**СОДЕРЖАНИЕ**

**ВВЕДЕНИЕ**

**ГЛАВА 1. Жилые помещения как объект гражданских правоотношений**

1.1 Понятие недвижимости как объекта гражданских правоотношений

1.2 Жилые помещения как объект гражданских правоотношений

1.3 Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними

**ГЛАВА 2. Наем жилого помещения**

2.1 Понятие договора найма жилого помещения

2.2 Стороны договора найма жилого помещения

2.3 Права и обязанности участников обязательства найма жилого помещения

**ГЛАВА 3. Сделки с жилыми помещениями**

3.1 Купля-продажа жилых помещений

3.2 Обмен жилых помещений

3.3 Дарение жилого помещения

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**ЛИТЕРАТУРА**

**ВВЕДЕНИЕ**

**Актуальность темы исследования**. В соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством жилые помещения бывают различных видов: квартиры, жилые дома, изолированные комнаты в квартирах или жилых домах. Под жилым понимается помещение, законченное строительством и принятое в установленном порядке в эксплуатацию, подлежащее кадастровому и техническому учету (инвентаризации), если оно конструктивно, функционально предназначено и пригодно по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию к постоянному проживанию граждан. В соответствии с Конституцией Российской Федерации[[1]](#footnote-1) (Далее — Конституция РФ) в России признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Жилое помещение может относиться к любой из них[[2]](#footnote-2).

Раскрывая содержание права собственности на жилое помещение, Гражданский кодекс Российской Федерации[[3]](#footnote-3) (Далее — ГК РФ) указывает на то, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (п. 1 ст. 288). Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п. 2 ст. 209).

Владельцы жилых помещений вправе распоряжаться своим жильем через гражданско-правовые сделки при обязательном соблюдении ряда условий. Во-первых, содержание сделок не должно противоречить закону; во-вторых, стороны должны обладать правоспособностью и дееспособностью; в-третьих, отчуждаемое жилое помещение должно принадлежать отчуждателю по праву собственности, которое подтверждается правоустанавливающим документом; в четвертых, волеизъявление участника сделки должно соответствовать его действительной воле; в пятых, указанные сделки должны быть заключены в письменной форме и ряд других. В частности собственники вправе совершать сделки, направленные на отчуждение жилого помещения, например: куплю-продажу, мену, дарение, завещание и т.п., а также сделки, направленные на передачу жилья в пользование, например: наем, аренду[[4]](#footnote-4) и т.д.

Отношения в сфере недвижимости, а тем более в такой специфичной его части как жилые помещения всегда интересовали ученых, однако наибольший интерес к этому вопросу вспыхнул именно в наши дни, когда граждане и юридические лица получили возможность полновластно распоряжаться своим имуществом, вследствие чего сделки с недвижимостью (купля-продажа, аренда, обмен, мена, наем, дарение и др.) получили без преувеличения «вторую жизнь». Среди авторов последних лет не раз обращавшихся к данному вопросу отметим: Т.Е. Абову, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Н.М. Голованова, Б.М. Гонгало, С.П. Гришаева, Ю.Г. Жарикова, Н.Н. Захарову, А.Ю. Кабалкина, Н.И. Клейна, О.М. Козыря, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, М.Г. Масевича, Е.А. Павлодского, Б.Я. Полонского, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, А.М. Эрделевского и др. Надо сказать, что, разрабатывая и внося изменения и дополнения в такие акты как Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[5]](#footnote-5) и ряд других (имеющих непосредственное отношение к регулированию недвижимости) законодатель по возможности учел предложения, высказанные в работах вышеназванных авторов. Однако и после этого, данная проблема не утратила своего ни научного, ни практического значения.

Специфичный характер сделок с жилыми помещениями с учетом все более расширяющегося рынка недвижимости в Российской Федерации в значительной мере повлиял на то обстоятельство, что мною была выбрана именно эта тема дипломной работы.

**Цель и задачи исследования**. Целью настоящего исследования является комплексное исследование теоретических и практических проблем связанных с регулированием рынка недвижимости (жилых помещений) в условиях быстроменяющейся экономической действительности и разработка научно обоснованных рекомендаций, направленных на совершенствование правового регулирования деятельности, возникающей в связи с применением соответствующих норм гражданского права.

Задачи исследования:

1) определить понятие жилых помещений как объекта гражданских правоотношений;

2) проанализировать сущность, цели и основания регулирования отношений в области недвижимости (наем, купля-продажа, обмен, дарение);

3) разработать ряд конкретных предложений, направленных на совершенствование правового регулирования названных гражданско-правовых институтов.

**Объект и предмет исследования**. Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере операций с жилыми помещениями.

Предмет исследования составляет законодательство, правоприменительная и интерпретационная практика, а также теоретические источники по проблемам, касающимся операций на рынке недвижимости.

**ГЛАВА 1. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ**

**1.1 Понятие недвижимости как объекта гражданских правоотношений**

Объекты гражданских правоотношений — это различные материальные (в том числе вещественные) и нематериальные (идеальные) блага либо процесс их создания, составляющие предмет деятельности субъектов гражданского права. Названные объекты нередко именуют объектами гражданских прав (как это, в частности, делает ГК РФ[[6]](#footnote-6)).

Как известно, объектом правового регулирования может быть только поведение людей (их деятельность), а не сами по себе разнообразные явления окружающей действительности, например вещи или результаты творческой деятельности. Поэтому считается, что именно оно и составляет объект гражданских правоотношений, тогда как вещи и иные материальные и нематериальные блага, в свою очередь, составляют объект (или предмет) соответствующего поведения участников (субъектов) правоотношений. На этом основываются традиционные попытки разграничения понятий «объект гражданского правоотношения» (под которым понимается поведение участников) и» «объект гражданских прав» (под которым понимаются материальные или нематериальные блага). Однако такие блага становятся объектами не только прав, но и обязанностей, которые в совокупности как раз и составляют содержание правоотношений. Таким образом, категория объекта гражданских прав совпадает с понятием объекта гражданских правоотношений (в ином случае понятие объекта гражданских прав следует признать условным и весьма неточным)[[7]](#footnote-7).

