# **Оглавление**

[Введение 4](#_Toc35784765)

[Глава 1. Понятие сделки 6](#_Toc35784766)

[А) Определение сделки 6](#_Toc35784767)

[Б) Условия действительности сделок 9](#_Toc35784768)

[Глава 2. Купля-продажа жилых помещений 18](#_Toc35784769)

[А) Субъекты, объекты купли-продажи 18](#_Toc35784770)

[Б) Правовое регулирование 19](#_Toc35784771)

[В) Содержание 21](#_Toc35784772)

[Глава 3. Обмен жилых помещений 28](#_Toc35784773)

[Глава 4. Дарение 30](#_Toc35784774)

[А) Субъект, объект 30](#_Toc35784775)

[Б) Особенности дарения жилых помещений 41](#_Toc35784776)

[Глава 5. Государственная регистрация сделок жилых помещений и перехода прав на жилые помещения 44](#_Toc35784777)

[Заключение 63](#_Toc35784778)

[Список литературы 70](#_Toc35784779)

# **Введение**

Жилье является необходимым условием нормальной жизни и деятельности каждого человека и в силу этого выступает как особый объект гражданско-правовых отношений. В последнее время одной из самых актуальных проблем стала проблема жилищной собственности и жилищных правоотношений. Актуальность исследуемой темы определяется:

а) проблемой необеспеченности жильем населения нашей страны;

б) повсеместно возникающими сложностями при заключении и оформлении гражданско-правовых сделок с недвижимостью;

в) постояннянными изменениями и дополнениями норматино-правовой базы в области жилищных правоотношений. Исходя из этого, целью работы является исследование правоотношений в области жилищного права в настоящий период времени в нашей стране.

Рассмотрение данной темы ставит следующие задачи:

1. Рассмотреть основные гражданско-правовые сделки в сфере жилищных правоотношений.

2. Исследовать проблемы возникающие при заключении и оформлении сделок с жилищной собственностью.

3. Рассмотреть вопрос совершения незаконных сделок на рынке жилья.

4. Раскрыть значение и необходимость знаний в области жилищных правоотношений для курсантов и офицеров-пограничников.

В ходе написания дипломной работы использовались следующие методы:

· изучение литературы;

· обобщение материалов периодической печати;

· работа с нормативно-правовыми актами в области жилищного законодательства;

· изучение и обобщение нормотворческой деятельности органов государственного управления при регулировании жилищных правоотношений.

# **Глава 1. Понятие сделки**

# **А) Определение сделки**

С точки зрения гражданского законодательства предпринимательская деятельность - независимо от того, идет ли речь о производстве, торговле, транспорте, банковских или биржевых операциях и тому подобное, - может быть представлена как совершение различного рода сделок.

Сделки - акты осознанных , целенаправленных, волевых действий физических и юридических лиц, совершая которые они стремятся к достижению определенных правовых последствий[[1]](#footnote-1).

Сделки - правомерные действия. Этим они отличаются от действий противоправных - деликтов ( причинение вреда жизни и здоровью граждан, а также имуществу другого лица ).

Сделка как волевое действие. Сущность сделки составляют воля и волеизъявление сторон: воля дает ответ на вопрос: "чего я хочу ", а волеизъявление: "что я для этого делаю".

Указанные признаки в совокупности отражены в определении сделок, которое содержится в статье 153 ГК РФ " действия граждан и юридических лиц, направленные на восстановление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей".

Хочу отметить, что сделки характеризуются следующими пятью особенностями, некоторые из них я упоминал раньше.

I. Сделки представляют собой юридический факт и являются наиболее распространенным основанием возникновения, изменения или прекращения гражданских правоотношений.

II. Сделка - волевой акт. Направленный на достижение определенной цели. Этим сделки отличаются от события. События - явления естественного порядка, происходящего помимо воли людей.

III. Сделкой может быть признано правомерное действие. Не противоречащее закону, хотя бы не подпадающее ни под один из известных закону типов сделок.

IV. Сделка должна быть совершена лишь теми гражданами и организациями, воля которых порождает соответствующие правовые последствия.

Сделка организаций не должна противоречить целям их деятельности , зафиксированным в учредительных документах.

Сделка организаций может осуществляться органами юридических лиц, в соответствии с их компетенцией или надлежащими представителями юридических лиц.

При совершении сделок гражданами большое значение имеет дееспособность.

V. Сделка осуществляется на основании воли ее участников - волеизъявления, которое определяет содержание сделки ( конкретные права и обязанности).

Воля граждан и юридических лиц должна быть ясно выражена:

- в действиях;

- в устной или письменной форме;

- в других действиях, достаточно свидетельствующих о воле лица[[2]](#footnote-2).

Конклюдентные действия - действия, на основании которых можно достаточно судить о наличии воли и ее содержании, например: жесты брокера совершаемые на бирже.

Воля лица может быть выражена и в молчании - в случаях прямо предусмотренных в законе. Например: возможно заключение договора, который предусматривает ежемесячные поставки в определенном законе, если покупатель не сообщит о своем отказе от получения товара в течение какого-либо срока до начала очередного срока ( молчание "ДА").

Основное разграничение сделок закреплено в статье 154 ГК РФ. Наличие у всех сделок общих признаков - совпадение воли и волеизъявления, правомерность действия - не исключает их подразделение на виды:

· в зависимости от числа участвующих сторон сделки бывают односторонними, двусторонними и многосторонними;

· в зависимости от того, соответствует ли обязанности одной стороны в сделке совершить определенные действия, встречная обязанность другой стороны по предоставлению материального или иного блага, сделки делятся на возмездные или безвозмездные;

· по моменту, к которому приурочивается возникновение сделки, они делятся на реальные и консенсуальные;

· по степени зависимости действительности сделки от ее основания (цели) они бывают каузальными и абстрактными;

· в силу зависимости юридических последствий совершения сделки от какого-то обстоятельства, которое может наступить или не наступить, выделяются условные сделки[[3]](#footnote-3).

Иногда в особую группу выделяются доверительные или фидуциарные сделки, которые основаны на особых, лично доверительных отношениях сторон. Подобные сделки редки и в целом не характерны для имущественного оборота.

Условной называется сделка, юридические последствия совершения которой ставятся в зависимость от какого-то обстоятельства (события или действия третьего лица), которое может наступить или не наступить в будущем.

Сделки играют в общественной жизни многогранную роль. Поэтому в гражданском праве действует принцип допустимости - действительности любых сделок, не запрещенных законом, т.е. срабатывает принцип свободы сделок. Таким образом мы переходим к следующему вопросу.

# **Б) Условия действительности сделок**

Действительность сделки означает признание за ней качеств юридического факта, порождающего тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки. Действительность сделки определяется законодательством через следующую систему условий:

А. Законность содержания сделок означает ее соответствие требованиям закона.

Очевидно, что в процессе становления правового государства законность сделок должна пониматься уже в первую очередь как соответствие требованиям закона в его истинном понимании как акта высшего органа государственной власти.

Б. Способность физических и юридических лиц, совершающих ее, к участию в сделке, т.е. дееспособность участников сделки. Сделку могут совершать лица, обладающие частичной или ограниченной дееспособностью, вправе самостоятельно совершать только те сделки, которые разрешены законом.

В. Соответствие воли и волеизъявления участников сделки. Действительность сделки предполагает совпадение воли и волеизъявления.

Г. Соблюдение формы сделки.

Сделка порождает права и обязанности при условии соблюдения ее формы.

Формой сделок называется способ, с помощью которого фиксируется волеизъявление, направленное на совершение сделки.

Форме сделок посвящены ст. 158 - 164 ГК РФ. С точки зрения формы ( ст. 158 ГК РФ ) различают сделки устные и письменные, а из числа письменных сделок - совершенные в простой или в нотариальной форме.

Данный вопрос я рассмотрю в виде таблицы.

Сделки могут быть совершены - в письменной и в устной форме:

***Письменная форма:***

|  |  |
| --- | --- |
| простая письменная форма | нотариально удостоверенная письменная форма |
| *заключаются сделки:*   1. государственных, кооперативных и общественных организаций между собой и с гражданами за исключением тех случаев, когда сделки исполняются при ее совершении. 2. письменная форма предписывается для сделок граждан на сумму свыше доказанной в законе, а для некоторых сделок письменная форма обязательна независимо от суммы и субъектного состава. | Выражается в том, что сделка совершается письменно, путем составления особого документа, удостоверенного нотариально нотариусом. Нотариальная форма сделки должна быть соблюдена как в случаях, предусмотренных в законе, так и при наличии соглашения сторон о нотариальном оформлении сделки, не нуждающейся в том по закону.  ***Например:* дарение дома или другой недвижимости.** |
| Письменная форма лучше чем устная :   1. способствует выявлению подлинного содержания сделки ( неисполнимой при самом ее совершении); 2. приучает участников гражданского оборота к точному выражению своей воли и аккуратному исполнению предусмотренному сделкой условий; 3. облегчает суду и арбитражу пресечения недобросовестного отношения одной из сторон к выполнению обязанностей, вытекающих из сделки. | |

***Устная форма:***

|  |
| --- |
| совершаются сделки, при которых волеизъявление выражается на словах или в форме конклюдентных действий, в случаях, когда законом не установлена письменная (простая либо нотариальная) или иная определенная форма.  В устной форме совершаются сделки :   1. сделки граждан между собой на сумму, не свыше установленной в законе ( по старому гражданскому кодексу - не свыше 100 рублей.), если закон не требует письменной формы заключения. 2. сделки, независимо от суммы, исполненные при самом их совершении.   **Конклюдентные действия** - поведение, посредством которого обнаруживается намерение лица вступить в сделку. |

Простая письменная форма сделки - если она не соблюдена, она не влечет за собой недействительность сделки. Закон устанавливает более легкие последствия.

В случаях, прямо указанных в законе, несоблюдения простой письменной формы влечет недействительность сделки:

- неустойка,

- договор - залога,

- договор - поручительства и т.д[[4]](#footnote-4).

Если одна из сторон оспаривает совершение сделки или одно из условий, то стороны лишены права, в случае спора ссылаться на свидетельские показания, они должны приводить иные доказательства, предусмотренные законом.

Иногда стороны пытаются доказать факт совершения сделки, но лишенные возможности использовать свидетельские показания и не имея других средств доказательства ( например: расписка - лишается права на защиту своего иска ), стороне однозначно будет отказано в иске. Факт исполнения сделки может быть доказан только при объяснении сторон или иных письменных доказательств.

Не соблюдение требований закона при совершении нотариально удостоверенной формы сделок или сделок, нуждающихся в последствии в удостоверении влечет за собой недействительность ( завещание, дарение ).

Однако в ГК РФ перечислены моменты - исключения, когда сделки признаются действительными, даже если они нотариально не удостоверены.

I. Нотариально не удостоверенная сделка признается действительной, если она не содержит в себе противозаконного.

II. Если одна из сторон в настоящее время уклоняется от нотариального удостоверения сделки.

III. Если такая сделка полностью или хотя бы частично исполнена другой стороной, то в этом случае суд, по иску заинтересованной стороны, может признать такую сделку действительной и предложить сторонам зарегистрировать ее в соответствующих государственных органах[[5]](#footnote-5).

Недействительность сделки означает, что действие, совершенное в форме сделки, не обладает качествами юридического факта, способного породить те последствия, наступления которых желали субъекты.

Признание сделок недействительными направлено на охрану правопорядка и влечет за собой аннулирование прав и обязанностей, реализация которых привела бы к нарушению закона.

Статья 166 ГК РФ воспроизводит традиционное деление недействительных сделок на оспоримые и ничтожные.

А теперь рассмотрим особенности данных сделок.

Абсолютно - недействительные ( ничтожные ) - сделка, которая недействительна в силу самого ее несоответствия требованиям закона, т.е. для признания такой сделки недействительной достаточно констатации судом ( арбитражным судом ) лишь одного факта совершения такого действия. При обнаружении факта совершения абсолютно недействительных (ничтожных) сделок юрисдикционный орган по своей инициативе применяет нормы, влекущие те негативные последствия, которые предусмотрены на случай их совершения.

Относительно - недействительные ( оспоримые ) - сделка, недействительность которой должна быть констатирована юрисдикционными органами, по иску заинтересованных лиц, т.е. действительность такой сделки поставлена в зависимость от обращения в юрисдикционные органы, контакта прокурора, других заинтересованных лиц и организаций[[6]](#footnote-6).

Если последние не обращаются в юрисдикционные органы и не требуют признать сделку недействительной - она действует.

Если в суде возникает спор о том, что сделка совершена под влиянием обмана со стороны одного из субъектов, то она может быть признана недействительной не сама по себе, а только при доказанности дефектности (упречности) воли субъекта, считающего себя обманутым.

Пункт А: К числу ничтожных сделок относятся сделки, несоответствующие требованиям закона ( ст. 168 ГК РФ ): "Сделка, несоответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушений ".

Пункт Б: К ничтожным сделкам относятся сделки, совершенные с целью заведомо противоречащей интересам государства и общества. Таковой может считаться сделка при наличии умысла у одной из обеих сторон. Например: скупка заведомо краденных вещей.

Пункт В: К ничтожным сделкам относятся внеуставные сделки, т.е. сделки, совершенные юридическими лицами, в противоречии с целями деятельности этого юридического лица, указанными в его учредительном договоре, уставе ( ст.173 ГК РФ ).

