество», которым вытесняется понятие «недвижимая вещь».[[22]](#footnote-22)

Указание же на прочную связь с землей – основной признак недвижимости, указывающий на базисный вид недвижимого имущества – землю, земельные участки. Тем самым законодатель выделяет критерий классификации недвижимого имущества, и, повторимся, его основной признак.

Таким образом, сказанное позволяет нам сделать вывод о том, что нет необходимости изменять легальное понятие недвижимого имущества, т.к. главная цель права – не идеальность формулировок, а идеальность правоприменения, исключение ошибок на практике, чему и служит понятие недвижимого имущества.

Обратимся к видам недвижимого имущества.

Легальная классификация недвижимого имущества, как уже отмечалось, дана законодателем в п.1 ст.130 ГК РФ, где все недвижимое имущество разделено на два основных вида:

- недвижимое имущество по природе;

- недвижимое имущество, названное таковым в силу закона.

К вещам, считающимся недвижимыми в силу природы относятся земельные участки, здания и сооружения, жилые помещения и т.д.

К вещам, считающимся недвижимыми в силу закона, относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (летательные аппараты, сделанные и запущенные в космическое пространство человеком). Перечень, приведенный в п. 2 ст. 130 ГК, не является исчерпывающим. К числу такого рода недвижимых вещей законом могут быть отнесены и иные объекты.

Возможны классификации недвижимого имущества по различным основаниям.

Так, по формам собственности недвижимые вещи разделяются на:

1) частные, то есть находящиеся в собственности граждан (физических лиц) или в собственности юридических лиц;

2) публично-правовые, то есть находящиеся в собственности публично-правовых образований. В свою очередь публично-правовая собственность включает в себя:

- объекты, находящиеся в федеральной собственности;

- объекты, находящиеся в собственности субъектов федерации;

- объекты, находящиеся в муниципальной собственности;

- смешанной формы собственности, то есть находящиеся в совместной собственности различных субъектов гражданского права - частных, публично-правовых.

По характеру потребления недвижимость в виде зданий, сооружений можно разделить на жилой фонд (недвижимое имущество в жилищной сфере) и нежилой фонд. Если жилая недвижимость призвана обеспечивать потребности людей в проживании, то нежилая недвижимость используется, как правило, с целью получения дохода, то есть при осуществлении предпринимательской (производственной, коммерческой, сельскохозяйственной и пр.) деятельности.

По характеру и целям использования в гражданском обороте (по принципу зонирования) недвижимые вещи можно классифицировать на:

- недвижимость, изъятая из гражданского оборота;

- недвижимость, ограниченно используемая в гражданском обороте;

- недвижимость, используемая для жилья;

- недвижимость, используемая в предпринимательских целях;

- недвижимость, используемая для общественно-значимых целей;

- недвижимость, имеющая значение памятников истории и культуры.

По физическому статусу недвижимые вещи могут быть разделены на:

- земельные участки;

- участки недр;

- здания и сооружения;

- помещения;

- иные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению;

- предприятия, как имущественные комплексы, используемые для осуществления предпринимательской деятельности;

- движимые вещи, которые отнесены к категории недвижимости в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты).

Рассмотрим вкратце понятие каждого из видов недвижимого имущества.

**Земельные участки.**

Как закреплено в ч.2 ст.6 Земельного кодекса РФ[[23]](#footnote-23) земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Важно подчеркнуть, что объектом гражданского оборота может быть и часть земельного участка (п/п. 3 п. 1 ЗК РФ). При этом делимым признается земельный участок, если каждая из образующихся в результате его раздела частей может использоваться без перевода в состав земель иной категории (см. ст. 7-8 ЗК РФ), т.е. без изменения назначения. Следовательно, земельный участок является неделимым в том случае, если раздел данного участка повлечет изменение его целевого использования.[[24]](#footnote-24)

**Участки недр.**

Согласно Закону Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. N 2395-I «О недрах»[[25]](#footnote-25) (с изменениями от 26 июня, 25 декабря 1992 г., 1 июля 1994 г., 3 марта 1995 г., 10 февраля 1999 г., 2 января 2000 г., 14 мая, 8 августа 2001 г., 29 мая 2002 г., 6 июня 2003 г., 29 июня, 22 августа 2004 г., 15 апреля, 25 октября 2006 г.) недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Недра ограничены в гражданско-правовом обороте.

Действующим законодательством строго ограничены виды пользования и порядок пользования недрами.

**Нежилые помещения (здания и сооружения, помещения,** **объекты незавершенного строительства).**

Легальное определение нежилого помещения (а равно – здания и сооружения) отсутствует, поэтому единственным вариантом его формирования – является систематический анализ норм законодательства. Прежде всего, подчеркнем, что нежилое помещение – это помещение, не используемое для жилья, то есть не являющее жилым и не отнесенное к таковому. Жилое помещение как это следует из Жилищного кодекса РФ[[26]](#footnote-26) – предназначено для проживания граждан (ч.1 ст.17 ЖК РФ); нежилые же помещения – это помещения используемые для производства, хозяйственной деятельности и т.д.

Согласно Закону «О государственной регистрации…», помещение (жилое и нежилое) представляет собой «объект, входящий в состав зданий и сооружений» (ч.2 п.6 ст.12).[[27]](#footnote-27) Таким образом, нежилое помещение – является частью здания (сооружения). Соответственно, нежилые помещения, как объект недвижимости необходимо отличать от смежного объекта – зданий (сооружений). Данная точка зрения подтверждается и практикой. Так, президиум ВАС РФ в своем Информационном письме от 1 июня 2000г. №53[[28]](#footnote-28) подчеркнул, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным.

Таким образом, в настоящее время представляются беспочвенными споры о том, являются ли нежилые помещения самостоятельным объектами недвижимости, могут ли они быть объектами сделок.

На наш взгляд нежилые помещения необходимо классифицировать на те помещения, которые могут выступать объектами сделок, в том числе аренды, и те помещения, которые таковыми выступать не могут.

Согласимся с М.Пискуновой, предлагающей классификацию назначения помещений на: самостоятельные, вспомогательные, технические.[[29]](#footnote-29) Указанное назначение должно быть документально определено.

На наш взгляд, во избежание противоречий и излишних дискуссий о нежилых помещениях, в действующее гражданское законодательство должны быть внесены изменения и дополнения, направленные на конкретизации правового статуса нежилых помещений.

**Жилые помещения.**

Легальное определение жилого помещения дается законодателем в ст.6 ЖК РФ.[[30]](#footnote-30) Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Наряду с понятием жилое помещение, новое жилищное законодательство закрепляет виды жилых помещений (ст.16 ЖК РФ) и их понятия. К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Согласимся с экспертами, констатирующими, что это исчерпывающий список жилых помещений.[[31]](#footnote-31)

**Иные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.**

В число иных объектов можно включить объекты незавершенного строительства, которые, как мы уже подчеркнули с 1 января 2005г. считаются объектами недвижимости.

**Предприятия, как имущественные комплексы, используемые для осуществления предпринимательской деятельности.**

О предприятиях как объектах, относимых к недвижимым вещам, говорится в п.1 ст.132 и п.2 ст.334 ГК РФ. При этом они рассматриваются как имущественные комплексы. Имущественные комплексы относятся к сложным вещам (ст.134 ГК РФ), в состав которых наряду с недвижимыми могут входить и движимые вещи. Составные части отдельных видов имущественных комплексов определяются законами, другими нормативными актами применительно к каждому их виду.

**Движимые вещи, которые отнесены к категории недвижимости в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты).**

Как уже отмечалось, к вещам, считающимся недвижимыми в силу закона, относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (летательные аппараты, сделанные и запущенные в космическое пространство человеком). Перечень, приведенный в п. 2 ст.130 ГК РФ, не является исчерпывающим. К числу такого рода недвижимых вещей законом могут быть отнесены и иные объекты. Важнейшим условием для предоставления названным объектам правового статуса недвижимых вещей служит необходимость их государственной регистрации и регистрации прав на этот вид недвижимости и сделок с ней. Государственная регистрация морских судов, судов внутреннего плавания, а также прав на них проводится специализированными государственными органами и организациями, предусмотренными Кодексом торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 г. N 81-ФЗ[[32]](#footnote-32) и Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7 марта 2001 г. N 24-ФЗ.[[33]](#footnote-33)

* 1. Правовое регулирование оборота недвижимого имущества

Правовое регулирование оборота недвижимости вообще и сделок купли-продажи недвижимого имущества в частности, осуществляется специальными нормами гражданского права. Выделение в главе 30 ГК РФ особых правил, посвященных продаже недвижимости, обусловлено рядом обстоятельств.

Понятие договора продажи недвижимости базируется на общем определении договора купли-продажи, данном в ст. 454 ГК РФ, в сочетании со специальными нормами о продаже недвижимости. Его определение может быть сформулировано следующим образом: *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,* поскольку считается заключенным с момента, когда стороны достигли соглашения по всем существенным условиям. Подчас заключение и исполнение договора (т.е. передача товара) могут совпадать во времени. Но это не колеблет общего правила, поскольку закон не считает передачу товара обязательным условием заключения договора.

Договор купли-продажи недвижимого имущества относится к *возмездным,* поскольку исполнение обязательства по передаче товара обеспечивается получением встречного удовлетворения в виде покупной цены. Однако возмездность обязательства не равнозначна его эквивалентности. Наличие субъективных прав и обязанностей у обеих сторон договора купли-продажи позволяет характеризовать его как *взаимный.*

Сторонами договора купли-продажи недвижимого имущества являются продавец и покупатель. В качестве продавца выступает, как правило, собственник недвижимости, действующий непосредственно или через своего представителя. Благодаря обязательной государственной регистрации права собственности, как указывает С. Степашин,[[34]](#footnote-34) правомочия собственника подтверждаются «титулом», т.е. свидетельством, выданным государственным регистрирующим органом. Заключая договор, покупатель имеет возможность установить принадлежность отчуждаемого недвижимого имущества с помощью информации, содержащейся в справке, выдаваемой регистрирующим органом, которая подтверждает правомочия собственника.

Участниками договора продажи недвижимости на стороне, как продавца, так и покупателя могут выступать любые субъекты права. Однако участие в договоре некоторых субъектов гражданского права связано с известными особенностями.