К числу материальных благ как объектов гражданских правоотношений особое место принадлежит вещам, что определяется, во-первых, их наибольшей распространенностью и, во-вторых, возникновением по поводу вещей правоотношений собственности.

Вещи — суть материальные предметы внешнего по отношению к человеку окружающего мира. Ими являются как предметы материальной духовной культуры, то есть продукты человеческого труда, так и предметы, созданные самой природой и используемые людьми в своей жизнедеятельности, — земля, полезные ископаемые, растения и т.д. Важнейший признак вещей, благодаря которому они и становятся объектами гражданских прав, заключается в их способности удовлетворять те или иные потребности людей. Предметы, не обладающие полезными качествами либо полезные свойства которых еще не открыты людьми, а также предметы, не доступные людям на данном этапе развития человеческой цивилизации (например, космические тела), объектами гражданско-правовых отношений не выступают. Иными словами, статус вещей приобретают лишь материальные ценности, то есть материальные блага, полезные свойства которых осознаны и освоены людьми.

Важнейшим критерием классификации вещей в гражданском праве выступает их оборотоспособность, то есть способность служить объектом имущественного оборота (различных сделок) и менять своих владельцев (собственников). С этой точки зрения все вещи делятся на три группы (см. ст. 129 ГК РФ). Одни из них могут свободно, без специального разрешения публичной власти, переходить от одного лица к другому в результате гражданско-правовых сделок. Такие вещи, разрешенные в обороте, составляют большинство вещей. Другие вещи могут принадлежать лишь определенным участникам оборота (например, большинство видов вооружения, за исключением некоторых видов стрелкового и холодного оружия) либо находиться в обороте по специальному разрешению публичной власти (например, иностранная валюта и валютные ценности). Такие вещи относятся к категории вещей, ограниченных в обороте (или ограниченно оборотоспособных вещей). Наконец, некоторые вещи изъяты из оборота, то есть не могут служить предметом сделок и изменять собственника. К их числу, например, относится большинство природных ресурсов (богатства континентального шельфа и морской экономической зоны, участки недр, многие виды земельных участков и водных объектов, природные, целебные источники и др.). Собственником таких вещей может являться только государство. Виды вещей, которые изымаются из оборота, должны быть прямо указаны в федеральном законе, а вещи, оборотоспособность которых ограничена, определяются либо законом, либо в установленном им порядке подзаконными актами (п. 2 ст. 129 ГК РФ).

Гражданским кодексом предусмотрено такое понятие, как главная вещь и принадлежность. Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное (ст.135 ГК РФ). Принадлежностью всегда является отдельный предмет, например, ключ от замка, рама картины, футляр для скрипки и т.п. Вопрос о том, является ли этот предмет принадлежностью, часто решается непосредственно в законе, стандарте, договоре. При отсутствии такого решения нужно руководствоваться обычаями делового оборота[[8]](#footnote-8). Экономические и физические свойства вещей неодинаковы, что предопределяет различия в характере возникающих по их поводу правоотношений. Такие различия принято называть правовым режимом вещи, под которым понимаются установленный законодательством порядок ее использования, а также допустимые способы и пределы распоряжения ею.

Традиционно в гражданском праве вещи подразделяются на движимые и недвижимые. Деление вещей на движимые и недвижимые введено Основами Гражданского Законодательства Союза ССР и республик (ст.4) в связи с введением в РФ частной собственности на землю. К недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные вводные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Статья 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам относит подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, что объясняется целесообразностью распространения на эти объекты специального правового режима, установленного для недвижимого имущества. К недвижимым вещам относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, но лишь те из них, которые подлежат государственной регистрации. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные вводные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Перечень объектов, приравненных к недвижимым вещам, раскрытый в статье 130 ГК РФ, не является исчерпывающим. Законодатель может признать недвижимыми вещами и др. предметы. Вещи, не относящиеся к недвижимым вещам, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Конституция Российской Федерации (ст. 35) устанавливает, что «каждый гражданин имеет право на свободное использование своего имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности». В соответствии со ст. 209 ГК РФ, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться иным образом.

К сказанному добавим, что собственник вправе даже уничтожить свое имущество, если этим не будут нарушены нормы закона и иных правовых актов, а также права и интересы других лиц. Одним из новых для российского законодательства правомочий собственника является его право передавать имущество в доверительное управление другому лицу — доверительному управляющему. Таким образом, установлено, что собственник имущества имеет право определить юридическую судьбу вещи[[9]](#footnote-9). Недвижимое имущество все чаще является объектом той или иной гражданско-правовой сделки. С включением недвижимости в систему рыночного оборота широкое применение стали получать сделки купли-продажи, мены, дарения, наследования и другие.

**1.2 Жилые помещения как объект гражданских правоотношений**

В соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством жилые помещения как объекты жилищных и гражданских правоотношений бывают различных видов: квартиры, жилые дома, изолированные комнаты в квартирах или жилых домах. При этом жилым признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан. Жилое помещение, являющееся объектом договора социального найма, как правило, должно быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, в котором находится. По своей сути жилые помещения относятся к сложным объектам, то есть они образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей[[10]](#footnote-10). В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права. При этом их состав зависит от вида жилого помещения. ГК РФ и Федеральный закон «О товариществах собственников жилья»[[11]](#footnote-11) предусматривает специальную регламентацию некоторых отношений, складывающихся при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах. При этом ГК РФ устанавливает, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве общей собственности на общее имущество дома.

В отличие от квартир, право собственности на жилые дома (изолированные части жилых домов) допускалось при любой социально-экономической ситуации, ограничения были только по количеству и размеру. Вместе с тем на практике возникает вопрос о праве собственников жилых домов на земельные участки, надворные постройки и другое имущество, расположенное вне строения. Как справедливо отмечается в юридической литературе, только в единстве всех своих частей, связанных общим хозяйственным назначением, располагаясь на земельном участке, жилой дом и является объектом права собственности[[12]](#footnote-12).

В постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 27 августа 1980 г., указывается на то, что принадлежностью признается вещь, назначенная служить главной вещи и связанная с ней общим хозяйственным назначением. Если законом или договором не установлено иное, принадлежность следует судьбе главной вещи. В общем контексте построек, именуемых жилым домом, главной вещью признается строение, предназначенное для проживания. Остальные постройки служат для удовлетворения хозяйственных надобностей и не могут быть самостоятельным объектом права собственности на отведенном для постройки дома земельном участке. Рассматривая конкретное дело, Пленум обратил внимание на то, что в договоре, заключенном сторонами, указано о продаже дома и не оговорено, что подсобные строения не проданы. Из этого, учитывая вышеизложенное, суду надлежало сделать вывод, что договор заключен о продаже как дома, так и подсобных строений. В противном случае на одном земельном участке оказалось бы два собственника: один — жилого дома, а другой — подсобных строений, что, безусловно, недопустимо[[13]](#footnote-13).

Анализ норм, изложенных в гл. 17 «Право собственности и другие вещные права на землю»[[14]](#footnote-14) и в других главах ГК РФ, позволяет говорить о том, что наряду с правом собственности на жилой дом собственник всегда обладает определенными правами на земельный участок и некоторое другое имущество, обслуживающее жилой дом. При этом объем прав на земельный участок может быть различным. В обоснование сказанного можно привести конструкцию, предложенную ГК РФ в ст. 551, где регламентируются отношения, связанные с земельным участком при продаже находящейся на нем недвижимости. Принимая во внимание то обстоятельство, что жилое помещение относится к недвижимости, следует, что одновременно с передачей права собственности на жилой дом передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для ее использования. При этом возможны варианты. Во-первых, если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый дом, покупателю передается право собственности, либо предоставляется право аренды на земельный участок. Во-вторых, если продавец не является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый жилой дом, покупатель приобретает право пользования данной частью земельного участка на тех же условиях, на которых пользовался землей продавец дома.

Вплоть до начала 90-х гг. объектами права собственности не могли выступать комнаты в квартирах, они могли быть только объектом договора найма жилого помещения. Некоторое отступление от данного правила впервые появилось с принятием законодательных актов так называемого переходного периода. Так, Законом РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 4 июля 1991. г. впервые было установлено исключение из общего запрета на приобретение в собственность гражданами комнат в коммунальных квартирах — «местные Советы народных депутатов, предприятия, учреждения вправе с учетом мнения коллективов принимать решения о приватизации... коммунальных квартир»[[15]](#footnote-15). Впоследствии Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г.[[16]](#footnote-16) предоставил нанимателям, проживающим в коммунальной квартире, при освобождении соседних комнат наряду с другими возможностями возможность приобрести по договору купли-продажи освободившуюся комнату. С принятием части второй Гражданского кодекса РФ окончательно закреплен правовой режим комнаты как самостоятельного объекта гражданского оборота, относящегося к жилым помещениям. Такое решение вряд ли можно отнести к достижениям законодательства, поскольку отдельные комнаты не могут в полной мере удовлетворить жилищно-бытовые потребности граждан, однако законодатель не мог не отреагировать на сложившуюся социально-экономическую ситуацию. Сегодня сотни тысяч семей проживают в комнатах коммунальных квартир. Запрет на оборот комнат по существу означал бы ограничение прав граждан, в них проживающих, по сравнению с гражданами — пользователями других жилых помещений. На практике имеют место случаи, юридическое обоснование которых встречает поддержку в литературе[[17]](#footnote-17), когда при продаже комнаты применяется право преимущественной покупки собственниками других комнат данной квартиры. В обоснование приводятся доводы о том, что здесь присутствует общая собственность на кухню и другие объекты общего пользования квартиры. Однако, как представляется право преимущественной покупки в таких случаях применяться не может, так как эта ситуация сходна с положением квартир по отношению к объектам общего пользования в многоквартирном доме.

**1.3 Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними**

Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними интересует нас в той мере, поскольку является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на жилые помещения. При этом в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является доказательством существования зарегистрированного права, что по существу означает презумпцию правильности регистрации прав. Соответственно зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Более того, Гражданский кодекс РФ в ст. 131 устанавливает требование, согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество — возникновение, переход, ограничение и прекращение — подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре. Регистрации подлежат следующие права на недвижимость: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право аренды, ипотека, сервитут, а также иные права в случаях, предусмотренных законом.

Итак, законодательство именно с моментом государственной регистрации связывает возникновение и прекращение тех или иных прав на жилое помещение. То есть государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое (правообразующее) значение. Права на жилье, приобретаемые различными лицами, возникают на основании юридического состава, включающего в себя два юридических факта: соглашение и акт регистрации права. Только после государственной регистрации покупатели, меняющиеся, одаряемые приобретают право собственности и, следовательно, получают возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью, а арендаторы — право владеть и пользоваться арендованным имуществом и т.д.[[18]](#footnote-18)

Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются названным Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Правилами ведения единого государственного реестра и другими нормативными правовыми актами. Как уже указывалось, требование государственной регистрации сделок с жилыми помещениями составляет общее правило, из которого есть некоторые исключения. Так, не подлежат государственной регистрации права на жилые помещения, возникающие из договора коммерческого, социального и иного найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ). Еще момент, член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопление, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество (п. 4 ст. 218 ГК РФ), то есть приобретают право собственности на недвижимость не с момента государственной регистрации, а с момента выплаты (в силу закона). Кроме того, не регистрируются права на жилье, вытекающие из договора безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ) и договора аренды жилого помещения, заключенного на срок менее года.

Заметим, что в отличие от прежнего Порядка регистрации недвижимого имущества Гражданский кодекс РФ и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в ряде случаев предусматривают раздельную государственную регистрацию сделок и возникновения прав. Рассмотрим сначала соотношение государственной регистрации сделок и прав, ими порождаемых, направленных на отчуждение жилого помещения.