Пункт Г: К ничтожным сделкам относятся сделки, совершенные недееспособными лицами ( ст. 171 ГК РФ ).

Пункт Д: К ничтожным сделкам относятся сделки мнимые и притворные.

Мнимые сделки - сделки, совершенные для вида, без намерения создать правовые последствия. Например: продажа имущества, для вида, что бы скрыть имущество от описи.

Признание сделки мнимой означает, что она в положении сторон ничего не изменила.

Притворная сделка - сделка, которую совершают для того, что бы прикрыть другую сделку, которую стороны имели в виду. Например: договор - дарения, который прикрывает договор купли-продажи[[7]](#footnote-7).

Правовые последствия, наступающие в случае совершения притворной сделки таковы:

-притворную сделку признают не действительной - прикрываемую сделку исходя из того, что стороны хотели заключить, юрисдикционные органы либо признают недействительной, либо дают сторонам совершить ее в порядке, предусмотренном законодательством.

Пункт Е: Ничтожными сделками признаются также те сделки, в которых не соблюдены требуемые законом формы.

Оспоримые сделки признаются недействительными в том случае, если:

пункт А. Если она совершена ограниченно дееспособным по возрасту ( т.е. несовершеннолетним в возрасте от 15 до 18 лет ), без согласия родителей, усыновителей, попечителей ( ст.175 ГК РФ ).

пункт Б. Сделка по распоряжению имуществом, совершенная без согласия попечителей, лицом ограниченно дееспособным в силу злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами.

пункт В. Сделки, совершенные дееспособным лицом, находившимся в момент совершения сделки в таком состоянии, когда он не мог понимать значение своих действий и руководить ими.

пункт Г. Сделки, совершенные под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение ( ст. 178 ГК РФ ).

Заблуждение - ошибочное представление лица о том или ином обстоятельстве.

Существенное заблуждение - заблуждение, без которого лицо, действуя разумно, добросовестно и со знанием истинного положения дела не совершила бы данную сделку.

Существенное заблуждение чаще всего имеет место в отношении предмета, его свойствах и качествах ( принятие копии картины за подлинник ).

Заблуждение возникает:

- либо в собственной оплошности лица,

- либо в неумышленных действиях контрагента.

При заблуждении должен отсутствовать умысел у контрагента. Если имеет место умысел, значит это обман.

пункт Д. Сделки, совершенные под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а так же сделки, совершенные гражданами под влиянием стечения тяжелых обстоятельств, на крайне не выгодных для себя условиях ( ст. 179 ГК РФ ).

При совершении этих сделок, одна из сторон не может породить тех правовых последствий, которые порождаются этой сделкой. Воля имеет существенные пороки.

Под обманом понимается намеренное введение другого лица в заблуждение. Обман обычно состоит в ложном заявлении, распространении ложных сведений или умолчании о существенных элементах сделки. Для признания факта обмана не требуется, что бы он исходил от другой стороны сделки. К обману может прибегнуть и 3-е лицо по просьбе одной из сторон или с ее ведома. Если одна из сторон и контрагент к обману не причастны, это рассматривается как заблуждение[[8]](#footnote-8).

Для того, что бы признать сделку недействительной (сделку, заключенную по обману) - не требуется, что бы контрагент или 3-е лицо были привлечены к уголовной ответственности за мошенничество .

Относительно недействительна ( оспорима ) сделка, совершенная под влиянием насилия.

Основанием признания такой сделки недействительной является то, что воля участника формировалась не свободно.

Насилие - противоправное воздействие на другую сторону сделки, в силу которого она вступает в сделку под страхом причинения ей имущественного или личного вреда самой стороне или близким.

Насилие, имеющее значение для признания сделки недействительной, всегда представляет собой гражданское правонарушение, но не обязательно уголовно наказуемое деяние.

Относительно недействительна ( оспорима ) сделка, совершенная под влиянием угрозы.

Угроза - психическое насилие, которое характеризуется серьезностью, значительностью и вероятностью ее осуществления. Шуточный характер угрозы не исключается.

От насилия угроза отличается тем, что насилие - это уже осуществленное зло, а угроза - это предупреждение о причинении зла в будущем, т.е. не реализованное насилие.

Основанием для признания сделки недействительной, угроза должна быть реальной, исполнимой.

Относительно недействительна ( оспорима ) сделка, заключенная в результате злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой. Основанием для признания такой сделки недействительной служит то, что в результате умышленного сговора представителя с другой стороной возникают неблагоприятные последствия для представляемого.

Относительно недействительна ( оспорима ) сделка, совершенная субъектом вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне не выгодных для себя условиях.

Основанием для признания недействительности такой сделки служит два взаимосвязанных факта: нахождение субъекта, совершающего сделку, в тяжелых обстоятельствах и крайне невыгодные условия сделки. Под стечением тяжелых обстоятельств следует понимать болезнь близкого человека, отсутствие источников для материального содержания семьи и т.п.

Для признания сделки недействительной, как совершенной в следствие стечения тяжелых обстоятельств, необходимо доказать наличие виновного поведения контрагента, намеренно использующего сделку в своих интересах[[9]](#footnote-9).

Наличие всех указанных выше условий должно устанавливаться судом или арбитражным судом с учетом конкретных обстоятельств дела.

# **Глава 2. Купля-продажа жилых помещений**

# **А) Субъекты, объекты купли-продажи**

Под куплей-продажей действующее законодательство понимает договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать имущество в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (ст. 237 ГК РФ).

Сам договор купли-продажи не устанавливает права собственности покупателя на проданное ему имущество[[10]](#footnote-10). Вопрос о моменте перехода права собственности разрешается ст. 223 ГК РФ, устанавливающей, что право собственности приобретателя возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором. Если договор об отчуждении вещи подлежит регистрации, право собственности возникает с момента регистрации.

В связи с особенностями квартир как объектов гражданских правоотношений для них установлен особый порядок оформления договора купли-продажи. По аналогии со ст. 239 ГК РСФСР (купля-продажа жилого дома) договор считается заключенным после того, как оформление договора прошло две стадии:

а) нотариальное удостоверение;

б) последующую регистрацию соответствующим органом исполни-

тельной власти. При нотариальном удостоверении договора купли-продажи квартиры нотариус проверяет принадлежность квартиры лицу, его отчуждающему и дееспособность сторон, подлинность их подписей. Удостоверение договора нотариальной конторой еще не влечет за собой передачи права собственности. До регистрации нотариально удостоверенного договора между сторонами существуют лишь обязательственные отношения. Если одна из сторон отказывается от договора до его регистрации, то дальнейшие взаимоотношения сторон определяются их новым соглашением или судом.

Если договор не зарегистрирован и стороны договорились об его аннулировании, то достаточно заявления сторон в нотариальную контору. Нотариус в этом случае делает соответствующую надпись на первом и втором экземплярах договора и отметку об этом в реестре. После же регистрации договор не может быть аннулирован, а стороны должны заключить новый договор о расторжении этого договора и урегулировании своих отношений.

Фактическая передача квартиры покупателю не связана с моментом перехода права собственности, она может предшествовать регистрации или следовать за ней (немедленно или спустя некоторое время). Стороны могут своим соглашением определить время фактической передачи, но не могут изменить юридического значения самой регистрации.

Правоустанавливающими документами на квартиру, на основании которых можно заключить договор купли-продажи, являются: свидетельство о собственности на жилище, выданное на приватизированную муниципальную квартиру; свидетельство о праве собственности на кооперативную квартиру с выплаченным паем; свидетельство о праве наследства, в состав которого входит квартира; договор купли-продажи, нотариально удостоверенный и зарегистрированный в Департаменте муниципального жилья[[11]](#footnote-11).

# **Б) Правовое регулирование**

Регистрация договора отчуждения квартиры или комнаты коммунальной квартиры, находящейся в частной собственности, осуществляется при условии, что стороны представят справку из ремонтно-эксплуатационной организации об отсутствии задолженности по квартплате на бланках, полученных в этой организации. Бланки выдаются по установленной форме и действительны в течение месяца.

В соответствии со ст. 56 Основ законодательства РФ о нотариате удостоверение договоров об отчуждении квартиры производится по месту нахождения этой квартиры.

Договор купли-продажи квартиры может быть удостоверен соответствующим органом власти в тех населенных пунктах, где нет нотариальных контор[[12]](#footnote-12).

Несоблюдение правил об обязательной нотариальной форме договора купли-продажи квартиры делает такой договор недействительным с последствиями, предусмотренными ч. 2 ст. 167 ГК РФ, то есть каждая из сторон обязана возвратить другой стороне все полученное по сделке, а при невозможности возвратить полученное в натуре - возместить его стоимость в деньгах.

В исключительных случаях в соответствии со ст. 165 ГК РФ суд вправе признать действительной сделку купли-продажи квартиры, не удостоверенную в нотариальной конторе, при условии, если сделка не содержит ничего противозаконного и фактически она была исполнена обеими сторонами или одной.

При удостоверении нотариусом сделок по купле-продаже квартиры проверяется наличие документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое имущество, и справка о регистрации в БТИ.

Если квартира является общей долевой или совместной собственностью, ее отчуждение требует согласия других участников общей собственности. Такое согласие должно быть дано в письменном виде и удостоверено нотариусом. Кроме того, оно может быть удостоверено по месту жительства или месту работы.

# **В) Содержание**

В тексте договора об отчуждении доли указываются арифметические доли, а не конкретные реальные части квартиры. Может быть указан лишь порядок пользования конкретными частями при наличии ранее состоявшегося нотариально удостоверенного и зарегистрированного в БТИ соглашения между собственниками о таком порядке пользования в соответствии с долями участников.

Продавец должен представить письменные доказательства того, что он известил участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю посторонним с указанием цены и других условий, на которых продается доля (ч.2 ст. 250 ГК РФ), а именно: их заявления об отказе осуществления права преимущественной покупки продаваемой доли квартиры (с указанием цены и других условий, на которых продается эта доля). Подпись удостоверяется в том же порядке, как было указано выше.

Доля общей собственности на квартиру может быть отчуждена также иными способами, например подарена.

Любое отчуждение или приобретение квартиры допускается только в нотариальном порядке. Обязательным условием является и регистрация сделки в местной администрации, которую осуществляет БТИ. На правоустанавливающих документах должен быть штамп о регистрации помещения за новым собственником.

Если квартира является общей долевой собственностью, в справке БТИ в соответствии с правоустанавливающими документами указывается долевое участие каждого, при этом лицо, отчуждающее часть квартиры, указывается в ней первым. Если есть решение о предстоящем сносе строения в связи с реконструкцией населенного пункта, или наложенный нотариальными органами запрет на отчуждение, или на квартиру наложен арест судебно-следственными органами, то эти обстоятельства отражаются в справке БТИ[[13]](#footnote-13).

В связи с тем, что в ГК отсутствуют конкретные нормы, регулирующие сделки с квартирами, то применяются те же правила, что и к договору купли-продажи жилого дома. Так, продавец в соответствии со ст. 241 ГК РСФСР обязан предупредить покупателя о правах третьих лиц на продаваемую квартиру. К таким лицам могут относиться, например, залогодержатель или наниматель. Дело в том, что при переходе права собственности эти лица сохраняют свои права на квартиру и вполне естественно, что для покупателя немаловажным является то обстоятельство, что в покупаемой им квартире будет жить посторонний человек.

Если продавец этого не сделал, покупатель вправе требовать либо уменьшения продажной цены, либо расторжения договора купли-продажи и возмещения убытков. Для того, чтобы устранить возможные конфликты, соответствующее положение должно включаться в договор. Если покупатель не возражает против покупки квартиры, обремененной залогом или договором найма, то такой договор может быть заключен.

Следует, однако, иметь в виду, что заложенной квартирой собственник обычно владеет и пользуется. Но в большинстве случаев он не может ею распоряжаться (продать, подарить и т.д.), поскольку в договоре о залоге обычно содержится запрещение на отчуждение квартиры.

Приватизация квартир вызвала волну связанных с ней криминальных явлений. Возник, так называемый, квартирный рэкет, когда под угрозой применения насилия собственников приватизированных квартир заставляют за бесценок продавать свою квартиру. Иногда прибегают к обману. Жертвами таких преступлений становятся, как правило, престарелые беспомощные люди, а также алкоголики, которых в течение определенного времени спаивают, а затем уговаривают продать свою квартиру или обменять ее на комнату в коммунальной квартире. Для этого они передают свои документы преступникам, выдают им генеральную доверенность на совершение всех юридических действий. После чего квартира по доверенности продается третьим лицам, а владелец квартиры становится бомжем.

Подобные виды сделок не подпадают под действие уголовного кодекса. Потерпевшая сторона сама добровольно идет на сделку.

Нередки случаи, когда квартиры продаются по фальшивой доверенности или по фальшивому договору купли-продажи[[14]](#footnote-14). Иногда уже после заключения договора купли-продажи выясняется, что в приобретенной квартире кто-то прописан и, следовательно, является нанимателем, выселить которого собственнику практически невозможно. В этом случае фальшивыми являются копия финансового лицевого счета и выписка из домовой книги.

В настоящее время очень распространена следующая схема мошенничества. Собственник квартиры оформляет договор дарения, на основании которого квартира позже отчуждается третьему лицу. Через некоторое время появляется первый собственник квартиры и заявляет, что договор дарения его вынудили подписать. Второе звено в этой цепочке (одаряемый) пропадает, и все неприятности претерпевает нынешний владелец квартиры. В связи с этим следует очень осторожно относиться к предложению о продаже дешевых квартир. Внимательным следует быть и при покупке квартиры, доставшейся нынешнему владельцу не по первичному свидетельству о собственности, а по договорам купли-продажи, дарения и т.д.