Некоторыми особенностями характеризуется процесс продажи недвижимого имущества, когда продавцом выступает юридическое лицо. Правда, эти особенности затрагивают внутренние процессы волеизъявления юридического лица, в частности акционерного общества. В Законе РФ «Об акционерных обществах» предусмотрены правила совершения крупных сделок, связанных с приобретением или отчуждением обществом имущества. Эти правила могут применяться к сделкам с недвижимым имуществом, если его стоимость составляет более 25 % балансовой стоимости активов общества. Решение о совершении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50 % балансовой стоимости активов общества на дату принятия решения о совершении такой сделки, принимается советом директоров (наблюдательным советом) общества единогласно. При стоимости выше 50 % решение о совершении такой сделки принимается общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров-владельцев голосующих акций, присутствующих на собрании, в соответствии со ст. 78 Закона РФ «Об акционерных обществах».[[35]](#footnote-35)

Для совершения сделки с недвижимостью, если она находится в совместной собственности супругов, а продавцом выступает один из супругов, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (главным образом, это имеет значение при продаже жилых помещений). При отсутствии такого согласия на совершение сделки она может быть признана недействительной в судебном порядке по требованию супруга, не участвовавшего в заключении сделки, но чье согласие необходимо было получить. Срок исковой давности для исков о признании такой сделки недействительной так же, как и для других оспоримых сделок, устанавливается в один год и исчисляется со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, в соответствии с п. 2 ст. 181 ГК РФ,[[36]](#footnote-36) п. 3 ст. 35 СК РФ.[[37]](#footnote-37)

Предметом рассматриваемого договора является недвижимое имущество. Именно предмет договора является тем отличительным признаком, который позволил выделить этот вид договора купли-продажи. Учитывая свойства недвижимых вещей и их повышенную ценность, законодатель предъявляет особые требования к степени детализации предмета договора. Из содержания ст. 554 ГК РФ следует, что в договоре должны быть данные, позволяющие определенно установить, какое недвижимое имущество подлежит передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Например, если предметом договора является здание, сооружение или помещение, в договоре необходимо указать его месторасположение, адрес, назначение, год постройки, площадь, в том числе жилую, этажность и другие характеристики. При отсутствии в договоре требуемой законом детализации предмета договора условие о предмете считается не согласованным, а договор не заключенным.

Когда предметом договора является земельный участок, важным положением гражданского и земельного законодательства является требование о том, что при заключении договора о продаже земельного участка должны быть точно указаны данные, позволяющие определить размер земельного участка, его местонахождение, перечень угодий, входящих в состав земельного участка, цель использования земельного участка, его кадастровая оценка.

Земельным кодексом устанавливается специальное требование о том, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Для точного определения всех параметров земельного участка к договору купли-продажи прилагается план земельного участка. Все необходимые данные также указываются в договоре. При отсутствии плана участка он изготовляется за счет средств продавца или покупателя по соглашению между ними.

Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Если эти данные будут в договоре отсутствовать, договор будет считаться незаключенным и сделка недействительной в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Кадастровый учет земельного участка осуществляется на основании ст. 69 ГК РФ и в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».[[38]](#footnote-38) В соответствии с ГК РФ и Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[39]](#footnote-39) государственной регистрации подлежит переход права собственности на земельный участок по договору купли-продажи.

О форме договора продажи земельного участка законодательство высказывается однозначно: договор заключается в письменной форме, а несоблюдение этой формы договора влечет за собой его недействительность (ст. 550 ГК).

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

Заключение договора путем составления одного документа позволяет сторонам четко представлять условия совершаемой сделки, а также упрощает восприятие регистрирующим органом волеизъявления сторон. Несоблюдение указанной формы договора влечет его недействительность.

Рассмотрим особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Федеральным законом определен порядок купли-продажи данных участков (ст. 8).[[40]](#footnote-40) Преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов, принадлежит субъекту Российской Федерации и муниципальному образованию. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Определен срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам, который не может превышать девяносто дней. Если субъект Федерации или муниципальное образование откажутся от покупки или письменно уведомят об отказе продавца, то он имеет право продажи третьим лицам в течение года по цене не ниже указанной в извещении цены. Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, считается ничтожной.

Земли, находящиеся в собственности субъекта или муниципального образования могут быть отчуждены гражданам на торгах (конкурсах, аукционах), организация и проведение которых осуществляются в соответствии со ст. 38 ЗК РФ.[[41]](#footnote-41)

Согласно п. 4 ст. 10 Закона « Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земля может быть передана в аренду, а по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка, земельный участок может быть приобретен арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации. Право собственности должно зарегистрировано.

Итак, договор продажи недвижимости, по общему правилу, совершается в письменной форме и не требует государственной регистрации. Стороны обязаны зарегистрировать только переход права собственности на имущество. При этом указанная регистрация не обязательно осуществляется одновременно с передачей недвижимости по акту. 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, согласно ст. 558 ГК РФ. Договор считается заключенным, как указывают Л.В. Терехова, СВ. Полянский,[[42]](#footnote-42) с момента такой регистрации.

Цена является существенным условием договора купли-продажи недвижимости, при ее отсутствии договор считается незаключенным. Правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, в данном случае не действуют в силу прямого указания абз. 2 п. 1 ст. 555 ГК. Это обстоятельство отличает договор продажи недвижимости от других возмездных договоров, в том числе и от иных видов договора купли-продажи. Особенность определения цены при продаже недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, состоит в том, что согласованная в договоре продажная цена включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. Однако эта норма является диспозитивной, поэтому иные правила могут быть установлены законом или договором.

Основная обязанность продавца - передача недвижимости покупателю. Эта обязанность является общей для всех договоров купли-продажи. С момента передачи вещи у покупателя, как правило, возникает право собственности, в соответствии с п. 1 ст. 223 ГК РФ. Однако 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 специфику недвижимости как объекта договора продажи, законодатель установил специальные правила, связанные с исполнением продавцом обязанности передать, а покупателем - принять проданную вещь. Передача недвижимости осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Обязательность письменного оформления передачи установлена для того, чтобы устранить в будущем споры об исполнении обязанности продавца передать вещь со всеми принадлежностями, свободной от вещей прежнего собственника и проживающих с ним лиц и т.д., а также возможные претензии покупателя по поводу недостатков передаваемого имущества, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре.

Передаточный акт нельзя рассматривать как уточнение или дополнение договора. Если стороны укажут в нем на несоответствие недвижимости условиям договора, то это не служит основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора согласно п. 2 ст. 556 ГК РФ, передаточный акт не может рассматриваться и как неотъемлемая часть договора. Подписание акта для передачи недвижимости имеет значение для определения момента, когда риск случайной гибели переходит к покупателю.

В заключении можно сделать следующие выводы. С одной стороны речь идет об обычном гражданско-правовом консенсуальном, взаимном и возмездном договоре. Однако предмет договора - недвижимое имущество (недвижимость) предопределяет своеобразие данного договора, с другой стороны, особенности указанного договора состоят в ужесточении требований относительно условия договора о продаваемом объекте недвижимости. В договоре продажи недвижимого имущества должны быть обязательно указаны данные, позволяющие определенно установить объект недвижимости, подлежащий передаче покупателю по договору. При отсутствии таких данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор продажи недвижимости считается незаключенным.

**Выводы по главе.** К недвижимому имуществу (недвижимости) относятся земельные уча­стки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связа­но с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущер­ба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимости относятся также подлежащие госу­дарственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Закон может отнести к недвижимости и иное имущество (ст. 130 ГК).

Специфические черты недвижимости: прочная связь с землей, особая ценность, непотребляемость в процессе использования и т. п. - диктуют не­обходимость определения специальных правил, регулирующих участие таких объектов в имущественном обороте. Уже в первой части ГК предусмотрен ряд специальных правил в отношении обязательной государственной регист­рации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновения, ограничения и перехода таких прав.

ГК РФ содержит специальные правила, регламентирующие заключение дого­вора продажи недвижимости, его форму, а также действия сторон по его исполнению. Эти правила сформулированы в качестве специфических норм, исключающих действие соответствующих общих положений о купле-продаже товаров. Существенными условиями договора продажи недвижимости следует признать условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта не­движимости. При этом предмет договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия сторон соответственно по передаче, принятию и опла­те продаваемого недвижимого имущества.

В следующей главе более подробно рассмотрим особенности купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества.

Глава 2. Особенности купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества

2.1 Купля-продажа жилых помещений

Параграф 7 Гражданского кодекса РФ (Продажа недвижимости) содержит специальную статью, закрепляющую особенности продажи жилых помещений (ст.558), тем самым, законодатель акцентирует внимание на обороте такого объекта недвижимости как жилые помещения.

Системный анализ положений § 7 ГК РФ позволит сформулировать следующее определение договора купли-продажи жилых помещений. Это соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороны (покупателя) жилое помещение, а покупатель в свою очередь уплатить за него обговоренную в соглашении цену.

Договор купли-продажи жилых помещений является консенсуальным, двухстороннеобязывающим. Такой договор должен быть заключен в письменной форме (ст.550 ГК РФ). Подчеркнем, что в подтверждение факта заключения договора купли-продажи жилого помещения сторона по сделке не вправе ссылаться на свидетельские показания (Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17 июня 2003 г. N 16-В03-6).[[43]](#footnote-43)

Существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются:

Во-первых, существенным условием договора купли-продажи недвижимости является указание в нем всех данных продаваемого имущества, которые придают имуществу индивидуальную определенность (ст.554 ГК РФ). Предметом продажи является имущество, право на которое зарегистрировано в установленном порядке. Поэтому в договоре должны фиксироваться сведения о продаваемом имуществе, содержащиеся в формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (точный адрес, его площадь и иная необходимая информация).

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право 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). Например, проживающие совместно несовершеннолетние члены семьи, не достигшие 18-летнего возраста, являются собственниками отчуждаемого жилого помещения, то на отчуждение жилого помещения требуется согласие органа опеки и попечительства и, кроме того, ребенок, достигший 14 лет, должен принять участие в совершении сделки (присутствовать при ее совершении). Если имущество было нажито супругами совместно, то при его отчуждении одним из супругов требуется согласие на продажу жилого помещения другого супруга (в форме письменного заявления, заверенного нотариусом) независимо от его прописки (регистрации) в данном помещении, кроме случаев, когда жилое помещение было подарено первому супругу, перешло к нему по праву наследования или было приобретено им до брака.

По закону право пользоваться отчуждаемым жилым помещением сохраняют члены семьи собственника жилого помещения в случае перехода права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу: такой переход права собственности, согласно ст. 292 ГК РФ, не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Речь, в частности, может идти о членах семьи собственника, которые временно отсутствуют (например, служат в армии или находятся в местах лишения свободы). В практике было немало случаев, когда собственник продавал жилые помещения, не предупредив покупателя о наличии таких лиц, в результате чего возникали конфликты. Для того чтобы избежать подобных ситуаций, и была введена подобная норма, в соответствии с которой существенным условием продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают эти лица, является перечень этих лиц с указанием прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558 ГК).

Такими лицами могут быть:

• Члены семьи продавца, проживающие вместе с ним, а именно: его супруг, их дети и родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а также, в исключительных случаях, и другие лица, которые могут быть признаны членами семьи продавца.

• Наниматель жилого помещения, постоянно проживающие с ним граждане.

• Поднаниматель данного жилого помещения заключивший договор с продавцом, - имеет право проживания в жилом помещении до окончания срока поднайма.

Неисполнение этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены либо расторжения договора и возмещения убытков, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на покупаемую недвижимость.