Нельзя не отметить, что в отношении купли-продажи и мены недвижимости действует общее правило, изложенное в ст. 551 ГК РФ. В соответствии с данной нормой не предусматривается государственная регистрация договора (соглашение действительно с момента подписания), регистрации подлежит только переход права собственности. Исключением являются договоры купли-продажи и мены жилого помещения (п. 2 ст. 558 ГК РФ). Здесь регистрации подлежат как договор, так и переход права собственности. Применительно к договору дарения закон предусматривает раздельную регистрацию договора и перехода права собственности от дарителя к одаряемому. Договор ренты, предусматривающий отчуждение жилья, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Кроме того, регистрации подлежит и переход права собственности. При наследовании жилого помещения должен регистрироваться переход права собственности. Договор доверительного управления недвижимым имуществом не подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 1017 ГК РФ), соответствующей регистрации требует переход права по договору. Тем не менее, на практике же часто возникают вопросы о необходимости нотариального оформления сделок с недвижимостью, в том числе и с жилыми помещениями.

В соответствии с п. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон. Обязательное нотариальное оформление предусмотрено для договора ренты (ст. 584 ГК РФ), а также ипотечного договора (п. 2 ст. 339 ГК РФ). Кроме того, предусматривается обязательное нотариальное удостоверение завещаний (в том числе при завещании жилых помещений). Добровольное нотариальное удостоверение сделок необходимо в случаях, предусмотренных соглашением сторон. Например, когда граждане договорились для квалифицированного оформления соглашения обратиться к нотариусу.

Бесспорно то, что регистратор обязан принять к регистрации документы, оформленные в простой письменной форме, если законом или договором не предусмотрено нотариальное оформление. В тех случаях, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, другая сторона на основании п. 3 ст. 165 ГК РФ вправе обратиться в суд за защитой своих прав. Суд при выяснении всех обстоятельств может вынести решение о государственной регистрации перехода права. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, вынуждена будет возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в Информационном письме от 13 ноября 1997 г. № 21, посвященном обзору практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости, указал, что если Договор купли-продажи жилого дома исполнен одной стороной (покупатель оплатил стоимость жилья, а передача осуществлена по акту приема-передачи) и при этом само заключение договора не оспаривалось, то такой договор подлежит государственной регистрации. При уклонении стороны от регистрации суд вправе вынести соответствующее решение. Данное решение является основанием для возникновения у регистрирующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки[[19]](#footnote-19).

Анализ норм ГК РФ и Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» позволяет выделить четыре взаимосвязанных принципа государственной регистрации:

а) единая процедура государственной регистрации независимо от объекта регистрации и от региона;

б) единые регистрирующие органы — учреждения минэкономразвития по регистрации прав; недвижимость найм регистрация обмен дарение

в) единый государственный реестр прав на недвижимость: первоначально такие реестры должны создаваться на территории муниципальных образований, затем — субъектов Российской федерации и впоследствии — России в целом;

г) открытость сведений о государственной регистрации прав. Учреждение юстиции по регистрации прав обязано предоставлять сведения об объектах недвижимости любому лицу, предъявившему документ, удостоверяющий личность, и соответствующее заявление.

Процедура государственной регистрации устанавливается в соответствии с вышеназванным Федеральным законом и в некоторой части — Правилами ведения единого государственного реестра, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998г. № 219[[20]](#footnote-20). Для осуществления государственной регистрации лица (правообладатели либо уполномоченные ими на то лица при наличии надлежащим образом оформленной доверенности), желающие зарегистрировать права на недвижимость, подают, а УФРС соответственно принимают документы, необходимые для государственной регистрации и квитанцию об оплате регистрации.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в Информационном письме от 16 февраля 2001 г. № 59, посвященном обзору практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» указал, что «учреждение юстиции правомерно отказало в государственной регистрации договора купли-продажи квартиры собственнику, так как ранее им уже был зарегистрирован договор купли-продажи той же квартиры. Наличие в Едином государственном реестре прав записи о зарегистрированном договоре купли-продажи квартиры препятствует совершению записи о регистрации нового договора купли-продажи той же квартиры, заключенного тем же продавцом, до тех пор, пока регистрационная запись о более раннем договоре не будет погашена записью о прекращении договора ввиду его расторжения, отказа от него одной из сторон или прекращения по другим основаниям»[[21]](#footnote-21).

Итак, учреждения юстиции проводят правовую экспертизу документов, а также законности сделки. После этого они устанавливают отсутствие (либо наличие) противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на конкретный объект, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав. Если противопоказаний нет, то производится внесение записей в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. Наконец, совершается запись на правоустанавливающих документах и выдаются удостоверения о произведенной государственной регистрации прав. Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи необходимых документов.

На основании п. 2 ст. 11 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» плата за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним взимается в размерах, установленных Правительством Российской Федерации. При этом размер платежей указан в Налоговом кодексе РФ. Правительство РФ установило, что для граждан размер платы за государственную регистрацию прав и сделок составляет пятьсот рублей, столько же взымается за регистрацию перехода права, для юридических лиц — семь тысяч пятьсот рублей. Также можно отметить, что размер государственной пошлины за регистрацию договоров связанных с регистрацией права, а также его переходом является для всех одинаковой во всех субъектах Российской Федерации и всех граждан.

**ГЛАВА 2. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**2.1 Понятие договора найма жилого помещения**

Основным договором, с помощью которого жилые помещения передаются в пользование вообще, во временное возмездное владение и пользование, в частности, является договор найма жилого помещения. Права и обязанности участников данной сделки регулируются гл. 35 ГК РФ и актами жилищного законодательства. Среди последних особо следует выделить Жилищный кодекс РФ[[22]](#footnote-22) (Далее — ЖК РФ) и уже упоминавшийся Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики». Без преувеличения договор найма жилого помещения можно назвать центральным институтом жилищного законодательства и одновременно одним из видов гражданско-правовых договоров.

По договору найма жилого помещения одна сторона — собственник или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п.1 ст. 671 ГК РФ). Договор найма жилого помещения является консенсуальным, возмездным, двусторонним. Это положение относится ко всем договорам найма жилого помещения независимо от того, кто является собственником сдаваемых внаем жилых помещений и кто выступает их нанимателем.