К числу наиболее распространенных правонарушений по купле-продаже квартир относится и так называемый сбор залога. Дается объявление о продаже квартиры по цене несколько ниже рыночной, в результате чего появляется достаточно большое количество покупателей. Владелец квартиры может быть как мнимым, так и настоящим. В случае заинтересованности берется залог в размере 10-15% от продажной стоимости с условием продажи квартиры через неделю. После получения залога от нескольких покупателей квартира продается самому "везучему" из них, после чего продавец исчезает, а новому владельцу приходится объясняться с обманутыми претендентами на покупку.

Иногда квартира продается по фальшивым документам, причем фальшивыми могут быть как первичные документы (свидетельство о собственности), так и вторичные (договор купли-продажи, дарения, мены и т.д.). В ряде случаев применяется продажа квартиры "по двум договорам". При регистрации договора купли-продажи составляются два абсолютно одинаковых экземпляра договора, один из которых получает покупатель, другой - продавец. Получив экземпляр договора продавца (например, путем обмана), покупатель располагает двумя документами, по которым он имеет право перепродавать квартиру двум лицам, оформляя договор купли-продажи одновременно в двух нотариальных конторах.

Для того, чтобы избежать подобных ситуаций, необходимо тщательно изучать документы, подтверждающие право собственности на продаваемую квартиру. Следует также поинтересоваться, не проживают ли в продаваемой квартире лица, выписанные из нее временно (находящиеся в загранкомандировке, на службе в армии, на учебе или в заключении: в соответствии с действующим законодательством эти лица имеют право на заключение договора найма по месту прежнего проживания). В случае возникновения сомнений в достоверности правоустанавливающих документов на квартиру потенциальный покупатель может попросить выписку из домовой книги.

При заключении сделок с квартирами из рук в руки переходят огромные суммы наличных денег, что привлекает всякого рода мошенников. В настоящее время расследуются десятки уголовных дел, связанных с убийствами продавцов или покупателей приватизированных квартир[[15]](#footnote-15).

Для того, чтобы избежать подобных ситуаций, лучше обратиться в банк. Некоторые банки выступают в качестве посредников при заключении договоров купли-продажи квартир. Для этого покупатель, продавец и банк заключают трехсторонний договор. В соответствии с этим договором покупатель принимает на себя обязательство перевести в банк в течение трех дней с момента подписания договора предусмотренную договором сумму, которая депонируется банком на имя продавца. Снять эту сумму продавец может только по окончании процедуры оформления договора. Убедившись в серьезности взаимных намерений, продавец и покупатель начинают оформление договора. Только по окончании нотариального оформления договора и регистрации договора в Департаменте муниципального жилья продавец имеет право получить договоренную сумму, а банк получает вознаграждение за посреднические услуги.

Распоряжением мэра Москвы "О дополнительных мерах по защите граждан от противоправных действий преступных сообществ при приватизации и отчуждении жилых помещений" от 26 мая 1994г. Департамент муниципального жилья должен производить регистрацию сделок по отчуждению жилья лишь после их прописки на другое место жительства. При поступлении заявлений граждан о том, что приватизация была совершена ими под давлением криминальных элементов, договор передачи жилья в собственность будет расторгнут без взимания платы за услуги. Распоряжением мэра Москвы ГУВД Москвы совместно с Комитетом социальной защиты предложено подготовить перечень категорий граждан так называемой группы риска, требующих защиты городских властей во время приватизации и других операций с жильем. Для этих граждан купля-продажа занимаемых ими квартир или комнат будет оформляться в особом порядке, который заключается в том, что в документах подтверждается право обязательного пожизненного проживания в них или предоставления других жилых помещений. Департамент муниципального жилья обязан производить регистрацию договоров по отчуждению жилых помещений по доверенности – в случае невозможности личной явки - только с учетом мнения общественных комиссий, в состав которых должны быть включены представители органов социальной защиты и окружного медицинского управления.

Договор купли-продажи квартиры с условием пожизненного проживания. Данный договор прямо не предусмотрен действующим законодательством и, в частности ГК РФ, однако в последнее время находит все большее применение в нашей жизни[[16]](#footnote-16). В этом случае применяется аналогия закона и стороны при заключении договора руководствуются нормами ст. 253 ГК РФ, посвященной правовому регулированию купли-продажи жилого дома с условиями пожизненного проживания.

Суть такого договора в том, что продавец, в качестве которого выступает нетрудоспособное лицо, передает принадлежащую ему квартиру в собственность покупателя, а последний обязуется предоставлять продавцу до конца его жизни пожизненное содержание, которое может включать в себя уход, материальную помощь. Кроме того, по этому договору продавец обычно сохраняет за собой право пользования всей или частью этой квартиры. В настоящее время договоры купли-продажи квартиры с условием пожизненного содержания заключаются с покупателями , в качестве которых выступают как физические, так и юридические лица. Заключение таких договоров выгодно обеим сторонам. Однако, к сожалению, и здесь не обошлось без влияния криминальных элементов. Было отмечено немало случаев, когда продавцы, заключившие такие договоры, или вообще исчезли, или же их находили мертвыми.

Оформление таких договоров осуществляется по тем же правилам, что и оформление договоров купли-продажи и мены квартиры.

В договоре купли-продажи квартиры с условием пожизненного содержания право собственности переходит покупателю при жизни продавца. При этом в договоре обычно оговаривается право пожизненного проживания продавца в этом жилом помещении.

В случае неисполнения договора покупателем своих обязанностей продавец вправе требовать расторжения договора. Приобретатель также может ставить вопрос о прекращении договора, если его материальное положение по не зависящим от него обстоятельствам изменилось настолько, что дальнейшее предоставление содержания стало невозможным. Договор прекращается также в случае смерти покупателя.

При расторжении договора по требованию продавца или покупателя квартиры она возвращается его бывшему собственнику (продавцу). Однако расходы на содержание, понесенные покупателем, в этом случае не возмещается.

Заключая договор купли-продажи квартиры с условиями пожизненного содержания, собственник распоряжается своим жильем после своей смерти. Преимуществом этого договора по сравнению с наследованием квартиры является то, что при наследовании свидетельство о собственности на жилище выдается нотариальной конторой не ранее шести месяцев со дня открытия наследства и, таким образом, наследник не может распоряжаться жильем до истечения этого срока.

Кроме того, у завещателя могут быть обязательные наследники, которым покупателю придется выплачивать компенсацию. При наследовании имущества взимается специальный налог, и, наконец, завещатель может в любой момент отменить или изменить завещание.

# **Глава 3. Обмен жилых помещений**

Собственники квартир могут заключить между собой договор мены. Этот договор следует отличать от договора обмена жилыми помещениями. В последнем случае между сторонами происходит переход права пользования, а не права собственности как в договоре мены. Кроме того, в отличие от договора мены договор обмена жилыми помещениями оформляется специальными обменными ордерами.

В соответствии со ст. 255 ГК РФ по договору мены каждая из сторон передает другой стороне определенное имущество в собственность, то есть каждая из сторон является одновременно и продавцом и покупателем.

Единственным отличием договора мены от договора купли-продажи является то, что в договоре мены одна из сторон в качестве встречного предоставления передает другой стороне не деньги, а имущество. В связи с этим к договору мены применяются те же правила, что и к договору купли-продажи. Так, стороны обязаны предупредить друг друга о недостатках обмениваемого имущества, а также о правах третьих лиц на это имущество (нанимателя, залогодержателя и т.д.).

Если обмениваемое имущество (в данном случае речь идет о квартирах) не является по стоимости равным, то в договор может быть включено условие о доплате той стороны, имущество которой стоит дороже. В договор мены могут включаться и другие условия, не противоречащие его природе (например, о том, что обе или одна из сторон отремонтируют свои квартиры).

Так же, как и договор купли-продажи, договор мены квартир подлежит сначала нотариальному удостоверению, а потом регистрации Департаментом муниципального жилья.

Определенные сложности возникают при заключении договора мены между собственниками квартир и владельцами муниципальных (неприватизированных) квартир. При заключении таких договоров собственники квартир настаивают на том, чтобы их контрагенты также приватизировали свое жилье, а последние, зная, что муниципальное жилье можно приватизировать только один раз, по различным причинам не хотят этого делать.

В качестве выхода из создавшейся ситуации можно предложить следующий вариант. В случае, если в неприватизированной квартире проживает несколько нанимателей, то эта квартира может быть приватизирована на имя только одного из них, который и заключает договор купли-продажи, а затем прописывает в новую квартиру членов своей семьи. Таким образом, остальные наниматели сохраняют в последующем право приватизации муниципальной площади.

Договор мены может заключаться не только на квартиры, но и на приватизированные комнаты в коммунальных квартирах. В этом случае необходимо иметь следующие документы:

1) свидетельство о собственности на жилище (с указанием размера комнаты и общей площади коммунальной квартиры);

2) договор передачи жилья в собственность, зарегистрированный Департаментом муниципального жилья;

3) соглашение об определении долей, нотариально заверенное и зарегистрированное Департаментом муниципального жилья;

4) справка БТИ об оценке стоимости квартиры (с указанием размера долей всех собственников коммунальной квартиры)[[17]](#footnote-17).

# **Глава 4. Дарение**

# **А) Субъект, объект**

Понятие договора дарения закреплено в ст. 572 ГК РФ и является достаточно развернутым.

Как и в ранее действовавших Гражданских кодексах РФ, дарение рассматривается в качестве особого договорного типа. Но если в ГК 1922 г. дарению была посвящена всего одна и притом весьма лаконичного содержания статья, а в ГК 1964 г. лишь две статьи (Основы гражданского законодательства 1961 г. и 1991 г. не предусматривали норм о дарении), то в современных условиях значительное возрастание роли гражданско-правового регулирования рассматриваемых отношений обусловило достаточно полную и сравнительно детальную их регламентацию в законе.

Преобладание в гражданском обороте страны эквивалентно-возмездных отношений не исключает существования и развития всевозможных безвозмездных имущественных связей. Помимо положений гражданского права, названные отношения подпадают под действие норм других отраслей российского права, в частности семейного, административного, трудового. К их числу относятся Закон РФ от 12 декабря 1991 г. (с последующими изменениями и дополнениями) "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения", Указ Президента РФ от 30 апреля 1996 г. "О дополнительных мерах по реализации Федерального закона "О ветеранах", распоряжение Президента РФ от 22 февраля 1996 г. "О российском фонде правовых реформ".

Сопоставляя содержание ст. 572 ГК РФ со ст. 256 ГК 1964 г. (с тем же названием), следует обратить внимание на принципиально иные положения, которые характеризуют юридическую природу и конструкцию данного договора. Прежде легальное определение "умещалось" в сравнительно кратком тезисе: "...одна сторона передает безвозмездно другой стороне имущество в собственность". Теперь же оно существенно расширено за счет включения ряда новых важнейших признаков.

Из определения в ГК 1964 г. с очевидностью явствует, что ранее договор дарения признавался реальным. Более того, в ч.2 ст.256 ГК РСФСР особо указывалось: "Договор дарения считается заключенным в момент передачи имущества".

Согласно действующему определению договора дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) соответствующую вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. Тем самым закон признает возможность существования не только реального, но и консенсуального договора дарения[[18]](#footnote-18).

Вместе с тем необходимо подчеркнуть, что приведенное определение данного конкретного типа договора не согласуется с общим понятием безвозмездного договора, закрепленным в части первой Кодекса и безоговорочно признаваемого консенсуальным. В силу ст. 423 ГК РФ ("Возмездный и безвозмездный договоры") безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления.

Определяя в качестве предмета договора имущество, ГК 1964 г. не раскрывал содержание этого понятия. Практика же исходила из возможности безвозмездного отчуждения только вещей, в том числе денег. Ныне ст.572 ГК относит к предмету договора вещь либо имущественное право (требование). Это соответствует предписанию ст. 128 ГК, которая причисляет к объектам гражданских прав вещи, включая деньги, и ценные бумаги, а также иное имущество, в том числе имущественные права. Из этого следует, что предметом дарения всегда является имущественная ценность.

Что касается имущественного права (требования), то оно предоставляется одаряемому самим дарителем как обязательственное требование к нему. Вместе с тем допускается передача дарителем принадлежащего ему имущественного права к третьему лицу по любому обязательству. Исключения составляют права, уступка которых кредитором другому лицу не допускается. Согласно ст. 383 ГК - это права, неразрывно связанные с личностью кредитора, в частности требования об уплате алиментов (разд.V СК РФ) и о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина (ст.ст.1084-1094 ГК).

Упоминаемое в ст. 572 ГК освобождение одаряемого от имущественной обязанности перед дарителем или третьим лицом представляет собой два особых случая. Первый есть не что иное, как согласно ст. 415 ГК прощение долга, если оно не нарушает прав третьих лиц в отношении имущества дарителя. Второй случай возможен либо при исполнении дарителем за одаряемого его обязанности перед третьим лицом, либо путем перевода на дарителя долга одаряемого третьему лицу. Оба они могут иметь место, когда одаряемый не должен лично произвести исполнение (см. ст. 313 ГК) и при условии, что перевод долга на дарителя возможен, если на это имеется согласие кредитора одаряемого (см. ст. 391 ГК).