Если третье лицо по основанию, возникшему до продажи недвижимости в жилищной сфере, предъявит к покупателю иск об ее изъятии, покупатель обязан привлечь продавца к участию в деле, а продавец обязан вступить в это дело на стороне покупателя. Не привлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданной недвижимости у покупателя. Продавец, привлеченный покупателем к участию в деле, но не принявший в нем участие, лишается права доказать неправильность ведения дела покупателем.[[44]](#footnote-44)

Во-вторых, существенным условием договора продажи жилого помещения является цена продаваемого имущества (ст.555 ГК РФ). Обязательное включение цены имущества в договор обусловлено, как правило, значительной стоимостью продаваемого имущества, а также необходимостью уплаты налога с продажи данного имущества, размеры которого определяются исходя из продажной цены имущества. Договор о продаже жилого помещения должен содержать точное указание о цене. К нему не применяются общие правила о цене в возмездных договорах, позволяющие при отсутствии прямых указаний договора взимать цену, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичную вещь (п. 3 ст. 424 ГК). Наличие такого правила обусловлено тем, что объекты недвижимости (жилое помещение) обладают индивидуальным характером.

Отсутствие в договоре продажи жилого помещения хотя бы одного из указанных существенных условий свидетельствует о том, что сторонами не согласовано условие о недвижимом имуществе, подлежащем продаже, и договор не считается заключенным, а следовательно, и переход прав на недвижимость не подлежит государственной регистрации.

В заключение данного параграфа подчеркнем, что необходимо учитывать особенности купли-продажи отдельных видов жилых помещений. Так, согласно п.6 ст.42 ЖК РФ, при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ. В случае, когда квартира является общей (долевой или совместной) собственностью каждый из собственников имеет преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов. При продаже комнаты в приватизированной коммунальной квартире необходимо заявление всех сособственников данной квартиры о том, что они не возражают против продажи комнаты. Такое заявление сособственников квартиры необходимо потому, что они по закону (ст. 250 ГК РФ) имеют право преимущественной покупки отчуждаемой путем продажи комнаты за указанную в договоре цену. Продажа недвижимости в жилищной сфере производится по ценам, устанавливаемым с соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством.

По общему правилу ст.552 ГК РФ по договору купли-продажи жилого дома или его части покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Земельный кодекс N 136-ФЗ от 25 октября 2001 г. устанавливает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В соответствии с п.2 ст.552 ГК РФ, в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

В случае, когда земельный участок не принадлежит продавцу на праве собственности, применяется рекомендация Высшего Арбитражного суда. Так «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» показывает, при покупке строения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользовании земельным участком, который занят этой недвижимостью и необходим для ее использования, на тех же условиях, что и продавец недвижимости, если иное не предусмотрено законом.[[45]](#footnote-45)

В соответствии с п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Для регистрации права собственности на жилое помещение подаются следующие документы:

1. заявление на государственную регистрацию;
2. документ об оплате стоимости жилого помещения;
3. документ об оплате госпошлины;
4. договор купли-продажи недвижимости;
5. передаточный акт;
6. справка жилищно-коммунального управления;
7. договор передачи (приватизации) квартиры в собственность.

В случае, когда имеются несовершеннолетние собственники, необходимо разрешение органов опеки и попечительства, нотариально удостоверенное согласие супруга продавца, покупателя если продавцом является один из супругов, а жилое помещение находится в общей совместной собственности супругов (п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Закона о государственной регистрации прав, ст. 35 Семейного кодекса РФ).[[46]](#footnote-46)

Заявление о государственной регистрации договора купли-продажи представляется в единственном подлинном экземпляре, который после государственной регистрации договора продажи помещается в дело правоустанавливающих документов.

В заявлении указывается следующее:

1) данные о продавце (покупателе);

2) цель обращения заявителя (т.е. проведение государственной регистрации договора продажи);

3) наименование и реквизиты договора продажи;

4) данные о жилом помещении (адрес, наименование, кадастровый номер объекта, если он известен заявителю);

5) подпись заявителя и дата подписания заявления.

Государственная регистрация договора продажи и последующего перехода права при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанных договора и перехода права, проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Запись о государственной регистрации договора продажи вносится в подраздел II-2 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав.

Если на стороне продавца (или покупателя) выступает несколько лиц, то в графе "Лицо, отчуждающее объект" ("Лицо, приобретающее объект") подраздела II-2 указываются сведения обо всех лицах.

Запись о государственной регистрации права покупателя вносится в подраздел II-1 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав, а предыдущая запись о праве продавца погашается специальным штампом погашения регистрационной надписи (приложение 12 к Правилам ведения ЕГРП).

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту. Передаточный акт содержит сведения о Продавце и Покупателе, точный адрес жилого помещения, в случае продажи доли, указывается количество долей в праве собственности на квартиру. Подписание акта передачи недвижимости имеет значение для определения момента, когда риск случайной гибели переходит к покупателю.

2.2. Купля-продажа нежилых помещений

По договору купли-продажи нежилого помещения одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это здание (сооружение), объект незавершенного строительства и другие объекты, отнесенные к нежилым помещениям и уплатить за него определенную денежную сумму.

Существенными условиями договора купли-продажи нежилых помещений являются предмет и цена.

Сторонами в договоре купли-продажи здания (сооружения) – продавцом и покупателем – могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство.

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

Договор купли-продажи нежилых помещений считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.[[47]](#footnote-47)

Рассмотрим документы необходимые для государственной регистрации купли-продажи нежилых помещений. Кроме заявления (от обеих сторон, или же от одной) и квитанции об уплате регистрационного сбора, это достаточно большой пакет документов.

Полагаем, что их можно разделить на две группы:

I. Документы о сторонах договора;

II. Документы о предмете договора.

В первую группу на наш взгляд, нужно включить:

1) Документы, удостоверяющие личность обращающегося лица;

2) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица;

3) Учредительные документы юридического лица, включая все изменения и дополнения;

4) Информационное письмо налоговой инспекции о присвоении ИНН;

5) Письмо о присвоении государственных статистических кодов, выданное Государственным комитетом по статистике;

6) Документ, подтверждающий полномочия руководителя (протокол об избрании, приказ о назначении на должность, контракт и т. д.), сведения с указанием фамилии, имени, отчества, рабочего телефона руководителя на дату подачи заявления и места нахождения организации;

7) Протоколы заседаний учредителей юридического лица;

8) При обращении представителя юридического лица - надлежаще оформленная доверенность, подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью юридического лица, содержащая сведения о сроках полномочия представителя и пределах его компетенции.

Во вторую группу следует включить:

1) Правоустанавливающий документ на объект недвижимости, а также акт приема передачи, если она не предусмотрена правоустанавливающим документом;

2) Справка о балансовой принадлежности объекта недвижимости, право на которое регистрируется, с указанием стоимости объекта;

3) Технический паспорт, справка БТИ;

4) Кадастровый план земельного участка;

5) Государственный акт на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования землей;

6) Постановление администрации об отводе земельного участка;

7) Специальные документы (например, постановление об отмене наложения ареста на имущество).

Для частных субъектов решением проблемы регистрации может явиться ускоренная процедура регистрации перехода прав на нежилые помещения, что позволяет значительно сократить сроки государственной регистрации перехода прав на недвижимость. Законодательно она не предусмотрена, однако на практике применяется.

Договор продажи нежилого помещения не нуждается в нотариальном удостоверении.

Передача проданного объекта нежилого помещения продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи здания (сооружения) не может считаться исполненным. Проблемным вопросом при передаче может стать имущество внутри здания (сооружения), поэтому продавцу и покупателю необходимо оговорить статус имущества в передаваемом здании.

Переход в результате исполнения договора купли-продажи здания, строения находящихся на земельном участке, неизбежно влечет изменение правоотношений и по поводу этого земельного участка. Покупатель здания, сооружения одновременно с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Необходимо обратить внимание на продажу таких нежилых помещений как: нежилые объекты являющиеся государственной или муниципальной собственностью; объекты недвижимости являющиеся памятниками истории и культуры; объекты нежилого фонда за рубежом.

Купля-продажа нежилых объектов государственной или муниципальной собственности лежит за пределами гражданско-правовых отношений и регулируется законодательством РФ о приватизации.[[48]](#footnote-48)

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.

Объекты культурного наследия могут быть отчуждены из собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в собственность граждан и юридических лиц на возмездной основе, в соответствии с положениями Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"[[49]](#footnote-49) (далее Закон № 178-ФЗ). Хотя в процессе приватизации объектов культурного наследия имеется ряд особенностей, закрепленных в статье 29 Закона № 178-ФЗ и в статье 50 Закона № 73-ФЗ.[[50]](#footnote-50)

1) Объекты культурного наследия можно приватизировать способами, установленными статьей 13 Закона № 178-ФЗ, при условии их обременения обязательствами по содержанию, сохранению и использованию (охранное обязательство).

2) Министерство культуры РФ для объектов федерального значения, органы исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный в этой области, в отношении объектов регионального и муниципального значения определяют условия охранного обязательства.

3) Охранное обязательство должно быть оформлено в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.12.2002г. № 894 "О порядке подготовки и выполнения охранных обязательств при приватизации объектов культурного наследия".[[51]](#footnote-51) Условия охранного обязательства включаются в решение об условиях приватизации и в качестве существенных условий в договор купли-продажи объектов культурного наследия.

4) В охранном обязательстве должны указываться требования к содержанию объекта культурного наследия, условия доступа граждан, порядок и сроки проведения реставрационных работ и иные меры, обеспечивающие сохранность данного объекта.

Породила дискуссии в юридической литературе такая проблема как – оформление сделок купли-продажи зданий и сооружений, не завершенных строительством. Здесь нужно разобраться относительно принадлежности к недвижимому имуществу зданий и сооружений, не завершенных строительством (объектов незавершенного строительства).

Официальная позиция судебной практики по вопросу о возможности отнесения объектов незавершенного строительства к недвижимому имуществу отражена в Информационном письме ВАС № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости"[[52]](#footnote-52) разъяснил, что по смыслу статьи 130 ГК РФ и статьи 25 Закона о государственной регистрации не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу. Если объект незавершенного строительства является предметом действующего договора строительного подряда, то в этом случае он является объектом обязательства, вытекающего из договора строительного подряда, и замена сторон этого обязательства (заказчика и подрядчика) возможна лишь по правилам уступки прав требования и перевода долга по обязательствам.

Особенностью объекта незавершенного строительства является постоянное изменение его существенных характеристик, которое не приводит к исчезновению старого и возникновению нового объекта недвижимости. После сдачи в эксплуатацию объект незавершенного строительства утрачивает присущие ему особенности и подчиняется общему режиму недвижимости.

Другое дело, если обязательство по каким-либо причинам прекращено. В этом случае незавершенное строительство имеет все признаки недвижимого имущества: он неразрывно связан с земельным участком и его перемещение без несоразмерного ущерба целевому назначению невозможно. Поэтому все сделки с таким объектом незавершенного строительства возможны лишь с соблюдением требований, предъявляемых к недвижимому имуществу.

Иллюстрацией к сказанному может служить пример из арбитражно-судебной практики, которая исходит из того, что не завершенный строительством объект как объект недвижимости может быть предметом договора купли - продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации.

2.3. Купля-продажа земельных участков

Согласно ст. 260 ГК РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Вышеуказанные возможности собственника ограничены случаями, когда земельный участок изъят из оборота или ограничен в нем. Возможность изъятия земельных участков из оборота и ограничения их в обороте специально оговорена в п.3 ст. 209 ГК РФ.