ГК РФ выделяет два его вида: договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального пользования (договор социального найма) и договор найма жилого помещения, в котором наймодатель выступает как предприниматель, преследующий цель извлечения прибыли. Этот вид договора получил в литературе название «договор коммерческого найма»[[23]](#footnote-23).

Как разновидности одного понятия (договора найма жилого помещения) названные договоры имеют определенные общие черты. И тот и другой опосредуют отношения по предоставлению жилых помещений в пользование за плату. Стороны в обоих договорах именуются «наймодатель» и «наниматель». В Гражданском кодексе РФ содержатся одинаковые требования к форме этих договоров (ст. 674 ГК РФ), единообразно определены обязанности нанимателя (ст. 678 ГК РФ) и обязанности сторон по ремонту сданного внаем жилого помещения (ст. 681 ГК РФ), одинаково регламентируется правовое положение временных жильцов (ст. 680 ГК РФ) и в значительной части — поднанимателей (п. 1-3 ст. 685 ГК РФ). Вместе с тем это общее в их природе реализуется в действующем законодательстве на принципиально различных основаниях.

Договор социального найма может быть заключен только на жилое помещение, относящееся к фонду социального использования, и при наличии у гражданина предпосылок для его заключения: нуждаемость в улучшении жилищных условий, постоянное проживание в населенном пункте, состояние на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, наличие решения соответствующего органа о предоставлении жилого помещения гражданину и его семье, выдача ордера на занятие указанного в нем жилого помещения. Что касается договора коммерческого найма, то здесь господствует принцип свободы договора, в соответствии с которым стороны сами определяют содержание таких важнейших условий, как срок договора, размер и порядок внесения платы за жилое помещение, распределение обязанностей по ремонту сданного внаем жилого помещения и др.

Договор коммерческого найма — это гражданско-правовой договор, а договор социального найма, в сущности, представляет собой квазидоговор, поскольку его заключение и все его элементы, права и обязанности сторон предопределены законом, иными правовыми и административными актами. Для свободного волеизъявления сторон, что наиболее характерно для гражданско-правового договора, здесь почти не остается места. Поэтому «родство» договоров социального и коммерческого найма весьма относительно. В качестве аргумента в пользу сближения этих договоров представляется некорректным ссылаться на то, что некоторые нормы Гражданского кодекса РФ, относящиеся к коммерческому найму, распространяют свое действие и на договор социального найма (ст. 674, 675, 678, 680, 681 и п. 1—3 ст. 685 ГК РФ). Основное значение имеет содержащееся в п. 3 ст. 672 ГК РФ положение о том, что договор социального найма жилого помещения заключается в порядке, предусмотренном жилищным, а не гражданским законодательством. С позиции возможностей заключения сделок (существуют противоречия даже в правовом регулировании отношений по найму жилых помещений между ЖК РФ и ГК РФ) следует использовать положения только ЖК РФ в отношении жилых помещений, состоящих в следующих видах фондов: государственный и муниципальный жилищный фонд. Данные два вида жилищных фондов заняты в основном жилыми помещениями социального назначения (т.е. предоставляются по договорам социального найма) и жилыми помещениями специализированного жилищного фонда, предназначенными для разрешения жилищных вопросов отдельных категорий населения. Варианты заключения сделок с данными жилыми помещениями довольно ограничены, их нельзя приватизировать, невозможно подарить, совершить обмен или передать по завещанию.[[24]](#footnote-24)

Объектом договоров найма может быть помещение, отвечающее определенным требованиям и формально юридически признанное жилым. Гражданский кодекс РФ указывает на то, что жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания (ст. 673 ГК РФ). Для жилых помещений, выступающих объектом социального найма, жилищное законодательство, как правило, устанавливает дополнительное требование о благоустроенности жилого помещения применительно к условиям данного населенного пункта (ст. 62 ЖК РФ). Не может быть объектом договора жилищного найма помещение, не признанное жилым, скажем, находящееся в дачном или садовом домике. Такое помещение может выступать, к примеру, объектом договора аренды; регулирование данных отношений при этом будет осуществляться гл. 34 ГК РФ. Неизолированное жилое помещение (смежная комната) либо часть комнаты также не могут быть объектом самостоятельного договора. Из сказанного можно сделать вывод, что объектами договора найма жилого помещения могут выступать жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах, а также изолированные жилые комнаты в домах (квартирах).

По сравнению с аналогичными отношениями в одноквартирных домах отношения найма в многоквартирных домах более многообразны, поскольку объектом права здесь выступают не только жилые помещения, но и иное имущество, находящееся в этих домах. Впервые это получило закрепление в ст. 673 и ст. 290 ГК РФ. К такому имуществу Кодекс относит несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Не претендуя на исчерпывающее регулирование обоих видов найма жилых помещений (коммерческого и социального), гл. 35 в первую очередь направлена на регламентацию отношений, связанных с коммерческим наймам. Вместе с тем целый ряд положений данной главы относится к двум указанным в Гражданском кодексе РФ видам договора найма жилых помещений.

Во-первых[[25]](#footnote-25), в Кодексе предусматривается письменная форма таких соглашений (ст. 674 ГК РФ). При этом, однако, несоблюдение формы совершения договора не влечет его недействительности. Данное обстоятельство согласно ст. 162 ГК РФ лишает стороны договора права ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и иные доказательства. Здесь необходимо отметить то обстоятельство, что в отличие от основной части сделок с жилищем договоры найма жилого помещения не подлежат обязательно государственной регистрации.

Во-вторых, гарантируется сохранение договора найма при переходе права собственности (ст. 675 ГК РФ), хозяйственного ведения или оперативного управления. При отчуждении собственником (обладателем права хозяйственного ведения либо оперативного управления) жилого помещения приобретатель становится наймодателем до окончания срока договора на тех же условиях, что и предыдущий собственник. В случае нарушения прав со стороны нового наймодателя в соответствии со ст. 305 ГК РФ наниматель имеет право на защиту своего владения.