В соответствии со ст. 129 ГК имущество как объект гражданских прав должно отвечать требованиям оборотоспособности: отчуждение или перевод от одного лица к другому возможны, если оно не изъято из имущественного оборота или не ограничено в обороте.

Поскольку одной из существенных особенностей договора дарения является его безвозмездность, любое так называемое встречное имущественное предоставление (в виде вещи или права либо обязательства) со стороны лица, бесплатно получающего имущество в собственность, свидетельствует об отсутствии дарения. В силу закона к такому договору применяются положения, предусмотренные п.2 ст.170 ГК, т.е. правила о притворной сделке. В данной ситуации речь идет о нормах, относящихся к возмездной сделке, которую стороны действительно имели в виду.

Не противоречит безвозмездному характеру дарения факт совершения впоследствии одаряемым дара в пользу дарителя, но по самостоятельному договору. При соглашении же о встречных имущественных предоставлениях налицо не договор дарения, а договор мены (ст. 567 ГК) либо договор купли-продажи (ст. 454 ГК), если эквивалент выражен в денежной сумме. Как правильно отмечалось в специальной литературе, договор не становится возмездным от встречного предоставления, которое носит символический характер. В принципе не превращает дарение в возмездный договор и возмещение дарителю расходов, понесенных им в связи с такой сделкой, если они по условиям сделки не входят в ценность предмета дарения.

Безвозмездная природа дарения не может не оказывать влияния на характер возникающих между сторонами отношений. Так, в указанных в ГК случаях (ст.ст. 577, 578) даритель вправе отказаться от исполнения договора, а также отменить дарение; закон устанавливает пределы имущественной ответственности дарителя, если вследствие недостатков подаренной вещи причинен вред жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина (ст. 580).

Заметим, что обещание безвозмездно совершить или не совершить соответствующее действие (обещание дарения) имеет юридическую силу, если оно сделано в надлежащей форме (п.2 ст.574 ГК) и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от соответствующей имущественной обязанности.

В то же время упомянутое обещание с необходимостью должно содержать указание на конкретный предмет дарения. В противном случае оно признается ничтожным по правилам гл.9 ГК ("Недействительность сделок").

Равным образом ничтожен договор, который предусматривает передачу дара одаряемому после смерти дарителя. Такая сделка может представлять собой обход действующих правил о наследовании, которыми, в частности, установлено, что нетрудоспособные наследники по закону имеют право на получение обязательной доли в наследственном имуществе. Вместе с тем судебная практика исходит из того, что факт перехода определенного имущества к одаряемому не должен сказываться на возможности возникновения у последнего в дальнейшем права наследования имущества дарителя.

Очевидно, что в тех случаях, когда договор дарения направлен на прекращение права собственности у одной стороны и возникновение такого права на имущество у другой, даритель должен быть собственником имущества в момент заключения договора. Подтверждение тому - в словах ч.2 п.2 ст.572 ГК РФ, где говорится об обещании "подарить все свое имущество". Момент заключения договора не всегда совпадает с моментом возникновения права собственности у одаряемого (ст. 223 ГК).

Сторонами договора могут быть все субъекты гражданского права.

Что касается граждан, то при заключении договора дарения должны быть учтены требования закона об их дееспособности, в частности - ст. 28 ГК ("Дееспособность малолетних"), предоставляющая малолетним в возрасте от шести до четырнадцати лет право самостоятельно совершать сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации.

Закон (ст. 573 ГК) предоставляет одаряемому право в любое время до передачи ему дара от него отказаться. Реализация такой возможности влечет за собой расторжение договора дарения. В ранее действовавшем законодательстве нормы подобного содержания не было. Установленное ею правило относится исключительно к консенсуальному договору, так как реальный договор дарения до передачи имущества возникнуть не может.

Поскольку в этом случае данный договор признается расторгнутым, эту ситуацию можно рассматривать как особую по сравнению с той, что предусмотрена правилами гл.29 ГК ("Изменение и расторжение договора").

Две нормы ст. 573 об отказе одаряемого принять дар непосредственно связаны с содержанием следующей за ней статьи. Как видно из текста ст.574 ГК, облечение договора в соответствующую форму обусловливается главным образом характером возникающих отношений. По общему правилу реальный договор дарения может быть совершен устно. В дополнение к понятию передачи вещи, сформулированному в гл.14 ГК ("Приобретение права собственности"), здесь упоминаются вручение правоустанавливающих документов и символическая передача (вручение ключей и т.п.).

Исключена возможность совершения в устной форме дарения движимого имущества, если договор является консенсуальным, а также когда дарителем выступает юридическое лицо и стоимость дара превышает предел (пять установленных законом минимальных размеров оплаты труда). Несоблюдение в таких случаях требуемой законом формы приводит к ничтожности сделки.

Для действительности договора дарения недвижимости необходима государственная регистрация[[19]](#footnote-19). Порядок регистрации и основания отказа в ней должны быть установлены в соответствии со ст. 131 ГК специальным законом. До настоящего времени такой нормативный акт не принят. Главным его нововведением станет создание единого государственного реестра прав на недвижимость, лишь запись в котором будет доказательством права собственности лица на такое имущество.

Со статьей ГК, формулирующей понятие договора дарения, теснейшим образом связаны в нем же закрепленные нормы, которые запрещают совершение подобных сделок. Являющаяся новеллой ст. 575 ("Запрещение дарения") не допускает по общему правилу дарение в четырех случаях: 1 ) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями; 2) работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, а также супругами и родственниками этих граждан; 3) государственным служащим и служащим органов муниципальных образований в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей; 4) в отношениях между коммерческими организациями.

Первый из этих случаев вызван необходимостью обеспечить интересы недееспособных граждан, второй - соображениями сугубо нравственного порядка, третий - возможностью прикрытия предметом дарения противозаконных действий в отношении определенных категорий служащих и четвертый - целесообразностью защиты интересов кредиторов дарителя, а также интересов участников хозяйственных товариществ и обществ (см. ст.66 ГК), других коммерческих организаций.

Понятия "государственный служащий", как и "государственная должность", "государственная служба", раскрываются в принятом незадолго до утверждения части второй ГК РФ - 5 июля 1995 г. - Федеральном законе "Об основах государственной службы Российской Федераций"[[20]](#footnote-20).

По сравнению со ст. 575 ГК в ст. 11 этого Закона - "Ограничения, связанные с государственной службой" (гл.III - "Основы правового положения государственного служащего") более широко раздвинуты границы действий, которые не вправе совершать государственный служащий. В частности - получать от физических и юридических лиц вознаграждения (подарки, денежные выплаты, ссуды, услуги, оплату развлечений, отдыха, транспортных расходов и иные вознаграждения), связанные с исполнением должностных обязанностей, в том числе и после выхода на пенсию.

Перечисленные правила не распространяются на так называемые обычные подарки, умеренная стоимость которых установлена в законе (см. ст.ст.575, 576, 579 ГК).

Наряду с запрещением дарения закон в ст. 576 впервые вводит и ряд ограничений дарения. Они касаются различных обстоятельств с участием юридических лиц и граждан.

Закрепленное вначале ограничение, проявляющееся в том, что юридическое лицо, которому вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе подарить ее с согласия собственника (если законом не предусмотрено иное), в известной степени может отражаться на правоспособности таких юридических лиц, как государственные и муниципальные унитарные предприятия, казенные предприятия, а также учреждения (ст.ст. 294, 296 ГК).

Другое ограничение касается имущества, находящегося в общей совместной собственности. Соблюдение правил ст. 253 ГК ("Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности"), к которым отсылает данная статья, должно обеспечить интересы всех ее участников. Два последующих ограничения связаны с осуществлением обязательственных требований и потому регулируются нормами гл.22 ГК "Исполнение обязательств" - исполнение обязательства третьим лицом и гл.24 ГК "Перемена лиц в обязательстве" - о переходе прав кредитора к другому лицу и о переводе долга.

В заключительной части ст. 576 ГК говорится и о необходимости упоминания в доверенности на совершение дарения представителем как одаряемого, так и предмета дарения. Отсутствие таких сведений означает ничтожность самой доверенности и тем самым недействительность дарения. Кстати, здесь едва ли можно усматривать ограничение дарения как такового.

Как и изложенные положения, нормы об отказе от исполнения договора в интересах дарителя (ст. 577), т.е. об одностороннем расторжении, представляют собой новеллы. Очевидно, что закон имеет в виду состоявшийся консенсуальный договор, по которому исполнение еще не последовало. Непременными условиями правомерности отказа дарителя должны быть, во-первых, изменение после заключения договора его имущественного или семейного положения либо, во-вторых, изменение состояния здоровья. Более того, при названных обстоятельствах исполнение договора в новых условиях привело бы к существенному (значительному) снижению уровня жизни дарителя. В целях экономии законодательного материала в ст.577 со ссылкой на ст. 578 ГК называются также другие основания допустимости отказа от исполнения договора. При этом одаряемый не наделяется правом требовать от дарителя возмещения возникших убытков.

Если выше сказано о возможности расторжения консенсуального договора дарения, то в ст. 577 имеются в виду вполне определенные обстоятельства независимо от момента заключения договора, при которых даритель вправе либо потребовать от одаряемого возврата вещи, либо отказаться от ее передачи.

В качестве наиболее серьезного основания отмены дарения по безоговорочному волеизъявлению дарителя фигурирует совершение одаряемым покушения на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи и некоторых других близких по крови ему лиц либо умышленное причинение дарителю телесных повреждений. Подобные противоправные действия квалифицируются уголовным законом как преступления (ст.ст. 30 и 105, 111, 112, 115, 116 УК РФ).

Если же, по терминологии закона, произошло умышленное лишение жизни дарителя одаряемым, то право требовать отмены договора по суду принадлежит наследникам дарителя. В иных случаях только суд вправе отменить дарение. Это может произойти как по иску дарителя (при угрозе безвозвратной утраты представляющего для дарителя большую неимущественную ценность предмета договора в результате ненадлежащего обращения с ним), так и по требованию "заинтересованного лица" (при нарушении положений Закона о несостоятельности ).

Отмена дарения может последовать также, когда в договоре содержалось условие на случай, если даритель переживет одаряемого.

Обязанность одаряемого возвратить дарителю подаренную вещь связывается с ее существованием в натуре к моменту отмены дарения. Очевидно, что в случае отчуждения вещи кому-либо одаряемым возврат ее недопустим. Не подлежат передаче дарителю и полученные одаряемым плоды и доходы от вещи, так как последние в силу ст. 136 ГК принадлежат лицу, использующему определенное имущество на законном основании (если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества).

Ранее действовавшее законодательство не регламентировало имущественных последствий причинения вреда вследствие недостатков подаренной вещи. ГК РФ вводит специальное положение, направленное на обеспечение интересов одаряемого. Одно из его особенностей заключается в определении условий возмещения вреда жизни, здоровью или имуществу гражданина - недостатки возникли до передачи вещи; они не являются явными; даритель, зная о них, не известил одаряемого. Другая особенность состоит в том, что возмещение вреда происходит не по нормам о договорной ответственности, а по правилам гл.59 Кодекса "Обязательства вследствие причинения вреда" (ст.ст.1064-1101). Параграф 3 гл.59 (ст.ст.1095-1098) посвящен исключительно возмещению вреда, причиненного вследствие недостатков товаров, работ или услуг.

Необходимо иметь в виду, что комментируемая здесь ст. 580 предусматривает возмещение вреда только дарителем, в то время как согласно ст.1095 вред возмещается продавцом или изготовителем товара. При этом последняя норма устанавливает возмещение независимо от характера недостатков и вины продавца или изготовителя товара. С этим не согласуется указание ст.580 на вину дарителя (который, зная о недостатках вещи, не предупредил о них одаряемого). С учетом безвозмездности дарения едва ли в такой ситуации может быть применена норма о повышенной ответственности дарителя.

Как и большинство норм главы "Дарение", содержащиеся в ст. 581 - о правопреемстве при обещании дарения правила относятся к консенсуальным договорам и представляют собой нововведения. Вместе с тем они являются диспозитивными, поскольку допускают иное решение вопросов по конкретному договору, в котором чаще всего одной из сторон выступает гражданин. Недопущение в силу закона перехода прав одаряемого и обязанностей дарителя к их наследникам, другим правопреемникам объясняется, видимо, тем, что отношения сторон обычно строятся на личностной основе.

Выделенные в особую статью заключительные положения главы о дарении посвящены пожертвованиям. В том виде, как регламентируемые ст. 582 отношения представлены в законе, они закреплены впервые.

В ГК 1964 г. в одной из двух статей гл.23 "Дарение" без привлечения специального термина предусматривалось, что дарение гражданином имущества государственной, кооперативной или общественной организации возможно при использовании этого имущества лишь для определенной общественно полезной цели. Тем самым в качестве жертвователя выступало только физическое лицо, а на соответствующей организации лежала обязанность осуществить его волю, причем требовать исполнения этого условия был вправе как даритель, так и прокурор. Нотариальная практика исходила из того, что указание на цель использования имущества могло быть включено и в договор дарения между гражданами.

В отличие от прежнего действующий закон содержит краткое, но достаточно четкое определение пожертвования, рассматривая его в качестве самостоятельного вида дарения. Признавая пожертвование таковым, авторы одного из Комментариев вместе с тем ошибочно отмечают, что "это новый институт, который не регулировался ГК 1964 года". Как видно из сказанного, в ГК РСФСР была специальная норма о подобных отношениях, а наличие в действующем законе определенной совокупности регламентирующих правил вовсе не означает, что налицо правовое образование в виде института. Им, несомненно, является дарение в целом как самостоятельный тип договора.