Наряду с общими положениями, Гражданский кодекс РФ предусматривает особое регулирование договоров купли-продажи и иных сделок с земельными участками, по которым земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому (п. 3 ст. 129; п. 3 ст. 209 ГК РФ). Данные положения призваны урегулировать правовой режим такого объекта как земля, являющегося одновременно и природным объектом, и природным ресурсом и недвижимым имуществом.

Договоры купли-продажи земельных участков значительно отличаются от договоров купли-продажи обычных товаров и во многих законодательствах регулируются специальными нормами, как правило, императивного характера. Подобного рода сделки с земельными участками, которые являются не только разновидностью недвижимого имущества, но и природным объектом, охраняемым в качестве важнейшей составной части природы, природным ресурсом, используемым в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, регулируются не только нормами гражданского законодательства, но и имеющими отношение к обязательству по купле-продаже земельных участков соответствующими нормами земельного, лесного, природоохранительного и иного специального законодательства.

В Земельном кодексе РФ содержится ряд норм, регулирующих отношения по купле-продаже земельных участков при приобретении прав на земельные участки: находящиеся в государственной или муниципальной собственности; при переходе права собственности на здание, строение и сооружение; которые находятся в государственной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения; из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах).[[53]](#footnote-53)

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме. В договоре купли-продажи земельного участка участвуют две стороны: продавец и покупатель. В качестве продавца по договору купли-продажи земельных участков могут выступать Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования в лице соответствующих государственных органов и органов местного самоуправления, осуществляющие функции распоряжения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности. Некоторые особенности имеются в порядке осуществления правомочий по распоряжению и по отчуждению земельных участков, на которых расположены приватизированные здания, строения и сооружения, а также незавершенные объекты строительства, признанные самостоятельными объектами недвижимости. Решение о продаже земельных участков принимается органом, принявшим решение о приватизации соответствующих объектов недвижимости, в двухнедельный срок со дня обращения покупателя с предложением заключить договор купли-продажи земельного участка.

В качестве продавца по договору купли-продажи, наряду с Российской Федерации, субъектами РФ, муниципальными образованиями, могут выступать граждане и юридические лица, которые должны обладать закрепленной законом правоспособностью и дееспособностью. Следует помнить, что Земельный кодекс РФ запрещает иностранным гражданам и юридическим лицам приобретать в частную собственность земельные участки в приграничных и иных особо регламентируемых территориях Российской Федерации. Исключается также возможность выступления в качестве покупателя в договоре иностранных граждан, иностранных юридических лиц и лиц без гражданства, если предметом договора является земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Кроме того, юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранного участия составляет более чем 50%, не вправе выступать покупателями земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.[[54]](#footnote-54)

Предметом купли-продажи может быть любой не изъятый из оборота земельный участок. По отношению к данному предмету установлено особое требование, согласно которому предметом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (п. 1 ст. 37 ЗК РФ).[[55]](#footnote-55)

В Гражданском кодексе РФ установлены особенности предмета в договоре продажи недвижимости, в котором количественные и качественные характеристики предмета договора даны через критерии, позволяющие определить расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Наряду с общим правилом о допустимости использования в качестве предмета договора купли-продажи земельных участков, разрешенных или ограниченных в обороте, в каждом отдельном случае нужно учитывать специальные правила, в соответствии с которыми в процессе государственного кадастрового учета дается описание, надлежащее документирование и последующая регистрация каждого земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимого имущества. К количественным и качественным характеристикам описывающих земельный участок относятся: кадастровый номер; местоположение, (адрес); площадь; категория земель и разрешенное использование участков; описание границ участков и их отдельных частей; зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения); экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю; качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель отдельных категорий земель; наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

О форме договора продажи земельного участка законодательство высказывается однозначно: договор заключается в письменной форме, а несоблюдение этой формы договора влечет за собой его недействительность (ст. 550 ГК).

Одним из последствий несоблюдения покупателем установленной формы договора может являться то, что он не вправе рассчитывать на получение свидетельства о праве собственности на землю, без которого ни доказать, ни защитить свои права на землю он не сможет.

Срок передачи земельного участка продавцом покупателю определяется договором. Если срок договором не установлен, обязательства по передаче участка должны быть выполнены в разумный срок, в соответствии со ст. 314 ГК РФ, величина срока определяется с учетом всех обстоятельств исполнения обязательств.

Для точного определения всех параметров земельного участка к договору купли-продажи прилагается план земельного участка. Все необходимые данные также указываются в договоре. При отсутствии плана участка он изготовляется за счет средств продавца или покупателя по соглашению между ними.

Права и обязанности сторон по договору купли-продажи земельных участков распределяются следующим образом. Основной обязанностью для продавца, согласно ст. 436 ГК РФ, признается обязанность передать земельный участок, являющийся предметом договора купли-продажи, в собственность покупателя. Отдельные условия договора купли-продажи, определяющие обязанности продавца, предусмотрены и п. 1 ст. 37 ЗК РФ, который выделяет, прежде всего, обязанность продавца передать покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Данные положения следует рассматривать во взаимосвязи с нормами ст. 460 ГК РФ, которая возлагает на продавца обязанность передать покупателю товар, свободный от прав третьих лиц, за исключением случаев, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Этому обязательству продавца соответствует право покупателя получить товар, не обремененный такими правами и притязаниями. Ст. 460 ГК РФ предоставляет, таким образом, покупателю право требовать от продавца выполнения этого обязательства.

Под третьими лицами понимаются лица, не являющиеся сторонами договора купли-продажи. Под правами третьих лиц следует понимать, прежде всего, вещные права лиц, перечисленные в ст. 265 ГК РФ, ст. 21 ЗК РФ (право пожизненного наследуемого владения земельным участком), ст. 268 ГК РФ, ст. 20,23,24 ЗК РФ (право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и безвозмездного срочного пользованиям), ст. 274, 277 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ (сервитута — право ограниченного пользования чужим земельным участком). К правам третьих лиц относятся также обязательственные права, вытекающие из договоров аренды земельных участков, регулируемые гл. 17 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ, и залога земельных участков, регулируемого Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».[[56]](#footnote-56)

Договор купли-продажи земельного участка есть двусторонний договор, в силу которого в соответствии с п. 1 ст. 454 ГК РФ на покупателя возлагаются две основные обязанности: принять передаваемый ему продавцом земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму в сроки, установленные договором. Первая обязанность состоит в том, что он обязан принять предложенный ему продавцом земельный участок. Это общая обязанность покупателя в любом договоре купли-продажи, в границах которого особо выделен договор купли-продажи земельного участка. В этой сфере действует общее правило — покупатель обязан принять приобретенный им у продавца товар. Покупатель освобождается от подобной обязанности в случаях, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора купли-продажи, например, если продавец передает покупателю земельный участок, загрязненный опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшийся биогенному загрязнению, деградации земли, ограниченной в обороте (п. 6 ст. 27 ЗК РФ). Вторая обязанность покупателя — оплатить земельный участок по цене, предусмотренной договором, а при отсутствии договорной цены — по цене, которая обычно взимается за аналогичные земельные участки при сравнимых обстоятельствах. Это общее правило лишь в части применяется к договору купли-продажи земельного участка.

Цена земельного участка является существенным условием договора купли-продажи. Цена, т. е. денежная сумма, выплачиваемая продавцу как эквивалент за передачу земельного участка в собственность покупателя, должна быть указана в договоре по соглашению на основании свободного волеизъявления сторон (п. 1 ст. 555 ГК РФ). Отсутствие в договоре, согласованного сторонами в письменной форме, условия о цене недвижимости квалифицируется в качестве основания для признания договора незаключенным. Нормы, которые допускают применение цен, устанавливаемых или регулируемых уполномоченными на то государственными органами по правилам о цене на аналогичные товары, предусмотренным п. 2 ст. 424 ГК РФ, не подлежат применению к договорам продажи недвижимости. Гражданский кодекс РФ содержит указание на то, что цена на здание, сооружение или другое недвижимое имущество, находящееся на земельном участке включает и цену передаваемой с этим объектом части земельного участка или права на нее.

Существует также такой способ определения цены в зависимости от площади земельного участка, на единицу которой установлена определенная цена либо на иной показатель ее размера. При таких условиях общая цена такого земельного участка, подлежащая уплате, определяется из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества. В отличие от гражданского законодательства, которое исходит из того, что цена земельного участка должна устанавливаться только по взаимному соглашению сторон, земельное законодательство и законодательство о приватизации государственного и муниципального имущества устанавливают прямо противоположное правило — цена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, при продаже собственником расположенных на них зданий, строений и сооружений определяется законодательством субъектов Федерации. Устанавливая предельные цены продажи таких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, Закон о введении в действие Земельного кодекса[[57]](#footnote-57) и Закон о приватизации государственного и муниципального имущества[[58]](#footnote-58) предоставляют право субъектам Федерации дифференцировать эти цены в зависимости от численности населения, проживающего в городах, и размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка. Устанавливая фиксированные твердые цены продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, федеральные законы ограничивают тем самым право субъекта Федерации и муниципального образования продавать земельные участки гражданам и юридическим лицам по свободным ценам, сложившимся на земельном рынке.

Например, на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры цена земельного участка определяется в соответствии с Законом ХМАО-Югры «Об установлении цены земли на территории ХМАО-Югры»,[[59]](#footnote-59) согласно которому, до 1 января 2010 года установлена цена земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в размере двух с половиной процентов их кадастровой стоимости для целей продажи, следующим категориям собственников: коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками недвижимого имущества расположенного на участке; гражданам и некоммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках недвижимого имущества. Лицам, которые не указаны в п. 2 ст. 1 Закона цена установлена в размере десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

Правило существующего земельного законодательства - возмездное приобретение участков, которое осуществляется двумя способами:

1) продажа на торгах (конкурсах или аукционах) участков или права на заключение договора аренды;

2) продажа участка или заключение договора аренды без торгов.

Приобретение участка или права на заключение договора аренды на торгах определяется ст. 38 ЗК РФ. Порядок установлен постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или прав на заключение договора аренды таких земельных участков".[[60]](#footnote-60)

Государственная регистрация права собственности покупателя участка осуществляется на основании протокола о результатах торгов и заключенного в соответствии с ним договора купли-продажи участка (ст. 551 ГК РФ, ст. 30 ЗК РФ). В случае приобретения права аренды протокол о результатах торгов - основание для заключения договора аренды, который подлежит государственной регистрации.

Без проведения торгов осуществляется:

1) продажа или передача в аренду земельных участков собственникам расположенных на них объектов недвижимости (ст. 36 ЗК РФ);

2) продажа или передача в аренду земельных участков при переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования;

3) продажа или передача в аренду земельных участков гражданам для целей, не связанных со строительством (ст. 34 ЗК РФ);

4) продажа арендаторам участков, в том числе участков сельскохозяйственного назначения по истечении 3 лет с момента заключения договора, - по рыночной стоимости (п. 8 ст. 22 ЗК РФ, п. 4 ст. 12 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения");

5) продажа садовых, огородных и дачных земельных участков в собственность граждан - членов соответствующих некоммерческих объединений в порядке, установленном законодательством субъекта РФ, но не выше нормативной цены земли (п. 6 ст. 14 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан").