В-третьих, устанавливается обязанность нанимателя использовать жилье только по целевому назначению для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно производить оплату. Если стороны не договорились о другом, то наниматель обязан самостоятельно вносить соответствующие коммунальные платежи (п. 1 ст. 671, ст. 678 и п. 1 ст. 681 ГК РФ).

В-четвертых, формулируя обязанности наймодателя, в Гражданском кодексе РФ, с одной стороны, вводятся нормы, распространяющиеся на любые жилые помещения, и, с другой стороны, выделяется регламентация найма, где объектом выступают квартиры либо изолированные комнаты в многоквартирных домах. К общим нормам относятся; во-первых, регулирование обязанности передать нанимателю свободное жилое помещение и, что немаловажно, в состоянии, пригодном для проживания, во-вторых, если иное не установлено договором, обязанностью является капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения. Для наймодателей жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, устанавливается обязанность осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества дома и устройств, находящихся в жилом помещении. Переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если оно существенно изменяет условия пользования помещением, без согласия нанимателя не допускается (см. ст. 676 и п. 2 ст. 681 ГК РФ).

В-пятых, ГК РФ в ст. 680 регламентирует право нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан при их взаимном согласии и уведомлении наймодателя разрешить безвозмездное проживание временным жильцам (пользователям). При этом ГК РФ ограничивает такое право сроком до шести месяцев и соблюдением требований законодательства о норме жилой площади на одного человека (12 метров жилой площади). У временных жильцов нет самостоятельного права пользования жилым помещением, всю ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель. Соответственно пользователи обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания. В случаях, когда срок не оговаривался, освобождение жилья должно произойти не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или членами его семьи (для социального найма) либо гражданами, постоянно с ним проживающими (для коммерческого найма).

В-шестых, в ГК РФ регулируется право нанимателя передавать все или часть нанятого помещения в пользование за плату поднанимателю (ст. 685). Договор поднайма заключается с согласия наймодателя. Для сдачи жилья, предоставленного по договору социального найма, требуется согласие членов семьи нанимателя (ч. 1 ст. 76 ЖК РФ). По договору поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилищем. Ответственным перед наймодателем по договору найма остается наниматель. Заключение договора поднайма возможно при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека. Нормы ГК РФ (п. 4 и 5 ст. 685), относящиеся к сроку договора поднайма, не применяются к нанимателям, использующим жилье по договору социального найма. Поднаниматели не имеют преимущественного права на заключение договора на новый срок. Вероятно, по договору поднайма должно предоставляться жилое помещение и юридическими лицами — арендаторами жилья, однако такие отношения имеют значительную специфику.

Для заключения договора коммерческого найма не требуются предпосылки в виде решения какого-либо органа, и т.п.[[26]](#footnote-26). В условиях действия принципа свободы договора ни на одном из контрагентов не лежит обязанность вступить в договорные отношения. Не действует и предусмотренное законом исключение, относящееся к публичным договорам, поскольку договор коммерческого найма жилого помещения не относится к числу публичных. Существенным для рассматриваемого договора является условие о предмете, а также другие условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Например, будущий наниматель во время преддоговорных контактов с собственником дома предложил, чтобы в договор найма было включено условие о праве нанимателя пользоваться частью земельного участка с указанием ее размера и границ. [[27]](#footnote-27) Договор социального найма заключается на основе Типового договора, который как нормативный акт определяет наиболее важные условия заключаемых договоров.

Договоры и коммерческого, и социального найма согласно ст. 674 и п. 3 ст. 672 ГК РФ должны заключаться в письменной форме. Практика показывает, что это требование более последовательно соблюдается при заключении договоров коммерческого найма, поскольку стороны сами определяют и стараются зафиксировать на бумаге все условия достигнутого соглашения. Что же касается условий договора, в том числе условий об объекте, о плате за жилое помещение и др., то они предусмотрены заранее, законодательством, Типовым договором найма жилого помещения.

Несоблюдение предписанной законом простой письменной формы договора найма жилого помещения (как коммерческого, так и социального) не влечет недействительности договора. Такое последствие наступает только в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон (п. 1 и 2 ст. 162 ГК РФ). Срок в договоре найма жилого помещения определяется по-разному для договоров коммерческого и социального найма. Согласно п. 1 ст. 683 ГК РФ договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий пяти лет. Однако срок не является существенным условием данного договора, стороны могут вообще не упомянуть о нем. В этом случае такой договор считается заключенным на пять лет. Если договор заключен на срок до одного года, он считается краткосрочным и на него не распространяются указанные в п. 2 ст. 683 ГК РФ правила, относящиеся к договору со сроком более одного года. В частности, на краткосрочный договор не распространяется норма о преимущественном праве нанимателя на заключение договора на новый срок (п. 2 ст. 683, ч. 1 ст. 684).

Преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок (по истечении срока заключенного договора) закон признает за нанимателем. Однако реализация этого права предполагает определенные действия наймодателя. Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора он обязан либо предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях, либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем в течение не менее одного года. Невыполнение наймодателем этой обязанности (при отсутствии отказа нанимателя от продления) влечет следующее последствие: договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. Определенные последствия предусмотрены и на случай несоблюдения наймодателем своего решения не сдавать помещение внаем в течение года, использованного им для отказа продлить договор: наниматель вправе требовать признания недействительным договора, заключенного наймодателем с другим лицом и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор (ч. 4 ст. 684 ГК РФ).

В отличие от договора коммерческого найма договор социального найма является бессрочным, то есть не содержит условия о сроке. На первый взгляд это правило является разумным, поскольку расторжение договора социального найма по мотивам, связанным с истечением срока, не допускается, а перезаключение договоров, как показала практика прошлых лет, когда законом предусматривался срок договора найма, было бы простой формальностью. Однако путем установления срока договора социального найма и перезаключения этих договоров каждые пять лет можно было бы обеспечить проверку выполнения сторонами договорных обязательств, что содействовало бы выявлению случаев их нарушения, например обязанностей жилищных организаций в отношении ремонта жилищного фонда, устранения неисправностей сантехнического и иного оборудования и т.д., а также обязанностей нанимателей по выполнению текущего ремонта, использованию жилых помещений по прямому назначению и т.д. В итоге произошло бы повышение авторитета договора социального найма и его роли в обеспечении жилищных прав граждан и сохранности жилищного фонда, а сама в целом реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) России, как ни странно сдвинулась бы с места.