Ранее в рассматриваемых отношениях дарителем выступал исключительно гражданин, а одаряемым, как правило, та или иная организация. Ныне данное ограничение не существует. Пожертвования могут иметь место в пользу различных субъектов гражданского права. Это вытекает из законоположения (ст.582), согласно которому пожертвования адресуются гражданам и названным в статье таким некоммерческим организациям, как учреждения, общественные и религиозные организации, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Если прежде закон определял, что дарение обусловливалось использованием имущества для определенной общественно полезной цели, то теперь для признания дарения пожертвованием требуется, чтобы оно было совершено именно в этих целях.

В качестве предмета пожертвования ныне обозначены вещи или права. Здесь следует учитывать, что в силу ст.128 ГК "Виды объектов гражданских прав" к таким феноменам отнесены вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права.

Согласно закону на принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия. В противном случае нарушался бы один из принципов договорного права, закрепленных в ст.ст. 1 и 421 ГК.

Пожертвование имущества гражданину без указания цели его использования дает основание квалифицировать договор в качестве "обычного дарения". В остальных же случаях (дарение учреждениям, субъектам, перечисленным в ст. 124 ГК) подаренное имущество должно использоваться "в соответствии с назначением имущества". Когда использование имущества по назначению становится невозможным по объективным причинам, допускается его применение по другому назначению.

# **Б) Особенности дарения жилых помещений**

Собственник квартиры может подарить свою квартиру любому физическому или юридическому лицу. Для этого он заключает договор дарения. По договору дарения одна сторона (даритель) передает безвозмездно другой стороне (одаряемому) имущество в собственность.

Дарение не считается состоявшимся, если дело ограничилось только соглашением, даже письменным, но передачи имущества не было. У одаряемого на основе одного лишь соглашения с дарителем не возникает права требовать передачи вещи, а у дарителя - обязанности ее передать.

Однако и передача вещи сама по себе еще не создает дарения.

Дарение - это договор, который предполагает волю дарителя и согласие одаряемого на получение имущества в собственность. Если последний не изъявляет соответствующего желания или прямо отклоняет дар, то дарения нет.

Для договора дарения характерно то, что даритель при жизни отчуждает другому лицу имущество добровольно и безвозмездно. Безвозмездность договора означает, что он не предусматривает наличия какой-либо компенсации со стороны одаряемого.

Даритель, совершая дарение, обязан обеспечить возникновение права собственности одаряемого, свободного от обременения, и, в частности, от прав третьих лиц (нанимателя, залогодержателя и т.д.). Кроме того, даритель отвечает перед одаряемым за убытки, причиненные ему вследствие отчуждения подаренного имущества по иску третьего лица (например, судебные расходы), а также тем, что в подаренной вещи имеются существенные недостатки. На одаряемом же не лежит никакой обязанности перед дарителем. Нельзя на одаряемого возлагать обязанность не отчуждать подаренное имущество или не совершать по поводу этого имущества другие сделки. Таким образом, договор дарения не может содержать условия, ограничивающие право собственности одаряемого[[21]](#footnote-21).

Если договор дарения квартиры или комнаты совершается в пользу несовершеннолетних, то при нотариальном удостоверении нотариус должен от законного представителя несовершеннолетнего или попечителя взять разрешение на получение дара. Это вытекает из ст. 133 СК РФ, согласно которой опекун не вправе заключать договор дарения от имени малолетнего, а попечитель - давать согласие на договор при заключении его несовершеннолетним (от 15 до 18 лет) без разрешения органа опеки.

Договор дарения квартир или комнат в коммунальной квартире удостоверяется в нотариальной конторе при условии представления указанных выше документов, подтверждающих право собственности на квартиру, которая переходит в дар, и затем этот договор регистрируется Департаментом муниципального жилья.

# **Глава 5. Государственная регистрация сделок жилых помещений и перехода прав на жилые помещения**

С принятием Гражданского кодекса Российской Федерации вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним приобрели особую значимость, а сама регистрация - зачастую правообразующее значение. В соответствии с положениями Кодекса в зависимость от соблюдения требований о регистрации ставится возникновение права собственности на недвижимость и иных прав, подлежащих государственной регистрации (п. 2 ст. 8 ГК), а в ряде случаев - действительность совершенной с недвижимым имуществом сделки.

Согласно ст. 164 ГК государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 Кодекса и Законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом.

Статья 131 ГК определяет, что регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, а именно: право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитуты, кроме того - ипотека, а также ограничение, возникновение, переход и прекращение названных прав.

Сопоставление указанных норм права при буквальном их толковании дает основание заключить, что сделки с недвижимостью подлежат во всех случаях регистрации, поскольку всякая сделка с недвижимостью так или иначе связана с возникновением (прекращением, переходом, ограничением) прав на недвижимое имущество, то есть с обстоятельствами, на которые указывает ст. 164 ГК как на случаи, при которых необходима регистрация сделки. При несоблюдении требования о регистрации сделки возможны два вида последствий.

Так, п. 1 ст. 165 ГК содержит положение, согласно которому несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность.

Анализ статей Кодекса (с учетом ст. 165) позволяет сделать вывод, что недействительность сделки при несоблюдении требования о ее регистрации имеет место не всегда, а лишь в тех случаях, когда закон либо содержит прямое на этот счет указание (ст. 558 ГК, к примеру, предусматривает, что договоры продажи жилого дома или квартиры подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации), либо непосредственно требует государственной регистрации сделки, не определяя последствий несоблюдения этого требования (в частности, в ст. 574 ГК в отношении договора дарения недвижимого имущества).

В обоих случаях не зарегистрированную в установленном порядке сделку следует в силу ст. 165, 168 ГК считать ничтожной как не соответствующую требованиям закона[[22]](#footnote-22). В то же время ст. 550 Кодекса устанавливает необходимость придания договору продажи недвижимости (за исключением предприятия или жилого помещения) только простой письменной формы без государственной его регистрации, хотя право собственности у приобретателя отчуждаемого имущества может возникнуть лишь после регистрации этого права (ст. 223 ГК).

С учетом изложенного применительно к ст. 131 и 164 ГК представляется, что зарегистрирован должен быть и этот договор продажи недвижимости, но регистрация его должна будет произойти только при регистрации права собственности покупателя на приобретаемую недвижимость - договор потребует регистрации как правоустанавливающий документ, на котором основано возникающее право собственности. До регистрации же прав нового собственника договор имеет полную юридическую силу, а права (требования), происходящие из него как из консенсуальной сделки, будут обеспечены возможностью судебной защиты.

Итак, ст. 131 и 164 ГК говорят о случаях и порядке государственной регистрации в отношении недвижимого имущества и соответствующих сделок. Однако ст. 8 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" предусмотрено, что впредь до введения в действие закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации.

В связи с тем, что законодательный акт, на который указывает упомянутая статья, вступил в силу с 31 января 1998 года, можно утверждать, что до означенного момента Гражданский кодекс лишь определял случаи, в которых требовалась регистрация недвижимости, но не регламентировал порядок такой регистрации (ввиду отсутствия в Кодексе соответствующих правовых норм), оставляя его до известного времени в том виде, как он был установлен действовавшими правовыми актами, в том числе и законодательством субъектов Российской Федерации.

При этом надо иметь в виду, что регистрация прав на недвижимое имущество на федеральном уровне регламентировалась далекими от совершенства и отчасти устаревшими нормативными актами, а соответствующие акты субъектов Российской Федерации принимались не везде.

В частности, в Рязанской области органы власти не проводили регулирование вопросов регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поэтому правоприменительная деятельность зачастую существенно усложнялась.

Показателен следующий пример. В 1994 году между двумя акционерными обществами был заключен договор строительного подряда. По условиям договора подрядчик обязался построить многоквартирный жилой дом и передать его в собственность заказчику, а последний нес обязанность оплатить выполненные работы, а также выделить подрядчику десять квартир, номера которых могли быть определены заказчиком на любой стадии строительства. Для привлечения дополнительных денежных средств подрядчик заключил ряд договоров с третьими лицами о долевом участии последних в строительстве. В частности, такой договор был заключен с гражданкой В., которой подрядчик обязался передать одну квартиру в построенном доме.

В январе 1995 года на фирменном бланке заказчика в адрес подрядчика было направлено письмо, из которого следовало, что во исполнение договора подряда подрядчику выделяется ряд квартир. Поскольку воля заказчика на выделение определенных квартир подрядчику была ясно выражена и облачена в надлежащую форму, последний счел возможным распорядиться частью предоставленных ему квартир, совершив таким образом ряд сделок, свидетельствующих о принятии им предложенного ранее исполнения договора.

Так, подрядчик выделил одну из упомянутых в полученном от заказчика письме квартир гражданке В., о чем уведомил ее своим письмом, а впоследствии вручил ключи от этой квартиры, то есть исполнил обязанность в натуре. После того, как завершенный строительством дом был в установленном порядке передан подрядчиком заказчику и зарегистрирован БТИ города за заказчиком (но не на праве собственности, а на праве владения), В. обратилась в БТИ г. Рязани с письменным заявлением о регистрации ее прав на полученную по договору квартиру. БТИ зарегистрировало за нею право собственности. Однако акционерное общество - заказчик дома обратилось в суд с иском к В. и БТИ г. Рязани, оспаривая право собственности на квартиру и обосновывая свои требования тем обстоятельством, что после принятия завершенного строительством дома заказчиком в БТИ города было направлено письмо с требованием не проводить регистрацию чьих-либо прав на квартиры в доме, а следовательно, регистрирующий орган не вправе был осуществлять регистрацию, не получив на это разрешения истца.

В ходе судебного заседания было установлено, что письмо, которым спорная квартира выделялась подрядчику, подписано лицом, не имевшим на подобные действия полномочий. В судебном заседании представитель БТИ г. Рязани пояснил, что процесс регистрации недвижимого имущества и сделок с ним регулируется в Рязанской области исключительно Инструкцией о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации, утвержденной приказом Центрального статистического управления СССР от 15 июля 1985 года N 380. Инструкция эта устарела и не охватывает всего многообразия правоотношений в жилищной сфере. В связи с этим БТИ города при регистрации недвижимости основывается главным образом на правоустанавливающих документах, подтверждающих законность приобретения имущества, подлежащего регистрации, в соответствии со сложившейся практикой, не подкрепленной законодательной регламентацией. (Оговоримся, что утверждение это неверно, на что и было указано В.)

Возражения на иск сводились к следующему. В Российской Федерации (на момент рассмотрения дела в суде года) действуют Методические указания о государственной регистрации прав граждан и юридических лиц на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость (как обязательные для исполнения впредь до вступления в действие законодательных актов, регулирующих те же правоотношения). Указанный подзаконный акт предусматривает, что основанием для регистрации является обращение в орган, осуществляющий регистрацию, любого гражданина или юридического лица с заявлением и приложением необходимых документов, устанавливающих право на недвижимость, в двух экземплярах, один из которых может быть ксерокопией. Но к представляемым на регистрацию документам предъявляются особые требования - они должны быть удостоверены органами юстиции; права, приобретаемые в процессе совершения сделок с недвижимостью, перед их регистрацией подлежат обязательному удостоверению органами юстиции; документы о сделках с недвижимостью, заверенные органами юстиции, считаются истинными[[23]](#footnote-23).

Однако указанные право положения не должны применяться в силу ст. 4 Закона о введении в действие части первой ГК как противоречащие Гражданскому кодексу, исчерпывающим образом регламентирующему вопросы о сделках вообще и их форме в частности, поскольку рассматриваемыми правовыми нормами вводится особая форма сделки - сделка, удостоверенная органами юстиции, в то время как Кодекс устанавливает для сделок только три возможные формы их совершения: устную, простую письменную и письменную квалифицированную (нотариальную).

В то же время п. 6 Порядка заполнения форм государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15 апреля 1996 года N 475 (то есть вступившего в силу после введения в действие ГК), определяет, что для регистрации должны представляться только подлинники правоустанавливающих документов без каких-либо дополнительных к ним требований. Следовательно, правоустанавливающие документы, представляемые на регистрацию, должны соответствовать требованиям ГК. В остальном надо руководствоваться Методическими указаниями.

При рассмотрении возникшего спора необходимо учитывать положения ст. 20 Методических указаний, п. 2 которой предусматривает, что по заявлению заинтересованного лица, оспаривающего в суде право, за регистрацией которого обратилось другое заинтересованное лицо, регистрация права может быть отложена на срок не более десяти дней. Если в течение указанного срока регистрирующий орган не получит от суда сообщение о поступлении искового заявления, регистрация права должна быть осуществлена. Отсюда следует, что заявление заказчика дома о том, что БТИ не имело права проводить регистрацию права собственности после получения от заказчика письменного предупреждения о его притязаниях на квартиру, несостоятельно, поскольку заказчик на момент регистрации не обращался в суд с какими-либо требованиями. Право собственности В. на квартиру было зарегистрировано на основании ее заявления, договора о долевом участии в строительстве и соответствующих писем, свидетельствующих об исполнении договорных обязанностей. Следовательно, при регистрации права собственности на квартиру не были нарушены требования какого-либо правового акта.