При возмездном приобретении участка (выкупе или аренде) права возникают на основании заключенной сделки, но не на основании акта уполномоченного органа о предоставлении земли. Поэтому государственная регистрация права собственности покупателя осуществляется на основании решения о предоставлении участка и договора купли-продажи, а в случае предоставления участка в аренду регистрации подлежит договор аренды (ст. 30 ЗК РФ).

При рассмотрении жалобы на отказ в государственной регистрации договора купли-продажи земельного участка подлежит выяснению вопрос о соответствии данной сделки требованиям законодательства.[[61]](#footnote-61)

Закрытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к комитету по земельным ресурсам и землеустройству о признании незаконным отказа последнего в государственной регистрации договора купли-продажи земельного участка, заключенного с фондом муниципального имущества, обязании комитета произвести его регистрацию и выдаче истцу свидетельства на право собственности на указанный земельный участок.

Решением суда исковые требования удовлетворены со ссылкой на представление комитету документов, необходимых для регистрации сделки.

Суд кассационной инстанции решение отменил, в удовлетворении жалобы отказал по следующим основаниям.

В соответствии с порядком проведения государственной регистрации, установленным статьей 13 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", при проведении государственной регистрации осуществляется правовая экспертиза документов и проверка законности сделки.

Основанием для государственной регистрации наличия возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются договоры и другие сделки, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки (ст. 17 названного Федерального закона).

Как следует из статьи 20 Федерального закона, в государственной регистрации прав может быть отказано в случае, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

При рассмотрении дела было установлено, что земельный участок, являющийся предметом купли-продажи по договору, по данным государственного земельного кадастра относится к землям лесного фонда (леса 1-й категории).

Кроме того, он расположен в уникальном месте с оригинальными природно-климатическими условиями, относится к землям оздоровительного назначения и в силу пункта 1 статьи 16 Федерального закона "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах"[[62]](#footnote-62) является особо охраняемым природным объектом.

Согласно пункту 2 Указа Президента Российской Федерации от 14.06.92 N 631 "Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности"[[63]](#footnote-63) земли оздоровительного назначения продаже не подлежат.

Таким образом, договор купли-продажи земельного участка является ничтожным, поэтому комитет по земельным ресурсам и землеустройству правомерно отказал закрытому акционерному обществу в регистрации данной сделки.

Данный пример доказывает, что неполная экспертиза документов и проверка законности сделки может привести к негативным последствиям.

ЗК РФ не допускает включения в договор купли-продажи земельных участков некоторых условий, признавая их недействительными. Так, п. 2 ст. 37 ЗК РФ предусматривает, что являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельных участков: устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком; ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельный участок третьими лицами. Следует иметь в виду, что признание указанных условий недействительными не означает недействительности самого договора, который может быть признан таковым в силу ст. 168 ГК РФ, т.е. только если он не соответствует закону или иным правовым актам. Юридические последствия включения в договор купли-продажи земельных участков указанных в п. 2 ст. 37 ЗК РФ условий заключаются в том, что при разрешении споров эти условия не должны приниматься во внимание.

**Вывод по главе.** Договор купли-продажи отдельных видов недвижимости имеет свои отличительные особенности. Например, договор купли-продажи жилого помещения имеет следующие отличительные черты: существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является включение в договор этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Если говорить о продаже комнаты (доли) в коммунальной квартире, то остальные собственники комнат имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ.

Также по договору купли-продажи жилого дома или его части покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Что касается продажи нежилых помещений, то здесь договор купли-продажи считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. Проблемным вопросом при передаче может стать имущество внутри здания (сооружения), поэтому продавцу и покупателю необходимо оговорить статус имущества в передаваемом здании.

Купля-продажа нежилых объектов государственной или муниципальной собственности лежит за пределами гражданско-правовых отношений и регулируется законодательством РФ о приватизации.

Породила дискуссии в юридической литературе такая проблема как – оформление сделок купли-продажи зданий и сооружений, не завершенных строительством. Особенностью объекта незавершенного строительства является постоянное изменение его существенных характеристик, которое не приводит к исчезновению старого и возникновению нового объекта недвижимости. После сдачи в эксплуатацию объект незавершенного строительства утрачивает присущие ему особенности и подчиняется общему режиму недвижимости.

Договоры купли-продажи земельных участков значительно отличаются от договоров купли-продажи обычных товаров. Собственник земельного участка, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом, если они на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

В качестве продавца по договору купли-продажи земельных участков могут выступать Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования в лице соответствующих государственных органов и органов местного самоуправления, осуществляющие функции распоряжения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности. А также, наряду с Российской Федерации, субъектами РФ, муниципальными образованиями, могут выступать граждане и юридические лица, которые должны обладать закрепленной законом правоспособностью и дееспособностью. Продавцом не могут выступать иностранные граждане.

Предметом купли-продажи может быть любой не изъятый из оборота земельный участок. По отношению к данному предмету установлено особое требование, согласно которому предметом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

При возмездном приобретении участка (выкупе или аренде) права возникают на основании заключенной сделки, но не на основании акта уполномоченного органа о предоставлении земли. Поэтому государственная регистрация права собственности покупателя осуществляется на основании решения о предоставлении участка и договора купли-продажи, а в случае предоставления участка в аренду регистрации подлежит договор аренды.

ЗК РФ не допускает включения в договор купли-продажи земельных участков некоторых условий, признавая их недействительными, таковыми являются: устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком; ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельный участок третьими лицами. Теперь перейдем к рассмотрению особенностей государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Глава 3. Государственная регистрация сделок купли – продажи нежилых помещений и прав на них

Правовой режим объектов недвижимого имущества основан на необходимости обеспечения особой устойчивости прав на это имущество и установления специального порядка распоряжения им. Как подчеркивал еще И.А. Покровский «…общественное, общенациональное значение недвижимости, вследствие чего перед правом стоит бесконечно трудная задача сочетания двух противоположных тенденций».[[64]](#footnote-64) Ученый говорил о двух тенденциях: учете права собственности на недвижимое имущество и публичных (государственных) интересов.

Указанные тенденции нашли свое законодательное закрепление. Действующее законодательство предусматривает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Правовой основой становления института и развития государственной регистрации прав на недвижимое имущество является основной закон - Конституция РФ,[[65]](#footnote-65) провозгласившая, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч.2 ст.8); право частной собственности охраняется законом (ч.1 ст.35); каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ч.2 ст.35).

В развитии положений основного закона РФ Гражданский кодекс Российской Федерации (ст.131) закрепляет обязательность государственной регистрации: Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Наряду с ГК РФ правила о государственной регистрации прав на недвижимое имущество стали неотъемлемой частью ряда кодифицированных законодательных актов: Жилищный кодекс РФ,[[66]](#footnote-66) Градостроительный кодекс РФ,[[67]](#footnote-67) Лесной кодекс РФ,[[68]](#footnote-68) Водный кодекс РФ,[[69]](#footnote-69) Земельный кодекс РФ.[[70]](#footnote-70)

Легальное понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним закреплено законодателем в п.1 ст.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».[[71]](#footnote-71) Под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

При купле-продаже нежилого помещения совершается одно регистрационное действие – регистрация возникших прав, а сама сделка не подлежит регистрации. Приобретатель по договору получает Свидетельство о регистрации права собственности. Согласно сложившейся практике регистрирующие органы на договоре проставляют отметку, которая свидетельствует не о регистрации сделки, а указывает на договор как основание сделки. То есть, при купле-продаже объектов нежилого назначения, нужно оформлять только переход права собственности к покупателю.

Приведем пример из практики:

«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 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 со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. В статье 433 Кодекса указано, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает обязательную государственную регистрацию договора о продаже жилых помещений (статья 558) и договора купли-продажи предприятия (статья 560). Кодекс не предусматривает обязательной государственной регистрации сделок купли-продажи иных, кроме указанных, видов недвижимого имущества.

Регистрация перехода права собственности (статья 551 Кодекса) не означает регистрации самого договора купли-продажи.

Поэтому договор купли-продажи здания следует считать заключенным с момента его подписания согласно пункту 1 статьи 433 Кодекса, а не с момента государственной регистрации».[[72]](#footnote-72)

Как видно из примера, такой договор вступает в юридическую силу с момента его подписания, тогда как договор продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации (п. 2 ст.558 ГК РФ).

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (абз.2 п.1 ст.2 Закона «О государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Следует обратить внимание на существенные условия договора купли-продажи нежилых помещений без которых договор считается незаключенным. К ним относятся:

- во-первых, предмет договора, т.е. описание объекта, отчуждаемого по договору, в том числе указание на расположение объекта на земельном участке (если речь идет об отдельно стоящем объекте на участке земли). При этом, как отмечалось выше, сделки по отчуждению нежилых помещений в учреждении юстиции не регистрируются. Описание объекта может быть привязано в договоре к поэтажному плану, удостоверенному органами БТИ;

- во-вторых, цена отчуждаемого недвижимого имущества, которая должна быть согласована сторонами. В случае отсутствия цены договор купли-продажи недвижимого имущества считается незаключенным (п.1 ст.555 ГК РФ). Цена здания, если иное не оговорено в договоре, включает и цену земельного участка, на котором расположен объект, или права на него.

- в-третьих, порядок передачи нежилого помещения, который должен быть указан в договоре купли-продажи. Доказательством исполнения договора может быть акт приема-передачи.

В связи с тем, что нежилые помещения иногда являются дорогостоящими объектами (например, торговый комплекс и др.), при обращении предприятиями и организациями за регистрацией перехода прав на них, необходимо учитывать общие условия совершения крупных сделок и сделок заинтересованных лиц в организациях разных организационно-правовых форм, наличие прав собственности или иных вещных прав.

В соответствии с законом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Срок, в пределах которого должна быть совершена регистрационная процедура, закреплен в п.3 ст.13 Федерального Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и составляет один месяц со дня подачи заявления и документов, необходимых для проведения регистрации. Следует акцентировать внимание на том, что календарный месяц - это предельный срок для проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Перечень необходимых документов для регистрации права мы уже приводили во второй главе, не будем повторяться (см. п. 2.2. гл.2 настоящей работы).

В соответствии со ст. 191 и 192 ГК РФ течение срока начинается на следующий день после приема документов на государственную регистрацию и истекает в соответствующее число следующего месяца. Если окончание срока приходится на такой месяц, в котором нет соответствующего числа, срок истекает в последний день этого месяца. При подаче неполного комплекта документов, необходимых для государственной регистрации, течение срока не начинается.

В течение месяца должностное лицо учреждения юстиции обязано осуществить государственную регистрацию либо принять решение о приостановлении регистрации на дополнительный срок или отказе в регистрации. Если заявитель извещен о необходимости представления дополнительных доказательств его права и не имеет возможности представить их в течение месяца, он вправе подать заявление о приостановлении регистрации, при этом течение месячного срока прерывается.