**2.2 Стороны договора найма жилого помещения**

Наймодателем и при коммерческом, и при социальном найме выступает собственник жилого помещения или управомоченное им лицо. Собственник, имеющий жилищный фонд, обычно создает для его эксплуатации специальные жилищно-эксплуатационные организации с правами юридического лица, которые наделяются правом заключать договоры найма жилых помещений. Но нередко собственник жилья и непосредственно заключает договоры с нанимателями. Это встречается в случаях, когда собственник располагает небольшим количеством жилых помещений. Рассмотренные положения относятся к договорам и коммерческого, и социального найма. Но по ряду вопросов они конкретизируются применительно к каждому из них.

В качестве нанимателя и при коммерческом, и при социальном найме может выступать только гражданин, физическое лицо, поскольку жилое помещение, как указывается в п. 1 ст. 671 ГК РФ, предоставляется «для проживания в нем». Юридическое лицо может иметь жилое помещение во владении и (или) пользовании на основе договора аренды или иного договора, а затем предоставлять его гражданам (как правило, своим работникам) для проживания, заключая договоры найма жилого помещения, в которых оно выступает в качестве наймодателя. То есть юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан. В договоре коммерческого найма в качестве наймодателя чаще всего выступает собственник жилого помещения, причем относящегося к любому фонду — частному, государственному, муниципальному. По общему правилу это помещение, входящее в частный жилищный фонд. Наймодателем по договору коммерческого найма собственник обычно выступает не непосредственно, а через управомоченное им лицо (например, через созданную им структуру либо через представителя).

Как правило, в качестве нанимателя в договоре коммерческого найма выступает один человек (физическое лицо). Тем не менее действующий закон допускает и множественность лиц на стороне нанимателя. Согласно п. 4 ст. 677 ГК РФ граждане, проживающие вместе с нанимателем, могут заключить с ним договор о том, что все постоянно проживающие в жилом помещении граждане несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае такие граждане признаются сонанимателями; следовательно, в обязательстве коммерческого найма жилого помещения на стороне нанимателя будут участвовать не одно, а одновременно несколько лиц (см. п. 1 ст. 308 ГК РФ). Условием заключения такого договора является уведомление наймодателя. Совместно с нанимателем обычно проживают супруг, дети, родители и другие члены семьи. Но это могут быть и лица, не относящиеся к членам семьи. Заключая договор найма жилого помещения на коммерческих началах, гражданин сам единолично определяет, кто будет проживать совместно с ним в нанятом им помещении. Более того в числе этих лиц может вообще не быть его родственников. Как отмечено в литературе, «в коммерческом найме может и не быть семейных или родственных отношений»[[28]](#footnote-28).

Наряду с признанием за нанимателем права свободно решать вопрос о том, кто будет вместе с ним проживать в нанятом жилом помещении, закон в интересах наймодателя предусматривает определенные границы осуществления этого права. Очевидно, что при отсутствии таких границ наниматель имел бы возможность при заключении договора (и в дальнейшем) вселять в жилое помещение слишком большое количество жильцов безотносительно к их личным качествам, что приводило бы к ущемлению интересов наймодателя, для которого важно обеспечить сохранность сданного внаем жилья и, кроме того, соблюдение жильцами требований правопорядка и правил общежития. В связи с этим закон устанавливает, что в договоре коммерческого найма жилого помещения должен содержаться перечень лиц, которые будут проживать совместно с нанимателем. Если же в договоре такой перечень отсутствует, то постоянное проживание граждан совместно с нанимателем, как следует из ст. 679 ГК РФ, допускается, лишь с согласия наймодателя. Таким образом, наймодатель вправе не допускать постоянного проживания совместно с нанимателем лиц, если их вселение произошло без его согласия.

При вселении других граждан для постоянного проживания (кроме вселения их при заключении договора) требуется согласие наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих. Такое согласие не требуется лишь при вселении несовершеннолетних детей. Очевидно, имеются в виду дети не только нанимателя, но и лиц, совместно с ним проживающих. В целом же определенные ограничения при вселении новых жильцов в нанятое жилое помещение установлены в целях соблюдения санитарно-гигиенических норм и требований, а также правил учета населения, то есть в публичных интересах. Вселение допускается также при условии соблюдения требований действующего законодательства о норме жилой площади на одного человека (кроме случаев вселения несовершеннолетних детей). Кроме того, при вселении новых граждан для совместного постоянного проживания с нанимателем требуется соблюдение установленных правил регистрационного учета[[29]](#footnote-29).

При определении объема прав и обязанностей по пользованию жилым помещением самого нанимателя и граждан, постоянно проживающих совместно с ним, действующий закон исходит из принципа равенства их прав и обязанностей. Этот принцип не может быть изменен по соглашению сторон: отношения между нанимателем и постоянно проживающими совместно с ним гражданами согласно императивной норме абз. 2 п. 2 ст. 677 ГК РФ определяются законом. Вместе с тем лица, постоянно проживающие совместно с нанимателем, не состоят непосредственно с наймодателем в правовых отношениях по поводу пользования жилым помещением. За совершенные ими действия, которые нарушают условия договора найма жилого помещения, всю ответственность перед наймодателем несет наниматель. Таким образом, в данном случае имеет место ответственность должника за действия третьих лиц (ст. 403 ГК РФ). Исключением правда является случай, когда лица, постоянно проживающие совместно с нанимателем, заключают с ним соответствующий договор, в соответствии с которым все они становятся сонанимателями и несут перед наймодателем солидарную ответственность (п. 4 ст. 677 ГК РФ).