С точки зрения регистрационной техники, установленной законодательством, порядок регистрации был соблюден, что подтвердил в судебном заседании и представитель БТИ.

Согласно ст. 219 ГК право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации. Объект строительства, неразрывно связанный с землей, вне зависимости от того, завершены строительные работы или нет, неправомерно рассматривать как движимое имущество, поскольку он подпадает под определение недвижимой вещи, данное в ст. 130 ГК, а в ст. 25 принятого, но не вступившего в силу на момент рассмотрения дела Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объект незавершенного строительства непосредственно назван как объект недвижимого имущества.

Однако объект этот до момента государственной регистрации не имеет собственника, подрядчику принадлежит лишь право владения им и именно это право подрядчик передает по окончании строительства заказчику, имеющему до завершения строительных работ обязательственное право (требование) по отношению к своему контрагенту.

Получив завершенный строительством дом в свое владение, заказчик может стать собственником, но только обратившись за регистрацией права собственности в уполномоченный на проведение регистрации орган. Из ст. 289, 290 ГК следует, что объектом права собственности в многоквартирном доме являются отдельные квартиры; остальные части дома - несущие конструкции, общие помещения дома и т. п. - составляют общую долевую собственность владельцев квартир, то есть право собственности на них производно от права собственности на квартиры.

Таким образом, весь дом может находиться в собственности одного лица лишь в том случае, если за ним зарегистрированы в собственность все квартиры этого дома либо если весь дом зарегистрирован за одним собственником и при этом ни на одну из квартир дома право собственности не зарегистрировано за третьим лицом. Если же квартиры дома принадлежат разным собственникам, регистрация права собственности на весь дом за одним лицом, иногда производимая регистрирующими органами, представляется неправомерной.

В ходе судебного заседания это было признано и представителем БТИ. Из представленной суду справки, выданной БТИ г. Рязани, следует, что В. является единственным собственником означенной квартиры - до нее право собственности на эту квартиру ни за кем не регистрировалось. Таким образом, утверждение представителя заказчика дома о том, что он полноправный собственник квартиры ввиду того, что весь дом был передан ему подрядчиком в установленном порядке и зарегистрирован за ним на праве владения, несостоятельно. Далее. Акционерное общество - подрядчик по договору являлось одновременно участником обязательств двух видов:

- в качестве подрядчика оно выступало в подрядном правоотношении и, завершив строительные работы, несло обязанность передать построенное недвижимое имущество заказчику дома;

- оно являлось участником договоров о долевом участии в строительстве дома и было обязано выделить определенное количество квартир своим дольщикам, участвовавшим в строительстве внесением денежных средств.

Названные обязательства имели равную юридическую силу, не зависели одно от другого (так как исполнение каждого из них не было обусловлено исполнением другого обязательства) и подразумевали аналогичный способ исполнения - передачу квартир в собственность кредиторов.

Подрядчик передал завершенный строительством дом заказчику. Однако право собственности заказчика ни на весь дом, ни на отдельные его квартиры не возникло, несмотря на то, что весь дом был поставлен на его баланс. В то же время спорная квартира была передана подрядчиком во исполнение договора о долевом участии в строительстве гражданке В. как фактически (вручение ключей от квартиры), так и формально (регистрация права собственности в установленном порядке). Передаточный акт на квартиру не подписывался, однако исполнение обязательства из договора о долевом участии в строительстве дома было предложено в письменной форме и принято посредством обращения в БТИ г. Рязани с требованием о регистрации права собственности.

Возникла коллизия, порядок разрешения которой детально, по мнению автора, регламентирован Гражданским кодексом России.

По завершении строительства дома у заказчика по договору строительного подряда возникло обязательственное право требовать передачи ему в собственность в установленном порядке всех квартир дома в отдельности (фактического предоставления во владение по передаточному акту и регистрации прав). Однако в соответствии со ст. 398 ГК в отношении спорной квартиры это право отпало, поскольку квартира была передана В. - лицу, имеющему на нее право собственности вследствие исполнения иного договорного обязательства.

В этой ситуации заказчик утратил на спорную квартиру все права и сохранил лишь возможность требовать от подрядчика возмещения причиненных ненадлежащим исполнением договора строительного подряда убытков. Суд тем не менее удовлетворил исковые требования акционерного общества, признав незаконной регистрацию права собственности на квартиру за В. ввиду того, что БТИ не имело права без согласия заказчика производить регистрацию права собственности на квартиры дома за кем-либо.

Таким образом, суд пришел к выводу, что имело место нарушение установленного порядка проведения регистрации прав на недвижимое имущество.

Вынесенное решение было обжаловано в областной суд, однако оставлено последним без изменений. Представляется, что ситуации, подобные описанной, едва ли будут возможны с введением в действие Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Закон детально регламентирует процесс регистрации недвижимого имущества.

Так, ст. 13 устанавливает порядок регистрации, последовательно определяя ее стадии в следующем виде:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации и отвечающих требованиям этого закона; регистрация представленных документов;

- правовая экспертиза представленных документов и проверка законности сделки с недвижимостью; сопоставление заявленных прав на объект недвижимости с уже зарегистрированными на него правами с целью установить отсутствие возможных противоречий;

- при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа в регистрации либо ее приостановления - внесение записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество;

- совершение регистрационных надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной регистрации, каковыми согласно ст. 14 Закона являются особого вида свидетельства.

Статьей 16 определен круг лиц, управомоченных обращаться с требованиями о регистрации прав и сделок в учреждения юстиции, на которые возлагается функция регистрирующего органа (правовые нормы этой статьи подлежат применению, если в статьях главы IV Закона не установлены особые правила регистрации).

Исходя из указания, содержащегося в п. 1 ст. 2 Закона, согласно которому термин "государственная регистрация прав" подразумевает и регистрацию соответствующих сделок, можно утверждать, что положения ст. 16 в равной мере применимы и при проведении регистрационной процедуры в отношении сделок с недвижимым имуществом. Заметим также, что ст. 16 Закона соотносится с установлениями п. 3 ст. 165 ГК, которые аналогично регулируют порядок регистрации сделки в случае уклонения одного из контрагентов от прохождения регистрационной процедуры.

Итак, государственная регистрация производится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора либо представителя упомянутых лиц, имеющего надлежащим образом оформленную доверенность. Если право возникает на основании акта государственного органа или органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого принят такой акт. В случае, если права возникают на основании договоров, не требующих нотариального удостоверения, заявление о регистрации должно исходить от всех участников сделки. При уклонении одной из сторон от прохождения процедуры регистрации права на недвижимость оно регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. Регистрация же по заявлению одной из сторон сделки возможна только в том случае, если права возникли на основании сделки, не требующей нотариального удостоверения, но нотариально удостоверенной по желанию участников.

Вопрос о том, кто вправе обратиться за регистрацией, если сделка, подлежащая регистрационному оформлению, удостоверена нотариально в силу требования закона, законодательно не урегулирован.

Следует, однако, оговориться, что со вступлением в действие Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" круг сделок, требующих соблюдения квалифицированной письменной (нотариальной) формы, сведен к минимуму. Утратили силу положения ст. 7 Закона о введении в действие части второй ГК, сохранявшие требование о нотариальном удостоверении договоров, предусмотренных ст. 550, 560, 574 ГК (договоры продажи (а в силу ст. 567 - и мены недвижимого имущества) вообще и предприятия как его разновидности в частности, а также договор дарения недвижимости). Требование о нотариальном удостоверении и одновременно о государственной регистрации сделки Гражданским кодексом установлено только для связанного с отчуждением недвижимого имущества договора ренты (ст. 584), а также для договора залога недвижимого имущества (ст. 339). При этом Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применительно к ипотеке содержит изъятие из общего правила о порядке регистрации, устанавливая, что процедура регистрации залога недвижимого имущества начинается только по заявлению залогодателя после государственной регистрации прав залогодателя на вещь, являющуюся предметом залога.

Вместе с тем по смыслу п. 2 ст. 163 ГК не исключается возможность того, что в других законодательных актах могут содержаться требования о нотариальном оформлении определенных видов сделок с недвижимостью, требующих в то же время государственной регистрации. В данных случаях при отсутствии в законе прямых указаний на этот счет следует руководствоваться аналогией ст. 16 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то есть по требованию любой из сторон такой сделки проводить регистрацию нотариально оформленной сделки и возникшего на ее основании права на недвижимость.

Целью настоящей статьи не является всеобъемлющий анализ положений нового Закона о регистрации прав на недвижимость. Тем не менее хотелось бы отметить следующее.

Несомненно положительным является включение в Закон правовых норм, предусматривающих возможность и регулирующих особенности регистрации прав на объект незавершенного строительства. Дело в том, что до вступления нового Закона в силу нотариусы, как правило, отказывали в удостоверении сделок с объектами незавершенного строительства, ссылаясь на то, что предмет сделки (чаще всего квартира) не сдан в эксплуатацию, не прошел регистрацию и установить с достоверностью принадлежность прав на него конкретному лицу сложно. При этом участникам сделки советовали заключать договор без нотариального оформления, рассматривая объект незавершенного строительства в качестве "совокупности строительных материалов". Регистрационные же органы расценивали объекты незавершенного строительства как недвижимое имущество и не принимали для регистрации права собственности договоры купли-продажи или дарения, не оформленные нотариально. Таким образом, заключить договор продажи незавершенной строительством недвижимости, минуя судебную процедуру, зачастую было невозможно.

Статья 25 принятого Закона устанавливает, что в случае необходимости совершения с объектом незавершенного строительства сделки право на указанный объект недвижимого имущества должно быть предварительно зарегистрировано. Указанная статья содержит перечень документов, необходимых для первоначальной регистрации прав на объект незавершенного строительства. Если для регистрации вновь создаваемых объектов недвижимости требуется по общему правилу предъявление документов, подтверждающих факт их создания, то при регистрации прав на незавершенные строительством объекты необходимы документы, подтверждающие право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях - проектно-сметная документация, а также документы, содержащие описание объекта незавершенного строительства.

Наиболее сложной для понимания представляется ст. 22 Закона, где определяются особенности регистрации прав на предприятие и сделок с ним. Пункт 1 указанной статьи предусматривает, что регистрация прав на все объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия, в том числе и земельные участки, а также сделок с ними осуществляется в месте нахождения данных объектов. В то же время государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом должна производиться согласно п. 2 рассматриваемой статьи в месте регистрации предприятия как юридического лица. Зарегистрированное право на предприятие как имущественный комплекс является основанием для внесения в Единый государственный реестр записей о праве на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав данного предприятия, в месте нахождения объекта.

Буквально истолковать эту норму права можно так: право на предприятие должно быть зарегистрировано там, где это предприятие зарегистрировано как юридическое лицо. При этом обращает на себя внимание прежде всего то, что законодатель использовал термин "предприятие" в двух значениях: в одном случае, говоря о предприятии как имущественном комплексе, то есть объекте гражданских прав, в другом - упоминая предприятие в качестве юридического лица - субъекта гражданско-правовых отношений.

Проблема соотношения понятий "предприятие" и "юридическое лицо" не нова. Идея признания предприятия в качестве юридического лица выдвигалась еще в дореволюционной российской цивилистике и разделялась, в частности, таким известным ученым, как П. П. Цитович. Другой выдающийся цивилист, Г. Ф. Шершеневич, по-видимому, также придерживался подобной точки зрения. В своем учебнике торгового права он провел подробный анализ конститутивных признаков предприятия, рассматривая его в разделе, посвященном субъектам торговых сделок: в концепции ученого торговое предприятие выступает как объект права собственности, предмет сделок, имущественный обособленный комплекс, в то же время претендующий и могущий стать субъектом гражданско-правового отношения, поскольку комплекс этот, по мнению автора, суть меновое хозяйство, которое фактически оценивается в обороте как самостоятельный субъект, характеризуемый относительной неизменностью, отводящий на второй план своего владельца и, как правило, не ассоциируемый с именем последнего1. То есть предприятие - объект права особого рода, весьма близкий по своим характеристикам к юридическому лицу и требующий юридического признания своей самостоятельности.

Так или иначе, вопрос признания за торговым предприятием статуса юридического лица положительного разрешения в законодательстве России не нашел, как, впрочем, и в зарубежном законодательстве. Теоретические дискуссии о необходимости признания предприятия юридическим лицом продолжаются и по сей день. Основой соответствующих предложений на этот счет служит, как отмечалось в литературе, очевидный интерес субъектов коммерческой деятельности ограничивать свою ответственность по обязательствам, связанным с эксплуатацией предприятия, исключительно имуществом, входящим в состав последнего.

Однако в законодательных актах иностранных государств нашла отражение выработанная немецкой правовой доктриной концепция, определяющая предприятие как имущественный комплекс и признающая его только в качестве объекта имущественных прав, то есть средства хозяйственной деятельности, состоящего из элементов материальных (торгового заведения в виде завода, магазина, конторы основы всякого предприятия, а также денег, товаров, материалов и оборудования) и нематериальных (комплекса исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации предприятия и его продукции, а также имущественных прав и обязанностей).