Законом предусмотрена обязанность учреждения юстиции при наличии сомнений в возможности регистрации затребовать от заявителя дополнительные сведения об основаниях регистрации, но в рамках общего месячного срока регистрации, установленного п.3 ст. 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сомнения могут возникнуть после приема документов на стадиях их правовой экспертизы или установления отсутствия противоречий между заявляемыми и уже зарегистрированными правами на данный объект (п.1 ст.13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). В частности, сомнения могут возникнуть по поводу содержания представленных на заключение документов, по поводу самих прав на объект недвижимости, по поводу правомочности как самого заявителя, так и его представителя участвовать в процедуре регистрации и т. п.

Учреждение юстиции при необходимости представления дополнительных материалов немедленно извещает об этом в письменном виде заявителя, который вправе представить дополнительные доказательства наличия у него прав на объект. При непредставлении либо несвоевременном представлении доказательств в течение общего месячного срока регистрации может последовать отказ в государственной регистрации.

Кроме того, п. 2 ст. 19 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предоставляет регистратору право приостановить регистрацию на срок в один месяц. Это одно из трех оснований приостановления регистрации, предусмотренных вышеназванной статьей. Такое приостановление возможно только в одном случае: когда у регистратора возникают сомнения в подлинности представленных документов. По существу речь идет о проведении соответствующей экспертизы (почерковедческой, лингвистической и т. п.) документов с целью подтверждения или опровержения их подлинности.

Любое приостановление течения срока означает приостановление действия этого срока. Как мы уже отмечали выше, общий срок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней ограничен одним месяцем. Таким образом, общий срок регистрации прав на недвижимое имущество с учетом ее приостановления по инициативе регистратора не может превышать двух месяцев с момента подачи заявления на регистрацию.

При направлении документов на подтверждение их подлинности регистратор обязан письменно уведомить заявителя не только о приостановлении регистрации, но и об основаниях принятия такого решения. О приостановлении регистрации в книге учета документов должны быть сделана соответствующая запись (п.10 Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Минюста РФ, Мингосимущества РФ и Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 22 июля 1998г. № 83/172/23[[73]](#footnote-73)).

Ко второму виду оснований приостановления регистрации относятся основания, изложенные в письменном заявлении правообладателя или уполномоченного им лица. К числу причин, которые могут быть признаны регистратором уважительными и повлечь за собой решение о приостановлении, могут быть отнесены лишь исключительные: смерть гражданина, если спорное правоотношение допускает правопреемство; прекращение существования юридического лица либо его реорганизация; утрата гражданином дееспособности; нахождение гражданина в длительной служебной командировке.

По-видимому, одним из оснований для приостановления государственной регистрации в этом случае может служить заявление правообладателя о том, что в суде рассматривается спор по поводу прав на недвижимость, являющуюся объектом государственной регистрации.

Заявление о приостановлении регистрации должно подаваться в письменной форме до истечения месячного срока на проведение регистрации, установленного п.3 ст.13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Регистратор обязан в кратчайший срок рассмотреть заявление и вынести письменное решение об удовлетворении ходатайства либо о его отклонении.

В случае удовлетворения заявления регистратор обязан указать срок приостановления регистрации, который не может превышать трех месяцев, и о принятом решении известить правообладателей. О приостановлении регистрации по инициативе правообладателя должна быть сделана соответствующая запись в книге учета документов (п.10 Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Таким образом, общий срок государственной регистрации в данном случае с учетом времени ее приостановления не должен превышать четырех месяцев со дня подачи заявления и документов на регистрацию.

В Законе содержится и третье основание для приостановления государственной регистрации - в тех случаях, когда об этом имеется определение или решение суда.

Практика применения Закона «О государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним» выявила необходимость расширения оснований для приостановления государственной регистрации по инициативе учреждения юстиции. В частности, такое право должно быть предоставлено, если имеются сведения о наличии судебного спора о праве на регистрируемый объект, а правообладатели ходатайства о приостановлении регистрации не заявляют. Другой случай - наличие нескольких заявлений на один и тот же объект недвижимости. И здесь регистратору должно быть предоставлено право приостановить регистрацию, разъяснив сторонам необходимость разрешения в суде спора о праве.

Приведем пример из арбитражной практики, демонстрирующий обязанность единой регистрации в целом договора купли-продажи предприятия. Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к закрытому акционерному обществу о признании договора незаключенным и возврате суммы аванса.[[74]](#footnote-74)

Из представленных суду документов следовало, что общество с ограниченной ответственностью заключило с закрытым акционерным обществом договор, по которому последнее продало ему предприятие (имущественный комплекс) и обязалось поставить новое оборудование для использования на этом предприятии, а покупатель уплатил аванс в счет своих обязательств по оплате предприятия и оборудования.

В обоснование предъявленного требования истец сослался на то, что в соответствии с п. 3 ст.560 ГК РФ договор купли - продажи предприятия подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Ответчик (продавец) возражал против заявленных исковых требований, указывая на то, что заключенный договор содержит элементы двух договоров: купли - продажи предприятия и поставки оборудования. Согласно ст. 421 ГК РФ к отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. Гражданский кодекс устанавливает обязательность государственной регистрации договора купли - продажи предприятия, но не предъявляет такого требования к договорам поставки. Поэтому смешанный договор является незаключенным только в части обязательств по договору купли - продажи предприятия.

Арбитражный суд первой инстанции иск удовлетворил, указав в решении, что в соответствии с п.3 ст. 421 ГК РФ стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). Смешанный договор, содержащий элементы разных договоров, устанавливает единую совокупность обязательств. Заключенный сторонами договор представляет собой смешанный договор, так как в нем стороны соединили условия разных гражданско-правовых договоров и связали осуществление своих прав и обязанностей, предусмотренных одним из этих договоров, с осуществлением прав и обязанностей, предусмотренных другим договором. Поскольку п. 3 ст. 560 ГК РФ устанавливает обязательную государственную регистрацию договора купли - продажи предприятия, это требование распространяется и на смешанный договор, содержащий элементы договора купли - продажи. При отсутствии такой регистрации весь смешанный договор должен считаться незаключенным, а не только в части обязательств по купле - продаже предприятия.

Законодательно определен и перечень оснований для отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Из этих оснований вытекает, что отказ в регистрации связан с отсутствием права на регистрацию. Поэтому отказ в государственной регистрации необходимо отличать от возвращения документов заявителю.

Основной причиной для возвращения документов заявителю следует считать непредставление (неполное представление) документов, необходимых для проведения регистрации. Например, отсутствует документ об оплате регистрации, отсутствует заявление о регистрации одного из участников договора и т. п. Другой причиной может служить подача документов, имеющих подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документов, исполненных карандашом, а также документов с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Возвращение документов не препятствует вторичному обращению с заявлением о регистрации после восполнения недостающих. Кроме того, в этом случае установленный п.3 ст.13 Закона «О государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним» месячный срок на проведение государственной регистрации не начинает течь.

Закон «О государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним» закрепляет одиннадцать оснований для отказа в государственной регистрации (ст. 20), перечень которых является исчерпывающим. Применительно к договору купли-продажи нежилого помещения можно говорить о шести основаниях. К ним относятся:

а) с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо. Под ненадлежащим лицом при этом следует понимать лицо, которому регистрируемое право не принадлежит или которое не является стороной регистрируемой сделки. Так, ненадлежащим лицом следует признать филиал юридического лица, заключивший сделку от своего имени, не имея полномочий на заключение договора от имени юридического лица;

б) документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

В государственной регистрации по этому основанию может быть также отказано, когда в договоре продажи недвижимости отсутствует условие о ее цене (ст.555 ГК РФ), хотя бы договор и был заключен в нотариальной форме;

в) акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан судом недействительным. Соответственно должно быть отказано в регистрации прав на недвижимость, возникших на основании этого акта.

Так, должно быть отказано в регистрации права собственности на недвижимое имущество тому акционерному обществу, акт приватизации имущества которого судом признан недействительным;

г) лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества. Например, государственное унитарное предприятие заключило договор продажи пансионата и обратилось за регистрацией перехода прав на него. Поскольку в соответствии со ст.295 ГК РФ государственное унитарное предприятие не вправе распоряжаться недвижимостью без согласия собственника, в государственной регистрации при отсутствии такого согласия должно быть отказано;

д) лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий. Например, представлен на регистрацию договор продажи здания без приложения перечня лиц, сохраняющих права аренды на часть данного нежилого помещения;

е) правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества. Например, лицо, продавшее здание полностью, обратилось с заявлением о регистрации договора и перехода права собственности на покупателя, представив в доказательство своих прав свидетельство о наследстве. Однако из этого правоустанавливающего документа следует, что это лицо располагает правом собственности на часть здания.

Итак, мы рассмотрели закрепленные законодательно сроки регистрационной процедуры, а также основания для ее откладывания.

Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав. Окончанием процедуры государственной регистрации является выдача Свидетельство о государственной регистрации права. Данный документ является итоговым и свидетельствует о государственной регистрации перехода прав.

Свидетельство содержит в себе:

- число, месяц и год, когда зарегистрировано право;

- основание, а именно - договор купли-продажи недвижимости;

- субъект права: *Общество с ограниченной ответственностью "Парус", Свидетельство о регистрации юридического лица....*

- Вид права: собственность.

- Объект права: Нежилые помещения (указываются номера помещений), общая площадь, этаж, инв. №, и другие технические сведения об объекте;

- Адрес объекта;

- Номер объекта (имеется ввиду номер в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним);

- Ограничения (обременения права): не зарегистрированы;

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним число, месяц и год, делается запись. На свидетельстве фиксируется фамилия, имя, отчество регистратора и его подпись.

Скрепляется свидетельство печатью филиала государственной регистрационной палаты при Министерстве юстиции РФ.

**Вывод по главе.** Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, оспорить которое возможно только в судебном порядке. В то же время государственную регистрацию, которая осуществляется в форме записи в ЕГРП, нельзя рассматривать в качестве самостоятельного юридического основания права на недвижимость. В любом случае таким юридическим основанием выступает титул, приобретаемый на основании сделки.

Не все договоры, право на недвижимое имущество по которым подлежит государственной регистрации, могут регистрироваться. В данном случае действуют следующие правила:

1. В отличие от нотариального удостоверения, которое может быть установлено соглашением сторон, обязательность государственной регистрации сделки устанавливается только законом.

2. Законодательство, устанавливающее государственную регистрацию договора, должно быть федеральным. Поэтому изданный субъектом РФ или его органом нормативный акт об обязательной государственной регистрации договоров, для которых федеральным законом такая государственная регистрация не установлена, суды будут рассматривать как противоречащий нормам Гражданского кодекса РФ.

3. Участники сделки не вправе установить или отменить обязательную государственную регистрацию в соответствии с условиями договора.

Заключение

Целью данной дипломной работы являлось исследование становления и современные правовые основы договора купли-продажи недвижимости в Российской Федерации. В работе были рассмотрены особенности правового статуса недвижимости, правовое регулирование сделок с недвижимостью в РФ, особенности договора купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества, порядок регистрации сделок с недвижимостью.