Концепция эта в целом была воспринята и новым отечественным законодательством. Согласно ст. 132 ГК предприятием является имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, в целом относящийся к недвижимому имуществу. Термин "предприятие" в значении "юридическое лицо" употребляется в Гражданском кодексе только применительно к коммерческим организациям, не обладающим правом собственности на закрепленное за ними имущество, пользующимся им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, то есть к государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

Таким образом, гражданское законодательство России пошло по пути разграничения понятий "предприятие" и "юридическое лицо", хотя и провело его недостаточно последовательно. Это видно из ст. 300 ГК, которая упоминает о праве собственности на унитарное предприятие (как, впрочем, и на учреждение), в отличие от ст. 113 (п. 5), ст. 114 (п. 8), ст. 120 ГК, которые говорят о правах собственника не на сами юридические лица, названные выше, а только на закрепленное за ними имущество.

Думается, что подобное смешение понятий ошибочно и недопустимо: субъект имущественного права не может одновременно сам быть объектом обладания на праве собственности со стороны третьего лица. Поэтому в ст. 300 ГК под правом собственности на унитарное предприятие и учреждение следует, по-видимому, понимать право собственности на закрепленное за этими юридическими лицами имущество. К подобному выводу можно прийти путем сравнительного сопоставления норм ГК, то есть через систематическое толкование закона.

Поскольку предприятие юридическим лицом не является, предложенное выше толкование ст. 22 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним неверно. Следовательно, возникает проблема уяснения смысла положений этой статьи и определения места регистрации прав на предприятие. Закон увязывает место регистрации прав на предприятие с местом регистрации юридического лица.

Использование термина "предприятие" в целях обозначения юридического лица воспринимается в данном случае как несоответствие терминологии Закона понятийному аппарату, использованному законодателем при конструировании норм Кодекса. Следует при этом заметить, что обозначение юридического лица термином "предприятие" не исключает вероятности неправильного истолкования понятия "предприятие как объект права собственности", поскольку дает основание отождествлять его со всем имуществом юридического лица в целом ввиду того, что Закон указывает на комплексный характер предприятия как недвижимости, но не упоминает о присущей предприятию вещной обособленности.

Поскольку юридическое лицо может обладать недвижимым имуществом, находящимся в разных регистрационных округах, именно в этом смысле становится возможным понимание необходимости регистрации отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу и входящих в состав предприятия, по месту нахождения каждого из этих объектов - в разных учреждениях юстиции по регистрации прав.

Такое понимание предприятия, однако, следует признать неверным. В литературе неоднократно отмечалось, что предприятие - суть имущественный комплекс, который представляет собой не просто совокупность самостоятельных разрозненных вещей, а одну непотребляемую совокупную недвижимую вещь, обособленную от иного имущества (в том числе и принадлежащего тому же собственнику - юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю), образующую технологически единое целое, замкнутый производственный цикл (при этом отдельные составляющие предприятия - недвижимые вещи - могут иногда находиться вне места расположения основной массы недвижимого имущества, образующего предприятие - в других регистрационных округах, не имея, однако, самостоятельного хозяйственного значения, будучи призванными функционально обеспечивать работу предприятия в целом). Иные сочетания (комплекты) вещей, не обладающие указанными свойствами, не являются предприятием3. На этих позициях стоит и судебная практика. В качестве предприятия должны рассматриваться заводы, автозаправочные станции и тому подобное имущество, а значит, в собственности всякого субъекта предпринимательской деятельности может находиться как одно, так и несколько предприятий, самодостаточных для постоянного использования в целях извлечения прибыли.

В ряде случаев юридическое лицо может ассоциироваться с конкретным предприятием и быть с ним неразрывно связано. Это относится, как правило, к государственным и муниципальным унитарным предприятиям (в первую очередь к федеральным казенным предприятиям), а также к хозяйственным обществам, образованным на базе государственных предприятий в результате приватизации последних и имеющим в собственности крупные промышленные объекты. Однако законодательство не содержит препятствий к тому, чтобы в собственности унитарного предприятия находилось несколько предприятий - имущественных комплексов. Следовательно, толковать ст. 22 Закона как применимую только к унитарным предприятиям, нет оснований: речь в ней идет обо всех юридических лицах без исключения. С учетом изложенного приемлема следующая трактовка Закона: право на предприятие в целом должно регистрироваться в ответственном за регистрацию учреждении юстиции, находящемся по месту регистрации юридического лица собственника предприятия. Однако и подобное истолкование порождает немало вопросов.

Во-первых, неясно, должна ли производиться перерегистрация прав в другом учреждении юстиции в случае перехода права собственности на предприятие в целом к лицу, находящемуся в другом регистрационном округе.

Во-вторых, встает проблема надлежащей регистрации прав в том случае, если предприятие находится в собственности нескольких лиц (например, создание предприятия в результате совместной деятельности), место нахождения которых различно.

Наконец, непонятно, в каком конкретно учреждении юстиции должно регистрироваться право собственности на предприятие, принадлежащее государству. Думается, Закон предполагает следующее. Всякий объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия, должен быть зарегистрирован в месте его нахождения за собственником всего предприятия (впоследствии любое обременение каждого такого объекта будет регистрироваться только в месте его расположения). При этом в месте регистрации юридического лица - собственника предприятия в соответствующем учреждении юстиции в реестр недвижимости должна быть внесена регистрационная запись о том, что конкретное юридическое лицо, зарегистрированное по определенному адресу в данном регистрационном округе, обладает на праве собственности предприятием, расположенным в определенном месте, с перечислением всех объектов недвижимости, относящихся к этому предприятию. В месте регистрации собственника предприятия, очевидно, должны регистрироваться и права на предприятие, производные от права собственности. Таким образом, каждый объект недвижимости, входящий в предприятие, должен быть подвергнут двойной регистрации. Переход права собственности на предприятие в целом повлечет необходимость новой регистрации (регистрации возникшего права) в другом учреждении юстиции в том случае, если приобретатель зарегистрирован в ином регистрационном округе.

Регистрация прав на предприятие, находящееся в общей долевой собственности, будет необходима одновременно в нескольких учреждениях юстиции, отвечающих за регистрацию недвижимости, - соответственно в месте регистрации каждого из сособственников с указанием на то, что находящемуся в данном регистрационном округе лицу принадлежит определенная доля в праве общей собственности на конкретное предприятие. На каждый объект недвижимости в месте его нахождения должно быть при этом зарегистрировано право общей собственности.

Регистрация права собственности государства на предприятие, видимо, должна проводиться в месте регистрации юридического лица, за которым предприятие закреплено. Сложность подобной регистрационной процедуры очевидна. Неизбежно возникнут проблемы, связанные со слабой технической базой регистрирующих органов (поскольку без объединения всех учреждений юстиции в единую компьютерную сеть исполнение нового Закона весьма проблематично), а также с недостаточно высокой профессиональной подготовкой регистраторов, многие из которых в настоящее время не имеют юридического образования. С учетом последнего обстоятельства несомненна необходимость скорейшего принятия подзаконных актов, на которые косвенно указывает ст. 22 Закона и которые призваны детализировать правила регистрации прав на предприятия. Кроме того, потребуется, видимо, официальное толкование положений нового Закона в форме совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

# **Заключение**

По некоторым оценкам, около 30% предложений о продаже жилья попытки совершить незаконные сделки. Самые распространенные из них:

1. Продажа квартиры лицом, не являющимся ее собственником. Документы на квартиру могут быть либо подделаны, либо изготовлены с использованием похищенных подлинников.

2. Продажа квартиры несколькими покупателями одновременно. У продавца имеется несколько экземпляров поддельных свидетельств о собственности, договоров купли-продажи и других документов.

3. Продажа незаконно присвоенной квартиры (если договор купли-продажи или дарственная на квартиру оформлены с помощью угроз и насилия). Ситуация осложняется тем, что документы могут быть безукоризненными по содержанию.

4. Продавец, получив деньги от покупателя, отказывается выписаться из квартиры, тем самым оставляя себе право на проживание в ней, используя противоречие между нормами законодательства.

5. Продается приватизированная квартира, принадлежащая на праве собственности нескольким лицам. Один из них может присвоить всю сумму стоимости квартиры и скрыться.

Независимо от того, имеется ли подозрение о возможном обмане, при совершении сделок, связанных с куплей-продажей квартир, следует самым тщательным образом изучить документы, прежде всего устанавливающие право собственности на жилье, навести справки в Департаменте муниципального жилья, РЭУ, паспортном столе. Полезной может быть и беседа с соседями.

Для совершения сделки с приватизированной квартирой (впервые продающейся) покупатель должен потребовать от продавца следующие документы:

* свидетельство о собственности на жилье;
* договор передачи жилья в собственность;
* справку из бюро технической инвентаризации, в которой указана инвентаризационная стоимость квартиры (форма 11А);
* справку из РЭУ об отсутствии задолженности по платежам;
* выписку из домовой книги;
* копию финансового лицевого счета;
* если в квартире прописаны несовершеннолетние дети, то необходимо согласие органов опеки и попечительства и свидетельство о рождении детей.

Если продавец - не первый собственник квартиры, документом, подтверждающим его право собственности на квартиру, служит договор купли-продажи, дарения и проч.

Следующая стадия после проверки документов на их подлинность и соответствие содержания требованиям законодательства - удостоверение договора в нотариальной конторе.

Нотариус требует справку формы 11-а из БТИ, подтверждающую наличие объекта сделки в натуре, принадлежность его данному лицу, в которой содержится краткое описание квартиры или комнаты, указана их инвентаризационная стоимость (основание для определения размеров госпошлины и подоходного налога), представлена информация об имеющихся ограничениях сделок с ними (арест, запрещение).

В ст.56 Основ законодательства РФ о нотариате сказано, что удостоверение договоров об отчуждении квартиры производится по месту ее нахождения. Поэтому потенциальному покупателю стоит подумать, прежде чем решиться на покупку квартиры, продавец которой в подтверждение своего права собственности на квартиру предъявляет договор купли-продажи, удостоверенный нотариусом из другой местности.

Наконец, договор должен быть зарегистрирован в Департаменте муниципального жилья, без чего сделка не может считаться заключенной.

В практике нередко случаются попытки продажи квартир "с начинкой", когда продавец не предупреждает покупателя о возможных претензиях третьих лиц на жилплощадь. Наиболее часто это связано с продажей квартир, которые приватизировались без включения в договор передачи жилья в собственность несовершеннолетних детей, пропитанных на момент приватизации в этих квартирах.

В Законе РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" не отражены положения о праве несовершеннолетних членов семьи на приватизированное жилье. Это теперь исправлено "Примерным положением о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", утвержденным решением коллегии Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 18 марта 1993г. N 4 и одобрено Постановлением Правительства РФ от 26 ноября 1993г. N 1238.

В "Примерном положении" установлено, что несовершеннолетние дети, проживающие совместно с нанимателями, и являющиеся членами его семьи либо бывшими членами семьи, наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение. Отказ от включения несовершеннолетних в число участников общей собственности на приватизируемое жилое помещение может быть осуществлен опекунами и попечителями, в том числе родителями и усыновителями несовершеннолетних, только при наличии разрешения органов опеки и попечительства.

Следствием "невнимательности" Департамента муниципального жилья стал тот факт, что в практике судов достаточно часто встречаются споры по поводу признания сделок купли-продажи квартир недействительными по тому основанию, что при приватизации квартир были нарушены права несовершеннолетних членов семьи на участие в приватизации. Суды в таких случаях принимают решение о признании сделок, последовавших после приватизации квартир, недействительными.

Покупателю также следует быть осторожным, если в цепочке договоров купли-продажи имеется сделка, совершенная поверенным, действовавшим по "генеральной доверенности", выданной лицом, являвшимся на тот момент собственником квартиры. Бывший собственник может впоследствии заявить, что на самом деле он поручил поверенному совершить обмен квартиры с доплатой и был введен им в заблуждение относительно характера сделки, связанной с его квартирой.

Много проблем счастливым обладателям квартир и их домочадцам может принести институт прописки. Одна из самых распространенных проблем - ничем не ограниченное право собственности, оказывается, ограничивается волей власть предержащих - "прописать" или "не прописать" в приобретенное жилье. Право прописки в приобретенную в Москве квартиру для граждан РФ стоит почти столько же, сколько сама квартира.

Еще один момент, связанный с пропиской. При покупке жилья необходимо проверить, разрешена ли прописка в этот дом. Дом может быть определен под снос, что влечет за собой запрет прописки.

Что касается налогообложения денежных сумм, полученных продавцами от продажи жилплощади, то в соответствии с пп. "в" п.6 ст.3 Закона "О подоходном налоге с физических лиц" в совокупный доход не включаются суммы, получаемые в течение года от продажи квартир, не превышающие 500-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда.

Среди банков и других субъектов предпринимательской деятельности растет интерес к залогу недвижимости как средству обеспечения исполнения обязательств. Применение законодательства о залоге на практике оказывается проблематичным, но, поскольку развитие этого института представляется перспективным, рассмотрим, как можно применить залог в современных условиях.

Для оформления договора залога квартиры требуется:

1) совместное заявление залогодателя и залогодержателя в Департамент муниципального жилья;

2) нотариально заверенный договор о залоге;

3) справка БТИ;

4) квитанция об уплате госпошлины.

Регистрация залога квартиры осуществляется Департаментом муниципального жилья в соответствии в постановлением Правительства Москвы N 415 от 27 апреля 1993 г.

Временное положение о регистрации залоговых операций с жилыми помещениями предусматривает, что регистрация производится путем:

1) внесения регистрационной записи в книгу регистрации залоговых операций с жилыми помещениями;

2) проставления отметки о регистрации на всех оригинальных экземпляров договора о залоге;

3) внесения сведений о залоге в банк данных собственников жилья;

4) выдачи свидетельства о регистрации залога. Договор залога должен быть зарегистрирован в течение 15 календарных дней со дня подачи заявления и представления документов в Департамент муниципального жилья.

Погашение регистрационной записи при прекращении залога осуществляется при условии:

1) подачи совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

2) представления оригиналов договора о залоге с отметкой о его регистрации;

3) представления доказательств исполнения обеспеченного залогом обязательства.

При погашении регистрационной записи делается отметка в реестровой книге, в банке данных собственников жилья, на оригиналах договора о залоге.

По запросу залогодателя и залогодержателя, а также других заинтересованных лиц Департамент муниципального жилья выдает:

- выписки из реестровой книги;

- информацию о регистрации залога. Договор залога считается заключенным с момента государственной регистрации. Совершение сделок с квартирами иногда усложняется тем, что в квартире может быть прописан человек (не включенный в свидетельство о собственности на квартиру, так как был, например, прописан в нее после приватизации), который там продолжительное время не живет. В этом случае необходимо добиваться в судебном порядке признания лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие сверх установленных сроков. Только после этого отсутствующий утрачивает право на проживание в приватизированной остальными членами семьи квартире.

Наниматели, бывшие члены семьи собственника, другие лица, не являющиеся собственниками приватизированного жилого помещения, могут быть выселены собственником только в случаях, предусмотренных законом , в частности, если это лицо систематически разрушает или портит жилое помещение или использует его не по назначению, либо систематически нарушает правила проживания, что делает невозможным для других проживание с ним в одной квартире, а меры предупреждения и общественного воздействия не дали результатов.

Тема наследования жилища, принадлежащего наследодателю на праве собственности, заслуживает отдельного разговора, поэтому остановимся лишь на ключевым моментах.

Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, дарить, сдавать в аренду эти помещения, а также совершать с ними иные, не противоречащие закону сделки.

Если гражданин желает, чтобы квартира досталась, например, его внуку, ему следует оформить завещание на его имя, поскольку наследование по закону имеет место, если оно не изменено завещанием. В противном случае наследниками в первую очередь станут дети, супруг и родители умершего. Во вторую очередь - братья, сестры умершего, его дед и бабка. Наследником по завещанию может быть и несовершеннолетний гражданин, который по достижении совершеннолетия должен нотариально оформить вступление в право на наследство.

На практике немало проблем приносят сделки, связанные с квартирами, принадлежащими нескольким гражданам на праве общей собственности. Ставшие собственниками приватизированного жилого помещения граждане вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, не нарушая при этом прав и охраняемых законом интересов других лиц. Продажа одним из участников общей долевой собственности на приватизированную квартиру своей доли постороннему лицу возможна лишь при условии, если остальные собственники откажутся от осуществления права преимущественной покупки либо не осуществят это право в течение месяца.

Продавец доли общей собственности обязан известить в письменной форме остальных участников общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он ее продает. При продаже с нарушением права преимущественной покупки другие участники общей долевой собственности в течение трех месяцев имеют право требовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя. Выдел участнику общей собственности на квартиру принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений, оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой.

# **Список литературы**

Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года. (Российская газета, 25 декабря 1993 года, с.3-6).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. от 30 ноября 1994 года № 52-ФЗ (Российская газета, 8 декабря 1994 года, с.3).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. от 26 января 1996 года № 14-ФЗ
4. ФЗ “О введении в действие части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации” от 30 ноября 1994 года № 52-ФЗ (Российская газета, 8 декабря 1994 года, с.3).
5. Гражданский кодекс РСФСР, утвержденный Законом РСФСР от 11 июня 1964 года (Ведомости РСФСР, 1964, № 24, ст.406).
6. Закон СССР “Об общественных объединениях" от 9 октября 1990 года (Ведомости СССР, 1990, № 42, ст. 839).
7. Закон РФ "О свободе совести и религиозных объединениях " от 26 сентября 1997 года № 125-ФЗ (Российская газета, 1 октября 1997 года).
8. Закон СССР “О кооперации в СССР” от 26 мая 1988 года (Ведомости СССР, 1988, № 22, ст. 356).
9. Закон РФ “О потребительской кооперации” от 19 июня 1992 года № 3085-1 (Российская газета, 23 июля 1992 года, с.6).
10. Закон РФ “Об основах Федеральной жилищной политики” от 24 декабря 1992 года № 4218-1 (Ведомости РФ, 1993, № 3, ст.99).
11. ФЗ “Об общественных объединениях” от 19 мая 1995 года № 82-ФЗ (Российская газета, 25 мая 1995 года).
12. ФЗ “О некоммерческих организациях” от 12 января 1996 года № 7-ФЗ (Собрание законодательства РФ, 1996, № 3, ст.145).
13. ФЗ “О профессиональных союзах, их правах и гарантиях деятельности” от 12 января 1996 года № 10-ФЗ (Собрание законодательства, 1996, № 3, ст.148).
14. ФЗ “О внесении изменений и дополнений в Закон РФ “Об образовании” от 12 января 1996 года № 12-ФЗ (Собрание законодательства РФ, 1996, № 3, ст. 150).
15. ФЗ “Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ” от 28 августа 1995 года № 154-ФЗ (Собрание законодательства РФ, 1995, № 35).
16. ФЗ “О благотворительной деятельности и благотворительных организациях от 11 августа 1995 года, № 135-ФЗ (Российская газета, 17 августа 1995 года, с.2-4).
17. ФЗ “О товариществах собственников жилья” от 15 июня 1996 года, № 72-ФЗ (Собрание законодательства РФ, 1995, № 25, ст.2963).
18. ФЗ “О науке и научно-государственной политике” от 27 августа 1996 года (Российская газета, 1996, 3 сентября, с.4-5).
19. Закон РСФСР “О свободе вероисповеданий” от 25 октября 1990 года.
20. Закон РСФСР “Об охране и использовании памятников истории и культуры (Свод законов РСФСР, том 3).
21. Распоряжение Президента РФ “О передаче религиозным организациям культовых зданий и иного имущества” от 23 апреля 1993 года № 281-рп. (САПП, 1993, № 17, ст.1455).
22. Постановление Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 года № 1327 “О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР” (СП РСФСР, 1976, № 17, ст. 134).
23. Постановление Правительства РФ “О делегировании полномочий Правительства РФ по управлению и распоряжению объектами Федеральной собственности“ от 10 февраля 1994 года, с.5).
24. Постановление Правительства РФ “Об утверждении Положения об основах хозяйственной деятельности и финансирования организаций культуры и искусства от 26 июня 1996 года № 609 (Экономика и жизнь, № 33, август 1995 года, с. 31).
25. Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда (Утверждено приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства от 5 ноября 1985 года № 529).

Научная литература

1. Андреев В.К. Гражданский кодекс Российской Федерации и новейшее законодательство // Государство и право. 1996, № 4.
2. Гражданское и торговое право капиталистических государств.- М.:Межд. отношения,1992.
3. Гражданское право России. Часть первая. Курс лекций. / Под ред О.Н.Садикова. - М.: Юрид. лит., 1996.
4. Гражданское право. Часть вторая./ Под ред. Н.Д.Егорова , А.П.Сергеева.- СПб.: Проспект, 1997.
5. Гражданское право. Часть первая. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П.Сергеева.- СПб.: Изд-во ТЕИС, 1996.
6. Жилищное законодательство: Комментарий. / Под ред. В.Ф.Яковлева, П.И.Седугина.- М.: Юрид.лит., 1991.
7. Жилищное право: нормативные акты и документы.- М.: Юрид. лит., 1995.
8. Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. О правовом режиме нежилых помещений. // Хоз. и право, 1994, № 5.
9. Кичихин А., Щербакова Н. Частное жилье - собственность и сделки.// Закон, 1996, № 8.
10. Коломийченко О., Лукьянова Н. Рынок недвижимости в свете антимонопольных правил.// Хоз. и право, 1997, № 2.
11. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации.- М.: Редакция журнала Хозяйство и право, фирма “Спарк”, 1995.
12. Копылов А.В. Возникновение и развитие ограниченного вещного права на землю.// Гос. и право, 1993, № 4.
13. Крылов К. Новое гражданское законодательство России. // Профсоюзы, 1995, № 6.
14. Кудрявцева Г.А. Право собственности общественных объединений по федеральному законодательству России.// Гос. и право,1998, № 4.
15. Макаров Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере.- Хозяйство и право, 1998, № 3.
16. Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночным отношениям.- М.: Институт гос. и права РАН, 1992.
17. Морозова Л.А. Государство и собственность. // Гос. и право, 1996, № 12.
18. Н.Левадная "Рынок недвижимости в Российской Федерации" // Инвест курьер ; Москва; август 1996г.
19. Особенности правового положения субъектов и объектов имущественных и личных неимущественных отношений в развитом социалистическом обществе. Тарту: ТГУ, 1986.
20. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: Некоторые проблемы правоприменения.- Хозяйство и право, 1998, № 7, №8.
21. Рынок земли и недвижимости в России: состояние, перспективы развития // Земля и недвижимость; декабрь 1994г.
22. Рыночные отношения в жилищной сфере. Сборник законодательных актов и гражданско-правовых документов. (Сост. В.Н. Иванов.- М.: Информационно-внедренческий центр “Маркетинг”, 1995.
23. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. - М.: Юрид. лит., 1991.
24. Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах (Комментарий ГК РФ).// Хоз. и право, 1995, № 6.
25. Суханов Е.А. Основы гражданского законодательства. // Хоз. и право, 1992, № 1.
26. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности (Комментарий ГК РФ) Хозяйство и право, 1998, №6.
27. Суханов Е.А. Юридические лица, государственные и муниципальные образования (Комментарий ГК РФ). // Хоз. и право, 1995, № 4.
28. Толстой Ю.К. Еще раз о формах собственности в Российской Федерации. // Известия вузов. “Правоведение”, 1993, № 3.
29. Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете ГК РФ. // Гос. и право, 1996, № 1.
30. Щенникова Л.В. Категория “собственность” в российском гражданском законодательстве и русской цивилистике. // Гос. и право, 1995, № 3.

1. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации.- М.: Редакция журнала Хозяйство и право, фирма “Спарк”, 1995. С. 190. [↑](#footnote-ref-1)
2. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации.- М.: Редакция журнала Хозяйство и право, фирма “Спарк”, 1995. С. 192. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданское право. Часть первая. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П.Сергеева.- СПб.: Изд-во ТЕИС, 1996. С. 411. [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданское право. Часть первая. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П.Сергеева.- СПб.: Изд-во ТЕИС, 1996. С. 419. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданское право. Часть первая. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П.Сергеева.- СПб.: Изд-во ТЕИС, 1996. С. 426. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданское право России. Часть первая. Курс лекций. / Под ред О.Н.Садикова. - М.: Юрид. лит., 1996. С. 388. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданское право России. Часть первая. Курс лекций. / Под ред О.Н.Садикова. - М.: Юрид. лит., 1996. С. 391. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданское право России. Часть первая. Курс лекций. / Под ред О.Н.Садикова. - М.: Юрид. лит., 1996. С. 397. [↑](#footnote-ref-8)
9. Андреев В.К. Гражданский кодекс Российской Федерации и новейшее законодательство // Государство и право. 1996, № 4. С. 90. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданское право России. Часть первая. Курс лекций. / Под ред О.Н.Садикова. - М.: Юрид. лит., 1996. 401. [↑](#footnote-ref-10)
11. Жилищное законодательство: Комментарий. / Под ред. В.Ф.Яковлева, П.И.Седугина.- М.: Юрид.лит., 1991.С. 205. [↑](#footnote-ref-11)
12. Жилищное право: нормативные акты и документы.- М.: Юрид. лит., 1995. С. 119. [↑](#footnote-ref-12)
13. Кичихин А., Щербакова Н. Частное жилье - собственность и сделки.// Закон, 1996, № 8. С. 40. [↑](#footnote-ref-13)
14. См. подроб. Кичихин А., Щербакова Н. Частное жилье - собственность и сделки.// Закон, 1996, № 8. С. 41-56. [↑](#footnote-ref-14)
15. Коломийченко О., Лукьянова Н. Рынок недвижимости в свете антимонопольных правил.// Хоз. и право, 1997, № 2. С. 64. [↑](#footnote-ref-15)
16. Макаров Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере.- Хозяйство и право, 1998, № 3. С. 32. [↑](#footnote-ref-16)
17. Макаров Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере.- Хозяйство и право, 1998, № 3. С. 38. [↑](#footnote-ref-17)
18. Рыночные отношения в жилищной сфере. Сборник законодательных актов и гражданско-правовых документов. (Сост. В.Н. Иванов.- М.: Информационно-внедренческий центр “Маркетинг”, 1995. С. 100. [↑](#footnote-ref-18)
19. Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете ГК РФ. // Гос. и право, 1996, № 1. С. 44. [↑](#footnote-ref-19)
20. СЗ РФ. 1995. N 31. Ст. 2990. [↑](#footnote-ref-20)
21. Макаров Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере.- Хозяйство и право, 1998, № 3. С. 55. [↑](#footnote-ref-21)
22. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: Некоторые проблемы правоприменения.- Хозяйство и право, 1998, № 7, №8. С. 52. [↑](#footnote-ref-22)
23. См. подроб. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: Некоторые проблемы правоприменения.- Хозяйство и право, 1998, № 7, №8. С. 50-62. [↑](#footnote-ref-23)