В ходе исследования автор пришел к следующим выводам:

1. Действующее в Российской Федерации законодательство оперирует недостаточно четким определением недвижимости. Это обстоятельство выступает следствием того, что принятый в развитие базовых положений ГК РФ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», практически сохранив содержащееся в кодексе определение недвижимого имущества, дополнил перечень объектов недвижимости «жилыми помещениями» и «нежилыми помещениями». В результате определение недвижимости стало распространяться не только на здания и сооружения, но также и на любую их часть. Статью 130 Гражданского кодекса Российской Федерации следует изменить, включив в нее следующее определение недвижимости:

«Под недвижимостью (недвижимыми вещами) следует понимать объекты или комплексы объектов, обладающие свойствами прочной связи с землей, пространственной индивидуальности и непотребляемости».

2. Юридическим фактом, в результате которого возникает объект незавершенного строительства, служит появление у него в процессе строительной деятельности признаков недвижимости. Поскольку эти признаки определяются естественными свойствами объекта незавершенного строительства, его следует признать «недвижимостью по природе». Таким образом, возникновение объекта незавершенного строительства не должно зависеть от наличия или отсутствия договора подряда в отношении него или от степени его готовности. Под объектами незавершенного строительства следует понимать объекты недвижимого имущества вне зависимости от степени готовности, не принятые в эксплуатацию, строительство которых ведется, приостановлено, законсервировано или прекращено. Для разрешения проблемы объектов незавершенного строительства необходимо разработать законопроект, предусматривающий постановку на учет и снятие с учета таких объектов. Действующие в настоящее время правила принятия объекта в эксплуатацию не отвечают условиям существующей в России многоукладной экономики, и во многих случаях не поддаются применению.

3. Применение регистрационного законодательства должно строгого следовать базовым принципам регистрации прав на недвижимость. Для российской практики особенно актуальны такие из них, как: приоритет записи прав в реестре над "правоустанавливающими" документами (российский закон провозглашает обратное), обеспечение доверия к записям в реестре, учет всех прав и обременении, затрагивающих интересы собственника или покупателя, реальный публичный доступ к сведениям о правах на объекты недвижимости. Государственную регистрацию права собственности на вновь создаваемый объект недвижимости следует рассматривать как административный индивидуально-правовой акт, подтверждающий публичную достоверность уже возникшего у лица права.

Государственная регистрация в этом случае не должна являться основанием возникновения права на недвижимое имущество, а должна рассматриваться как формальное следствие обретения вещью свойств недвижимого имущества.

4. Понятие договора продажи недвижимости базируется на общем определении договора купли-продажи, данном в ст. 454 ГК РФ, в сочетании со специальными нормами о продаже недвижимости. Его определение - 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 отдельных видов недвижимости имеет свои отличительные особенности. Например, отличительные черты договора купли-продажи жилого помещения - существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является включение в договор этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Если говорить о продаже комнаты (доли) в коммунальной квартире, то остальные собственники комнат имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ.

Также по договору купли-продажи жилого дома или его части покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

4. Особенностью купли-продажи нежилых помещений является то, что он считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. Проблемным вопросом при передаче может стать имущество внутри здания (сооружения), поэтому продавцу и покупателю необходимо оговорить статус имущества в передаваемом здании.

Купля-продажа нежилых объектов государственной или муниципальной собственности лежит за пределами гражданско-правовых отношений и регулируется законодательством РФ о приватизации.

Породила дискуссии в юридической литературе такая проблема как – оформление сделок купли-продажи зданий и сооружений, не завершенных строительством. Особенностью объекта незавершенного строительства является постоянное изменение его существенных характеристик, которое не приводит к исчезновению старого и возникновению нового объекта недвижимости. После сдачи в эксплуатацию объект незавершенного строительства утрачивает присущие ему особенности и подчиняется общему режиму недвижимости.

5. В целях уточнения оснований для государственной регистрации вновь создаваемых объектов недвижимости предлагается изложить статью 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в следующей редакции:

«Статья 25. Государственная регистрация прав на вновь созданный объект недвижимого имущества и объект незавершенного строительства

1. Право на вновь созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт завершения строительства и принятия объекта в эксплуатацию государственной приемочной комиссией, а также право использования земельного участка для создания данного объекта недвижимости.

2. Собственник вправе зарегистрировать свое право собственности на объект незавершенного строительства на основании документов, подтверждающих право использования земельного участка для создания объекта недвижимого имущества, разрешения на строительство, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства».

Список используемых источников и литературы:

1. Нормативно-правовые акты:

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 25 декабря 1993 г.

Водный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ  (в ред. Федеральных законов от 04.12.2006 N 201-ФЗ, от 19.06.2007 N 102-ФЗ) // Российская газета - Федеральный выпуск. - №4087. - 8 июня 2006.

Градостроительный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (в ред. от 04.12.2007 N 324-ФЗ) // Российская газета. - № 290. – 30 декабря 2004.

Гражданский кодекс РФ (ч. 1): Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 06.12.2007 г. № 333-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1995. - № 32. - ст. 3301.

Гражданский кодекс РФ (ч. 2): Федеральный закон РФ от 26 января 1996 г N 14-ФЗ (в ред. от 06.12.2007 N 334-ФЗ) // Российская газета. - N 23. – 6 февраля 1996.

Гражданский-процессуальный кодекс РФ: Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (в ред. от 04.12.2007 N 330-ФЗ) // Российская газета - Федеральный выпуск. - №3088. - 20 ноября 2002.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. N 188-ФЗ (в ред. от 18.10.2007 N 230-ФЗ) // Российская газета - Федеральный выпуск. - №3670. - 12 января 2005.

Земельный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (в ред. от 08.11.2007 N 257-ФЗ) // Российская газета - Федеральный выпуск. - №2823. - 30 октября 2001.

Кодекс внутреннего водного транспорта РФ: Федеральный закон РФ от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ (в ред. от 06.12.2007 N 333-ФЗ) // Российская газета. - № 50-51. – 13 марта 2001.

Кодекс торгового мореплавания РФ: Федеральный закон РФ от 30 апреля 1999 г. N 81-ФЗ (в ред. от 06.12.2007 N 333-ФЗ) // Российская газета. - № 85-86. - 01-05 мая 1999.

Лесной кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (в действии с 1 января 2007 года) // Российская газета - Федеральный выпуск. - №4243. - 8 января 2006.

О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2003 г. №182-ФЗ // Российская газета - Федеральный выпуск. - №3375. - 27 декабря 2003.

О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ // Российская газета - Федеральный выпуск. - №4087. - 8 июня 2006.

О введении в действие Земельного кодекса РФ: Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ (в ред. от 01.12.2007 N 310-ФЗ) // Российская газета. - №211. - 30 октября 2001.

О внесении изменений в Федеральный закон РФ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»: Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 217-ФЗ // Российская газета - Федеральный выпуск. - №4427. - 31 июля 2007.

О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон РФ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Российская газета - Федеральный выпуск. - №4428. - 1 августа 2007.

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (в ред. от 23.11.2007 № 268-ФЗ; с изм. и доп., вступающими в силу с 01.02.2008г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. - № 30. – ст. 3594.

О недрах: Закон РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 (в ред. от 29.04.2008 N 58-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1992. - № 10. – ст. 823.

О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон РФ от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ (в ред. от 27.07.2006 N 155-ФЗ) // Российская газета. - № 6. – 26 января 2002.

О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах: Федеральный закон РФ от 23.02.1995 № 26-ФЗ // Российская газета. - № 44. – 1 марта 1995.

Об акционерных обществах: Федеральный закон РФ от 25 декабря 1995 г. № 208-ФЗ (В ред. от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ) //Российская газета. - № 248. – 29 декабря 1995.

Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 04.12.2007 г. № 324-ФЗ) // Российская газета. - № 137. – 22 июля 1998.

Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 13.05.2008) // Собрание законодательства РФ. – 2002. - N 26. - ст. 2519.

Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.05.2008) // Собрание законодательства РФ. – 2002. - N 30. - ст. 3018.

Семейный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (в ред. от 21.07.2007 N 194-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 1. – ст. 16.

Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности: Указ Президента РФ от 14.06.1992 № 631 // Российская газета. - № 138. – 18 августа 1992.

Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или прав на заключение договора аренды таких земельных участков: Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 // Российская газета. - № 230 (3098). - 4 декабря 2002.

О порядке подготовки и выполнения охранных обязательств при приватизации объектов культурного наследия: Постановление Правительства от 16.12.2002 № 894 // Собрание законодательства РФ. – 2002. - N 51. - ст. 5086.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Российская газета (Ведомственное приложение). - N 55. - 21 марта 1998.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. - 2001. - №4.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»» // Вестник ВАС РФ. - № 4. - 2001.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 27 февраля 2001г. № 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. - № 5. - 2001.

Об установлении цены земли на территории ХМАО-Югры: Закон ХМАО-Югры от 19.12.2005 № 132-оз (с изм. от 29 октября 2007 г. № 146-оз) // Собрание законодательства ХМАО-Югры. – 2005. - № 10. – ст. 1235.

Определение Конституционного Суда РФ от 5 июля 2001 г. №154-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «СЭВЭНТ» на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 1 статьи 165, пункта 3 статьи 433 и пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. - 2002. - №1.

Определение Конституционного Суда РФ от 5 июля 2001 г. №132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 3 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. - 2002. - №1.

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17 июня 2003 г. N 16-В03-6 «Неправильное применение норм материального и процессуального права повлекло ошибочное разрешение спора о признании недействительной сделки купли-продажи дома. В подтверждение факта заключения договора купли-продажи дома сторона по сделке не вправе ссылаться на свидетельские показания» (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - 2004. - №5.

Специальная литература

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право, книга вторая. Договоры о передаче имущества. - М.: Статут, 2000.- 800с.

Великомыслов Ю.Я. Гражданско-правовой режим недвижимости. Ипотека недвижимого имущества. Жилые помещения как объекты сделок. [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://Allpravo.Ru – 2007.

Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Общая часть. – М.: Зерцало, 2003. – 816 с.

Голованов Н. Сборник договоров. Недвижимость и строительство (+ СD-ROM). – СПб.: Питер, - 2006. – 224 с.

Гражданское право. Учебник / Под ред. Илларионовой Т.И., Гонгало Б.М., Плетнева В.А.- М.: Норма-Инфра-М, 2001.- 464с.

Гришаев С.П. Гражданское право. Гриф МО РФ. – М.: Юрист, 2005. – 496 с.

Зрелов А.П. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовые и налоговые аспекты. – М.: Статус-Кво, - 2005. – 204 с.

Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 340 с.

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. – М.: Велби, 2005. – 320 с.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (с постатейными материалами и судебной практикой) / Под ред. С. А. Боголюбова. – М.: Юрайт, 2006. - 560 с.

Крашенинников П.В. Сделки с жилищными помещениями. - М., 2000.-359с.

Крашенинников П.В. Судебная практика по жилищным спорам. Сборник постановлений, решений и определений федеральных судов. – М.: Норма, 2004. - 832 с.

Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленному и дополненному  8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. М.: «Статут», 2003. – 831 с.

Никонов П.Н. Журавский Н.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. 2007. [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://Allpravo.Ru – 2007.

Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. - Петроград, Юр. кн. скл. «Право», 1917. – 328 с. [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://Allpravo.Ru – 2005.

Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу РФ Ч. 1,2,3 / Т.Е. Абова, М.М. Богуславский и др. - М.:ЮРАЙТ-ИЗДАТ, 2007. - 1038 с.

Права на земельный участок при приобретении недвижимости [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://Allpravo.ru -2007.

Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. – М.: ВолтерсКлувер, 2006. – 368 с.

Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и другие вещные права (по новому Жилищному кодексу РФ). – М., 2005. – 77 с.

Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права.- Тула: Автограф, 2001.-720с.

1. Периодика

Бевзенко Р.С. Юридическое значение акта государственной регистрации права на недвижимое имущество // Законодательство. - 2004. - №9. – С. 12 – 24.

Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. - 2003. - №6. – С. 3 - 19.

Витрянский В.В., Жуйков В.М., Завьялов А.А., Иванов А.А., Козырь О.М., Маковская А.А., Маковский А.Л., Сенчищев В.И., Суханов Е.А., Сучкова Н.В., Чубаров В.В. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Нотариальный вестник. - 2003. - № 5. - С. 34 - 55.

Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. – 2005. - №8. – С. 9 – 17.

Корнилова Н.В. Понятие и признаки недвижимых вещей // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. - 2006. - №6. – С. 5 – 13.

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - 2003. - №1-2.

Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. - 2006. - №10. – С. 23 – 46.

Пискунова М. Назначение и правовой режим нежилых помещений // эж-Юрист. - 2004. – №11. – С. 11 – 23.

Степашин С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество// Российская юстиция. - 1998. - № 3. – С. 7 -15.

Терехова Л.В., Полянский СВ. Купля-продажа квартир // Вопросы налогообложения. - 2000. - № 3. – С. 23- 31.

Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. - 2004. - №6. – С. 6 – 15.

Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. - 2002. - № 3. - С. 52-53.

Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. – 2003. - №11. – С. 10 – 22.

Эйриян Г. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение // Хозяйство и право. - 2003. - № 10. - С. 106-114.

1. Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. - 2006. - №10; Корнилова Н.В. Понятие и признаки недвижимых вещей // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. - 2006. - №6; Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права

   и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М.: Юрайт-Издат, 2004 и др. [↑](#footnote-ref-1)
2. Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. – №11. - 2003. – С. 15. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс РФ (ч. 1): Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1995. - № 32. - ст. 3301. [↑](#footnote-ref-3)
4. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. – 2004. - №6. – С.10. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский-процессуальный кодекс РФ: Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // Российская газета - Федеральный выпуск. - №3088. - 20 ноября 2002. [↑](#footnote-ref-5)
6. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу РФ Ч. 1,2,3 / Т.Е. Абова, М.М. Богуславский и др. - М.:ЮРАЙТ-ИЗДАТ, 2007. – с.180. [↑](#footnote-ref-6)
7. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. – 2005. - №8. – С. 11. [↑](#footnote-ref-7)
8. Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленному и дополненному  8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. М.: «Статут», 2003. – С.31. [↑](#footnote-ref-8)
9. Мейер Д.И. Указ. соч. – С. 40. [↑](#footnote-ref-9)
10. Мейер Д.И. Указ. соч. – С. 46. [↑](#footnote-ref-10)
11. Корнилова Н.В. Понятие и признаки недвижимых вещей // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. – 2006. - №6. – С. 7. [↑](#footnote-ref-11)
12. Ильин Д.И. Указ. соч. [↑](#footnote-ref-12)
13. Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. – 2006. - №10. – С. 25. [↑](#footnote-ref-13)
14. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2003 г. №182-ФЗ // Российская газета. 2003. №3375. [↑](#footnote-ref-14)
15. О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ // Российская газета. 2006. №4087. [↑](#footnote-ref-15)
16. Лесной кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (в действии с 1 января 2007 года) // Российская газета. 2006. №4243. [↑](#footnote-ref-16)
17. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - 2003. - №1-2. [↑](#footnote-ref-17)
18. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. - 2003. - №6. – С. 5. [↑](#footnote-ref-18)
19. Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. – 2003. - №11. – С. 18. [↑](#footnote-ref-19)
20. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. – 2004. - №6. – С. 9. [↑](#footnote-ref-20)
21. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу РФ Ч. 1,2,3 / Т.Е. Абова, М.М. Богуславский и др. - М.:ЮРАЙТ-ИЗДАТ, 2007. – С. 223. [↑](#footnote-ref-21)
22. Корнилова Н.В. Понятие и признаки недвижимых вещей // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. – 2006. - №6. – С. 10. [↑](#footnote-ref-22)
23. Земельный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Российская газета. 2001. №2823. [↑](#footnote-ref-23)
24. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (с постатейными материалами и судебной практикой) / Под ред. С. А. Боголюбова. – М.: Юрайт, 2006. – С. 56. [↑](#footnote-ref-24)
25. О недрах: Закон РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1992. - № 10. – ст. 823. [↑](#footnote-ref-25)
26. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. N 188-ФЗ (в ред. от 18.10.2007 N 230-ФЗ) // Российская газета. 2005. №3670. [↑](#footnote-ref-26)
27. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. - № 30. – ст. 3594. [↑](#footnote-ref-27)
28. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. - 2001. - №4. [↑](#footnote-ref-28)
29. Пискунова М. Назначение и правовой режим нежилых помещений // эж-Юрист. – 2004. - №11. - С.16. [↑](#footnote-ref-29)
30. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. N 188-ФЗ // Российская газета. 2005. №3670. [↑](#footnote-ref-30)
31. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. – М.: Велби, 2005. – С. 56. [↑](#footnote-ref-31)
32. Кодекс торгового мореплавания РФ: Федеральный закон РФ от 30 апреля 1999 г. N 81-ФЗ // Российская газета. 1999. № 85-86. [↑](#footnote-ref-32)
33. Кодекс внутреннего водного транспорта РФ: Федеральный закон РФ от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ// Российская газета. 2001. № 50-51. [↑](#footnote-ref-33)
34. Степашин С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество// Российская юстиция. 1998. № 3. С.7. [↑](#footnote-ref-34)
35. Об акционерных обществах: Федеральный закон РФ от 25 декабря 1995 г. № 208-ФЗ // Российская газета. - № 248. – 29 декабря 1995. [↑](#footnote-ref-35)
36. Гражданский кодекс РФ (ч. 1): Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1995. - № 32. - ст. 3301. [↑](#footnote-ref-36)
37. Семейный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ //Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 1. – ст. 16. [↑](#footnote-ref-37)
38. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон РФ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Российская газета. 2007. №4428. [↑](#footnote-ref-38)
39. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. - № 30. – ст. 3594. [↑](#footnote-ref-39)
40. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. N 30. Ст. 3018. [↑](#footnote-ref-40)
41. Земельный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Российская газета. 2001. №2823. [↑](#footnote-ref-41)
42. Терехова Л.В., Полянский СВ. Купля-продажа квартир // Вопросы налогообложения. 2000. № 3. С. 25. [↑](#footnote-ref-42)
43. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17 июня 2003 г. N 16-В03-6 «Неправильное применение норм материального и процессуального права повлекло ошибочное разрешение спора о признании недействительной сделки купли-продажи дома. В подтверждение факта заключения договора купли-продажи дома сторона по сделке не вправе ссылаться на свидетельские показания» (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - №5. - 2004. [↑](#footnote-ref-43)
44. Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и другие вещные права (по новому Жилищному кодексу РФ). – М., 2005. – С. 7. [↑](#footnote-ref-44)
45. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 27 февраля 2001г. № 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. - № 5. - 2001. [↑](#footnote-ref-45)
46. Семейный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 1. – ст. 16. [↑](#footnote-ref-46)
47. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. – М.: ВолтерсКлувер, 2006. – С.68. [↑](#footnote-ref-47)
48. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон РФ от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ // Российская газета. - № 6. – 26 января 2002. [↑](#footnote-ref-48)
49. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон РФ от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ // Российская газета. - № 6. – 26 января 2002. [↑](#footnote-ref-49)
50. Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 13.05.2008) // Собрание законодательства РФ. 2002. N 26. Ст. 2519. [↑](#footnote-ref-50)
51. О порядке подготовки и выполнения охранных обязательств при приватизации объектов культурного наследия: Постановление Правительства от 16.12.2002 № 894 // Собрание законодательства РФ. 2002. N 51. Ст. 5086. [↑](#footnote-ref-51)
52. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Российская газета (Ведомственное приложение). 1998. N 55. [↑](#footnote-ref-52)
53. Права на земельный участок при приобретении недвижимости [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://Allpravo.ru -2007. [↑](#footnote-ref-53)
54. Права на земельный участок при приобретении недвижимости [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://Allpravo.ru -2007. [↑](#footnote-ref-54)
55. Земельный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Российская газета. 2001. №2823. [↑](#footnote-ref-55)
56. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Российская газета. - № 137. – 22 июля 1998. [↑](#footnote-ref-56)
57. О введении в действие Земельного кодекса РФ: Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ // Российская газета. 2001. №211. [↑](#footnote-ref-57)
58. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон РФ от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ // Российская газета. - № 6. – 26 января 2002. [↑](#footnote-ref-58)
59. Об установлении цены земли на территории ХМАО-Югры: Закон ХМАО-Югры от 19.12.2005 № 132-оз // Собрание законодательства ХМАО-Югры. 2005. № 10. ст.1235. [↑](#footnote-ref-59)
60. Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или прав на заключение договора аренды таких земельных участков: Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 // Российская газета. 2002. № 230 (3098). [↑](#footnote-ref-60)
61. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 27 февраля 2001г. № 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. - № 5. - 2001. [↑](#footnote-ref-61)
62. О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах: Федеральный закон РФ от 23.02.1995 № 26-ФЗ // Российская газета. - № 44. – 1 марта 1995. [↑](#footnote-ref-62)
63. Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности: Указ Президента РФ от 14.06.1992 № 631 // Российская газета. - № 138. – 18 августа 1992. [↑](#footnote-ref-63)
64. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. - Петроград, Юр. кн. скл. «Право», 1917. – С. 124. [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://Allpravo.Ru – 2005. [↑](#footnote-ref-64)
65. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 25 декабря 1993. [↑](#footnote-ref-65)
66. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. N 188-ФЗ // Российская газета - Федеральный выпуск. - №3670. - 12 января 2005. [↑](#footnote-ref-66)
67. Градостроительный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ // Российская газета. - № 290. – 30 декабря 2004. [↑](#footnote-ref-67)
68. Лесной кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ // Российская газета - Федеральный выпуск. - №4243. - 8 января 2006. [↑](#footnote-ref-68)
69. Водный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ   // Российская газета - Федеральный выпуск. - №4087. - 8 июня 2006. [↑](#footnote-ref-69)
70. Земельный кодекс РФ: Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Российская газета - Федеральный выпуск. - №2823. - 30 октября 2001. [↑](#footnote-ref-70)
71. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. - № 30. – ст. 3594. [↑](#footnote-ref-71)
72. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. N 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 1998. - №1. [↑](#footnote-ref-72)
73. Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. №21 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 1998 г. - № 1. – С. 43. [↑](#footnote-ref-73)
74. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»» // Вестник ВАС РФ. № 4. 2001. [↑](#footnote-ref-74)