Стороны в договоре социального найма предопределены заранее в документе, который служит предпосылкой заключения этого договораордере. Если жилое помещение относится к муниципальному жилищному фонду, то наймодателем выступает орган местного самоуправления (местная администрация) или муниципальная жилищно-эксплуатационная организация — жилищно-эксплуатационная контора (ЖЭК), дирекция эксплуатации зданий (ДЭЗ) и т. п. Стороной в договоре социального найма может быть также муниципальное предприятие или учреждение, имеющие соответствующий жилищный фонд. Если же внаем сдается жилое помещение в доме государственного жилищного фонда, то в качестве наймодателя выступает государственное предприятие или учреждение, на балансе которых как юридических лиц имеется жилищный фонд, либо созданная ими жилищно-эксплуатационная организация.

Нанимателем в договоре социального найма жилого помещения выступают лица указанные в ч.2 и ч.3 ст.49 ЖК РФ. То есть малоимущим гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке. Малоимущими гражданами в целях настоящего Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным настоящим Кодексом и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации.

Правом постоянного пользования жилым помещением по договору социального найма обладает не только наниматель, но и члены его семьи. Перечень лиц, вселяющихся в жилое помещение в качестве членов семьи, указываются в договоре. Все другие лица, проживающие вместе с нанимателем, прав постоянного пользования не имеют, они именуются временным жильцами. В связи с этим понятие «член семьи нанимателя» приобретает особую значимость[[30]](#footnote-30). К членам семьи нанимателя ЖК РФ (ч. 1 ст. 69) относит, проживающих совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. Отметим, что в соответствии с ч.2 ст.69 ЖК РФ Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

В судебной практике большое значение придается также личным отношениям между этими лицами (взаимная забота друг о друге, моральная поддержка и т. п.). При отсутствии отмеченных условий лица, проживающие на площади нанимателя, членами его семьи не признаются и рассматриваются как временные жильцы, не имеющие права самостоятельного пользования жилым помещением. Состав семьи нанимателя может измениться. Если лицо перестает быть членом семьи, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, оно сохраняет право пользования этим помещением (например, бывший супруг нанимателя или супруг члена семьи в случае расторжения брака).

Состав семьи изменяется также в случаях вселения нанимателем в занимаемое им и его семьей жилое помещение других граждан на правах членов семьи. Согласно ч.1 ст. 70 ЖК РФ наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя - других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Дело по иску о признании права пользования жилым помещением и обязании заключить договор социального найма передано на новое рассмотрение, поскольку сам по себе факт регистрации истца в квартире, принадлежащей на праве собственности его жене, а ранее - в квартире, нанимателем которой являлась его мать, не может служить основанием к отказу в иске о признании права на спорную жилую площадь.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе: председательствующего - Кнышева В.П., судей - Горшкова В.В. и Харланова А.В., рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Г-ва М. к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о признании права пользования жилым помещением и обязании заключить  договор социального найма, по встречному иску Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы к Г-ву М. об истребовании квартиры из чужого незаконного владения и выселении, по надзорной жалобе представителя Г-ва М. - Ю. на решение Гагаринского районного суда г. Москвы от 19 июля 2007 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 13 ноября 2007 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кнышева В.П., объяснения истца Г-ва М. и его представителя Ю., поддержавших доводы надзорной жалобы, объяснения представителя Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы П. по доводам жалобы, заключение прокурора К., полагавшего отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила:

Г-в М. обратился в суд с указанным иском, сославшись на то, что с детства проживал в квартире отца, Г-ва Е. (умер 7 ноября 2006 года), который являлся нанимателем двухкомнатной квартиры по адресу: ... и был зарегистрирован в квартире один, в качестве члена его семьи, против его проживания в этой квартире Г-в Е. не возражал, поэтому истец считает, что он приобрел равное с нанимателем право пользования жилым помещением, о котором возник спор.

Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, не согласившись с иском, предъявил встречные требования об истребовании квартиры из чужого незаконного владения и выселении, сославшись на то, что Г-в М. не был вселен в квартиру по Ленинскому проспекту в установленном законом порядке, проживал в ней временно, имеет право пользования жилым помещением по месту регистрации.

Решением Гагаринского районного суда г. Москвы от 19 июля 2007 года в удовлетворении иска Г-ву М. отказано, встречные исковые требования Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 13 ноября 2007 года решение оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гуцола Ю.А. от 9 июля 2008 года отказано в передаче надзорной жалобы представителя Г-ва М. - Ю. в суд надзорной инстанции - Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для рассмотрения по существу.

В связи с поданной надзорной жалобой на указанные судебные постановления и сомнениями в их законности, 20 августа 2008 года Заместителем Председателя Верховного Суда РФ Н. указанное определение судьи Верховного Суда РФ было отменено и дело истребовано в Верховный Суд РФ и определением от 27 ноября 2008 года передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ находит, что имеются основания, предусмотренные законом для отмены вынесенных судебных постановлений.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Разрешая дело, суд руководствовался ст.ст.53, 54 ЖК РСФСР, ст.ст.67, 69, 70 и 35 ЖК РФ и исходил из того, что в квартире по адресу: ..., Г-в М. проживал временно, представленные им доказательства не подтверждают того обстоятельства, что он вселился в квартиру отца в качестве члена его семьи. Г-в М. имеет право пользования квартирой по месту своей регистрации по адресу: ..., собственником которой является его жена - К. Ранее (до 30 марта 2007 года) истец имел право пользования квартирой матери - С. по адресу: ..., в которой был зарегистрирован с 17 февраля 1984 года.

С решением суда первой инстанции согласился суд кассационной инстанции.

С данными выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Как указано в надзорной жалобе Г-в М. проживал в квартире, о которой возник спор, с малолетнего возраста, что подтверждается имеющимися в деле доказательствами (направлением из детского сада в поликлинику, справками из школы и поликлиники, показаниями свидетелей, в том числе матери истца), его проживание в указанной квартире имело место с согласия отца и по договоренности между родителями, брак которых, расторгнут в 1991 году.

При таких обстоятельствах возникшее у истца в несовершеннолетнем возрасте право пользования данным жилым помещением сохраняется за ним и после достижения совершеннолетия. Поэтому он может быть выселен из жилого помещения в случае признания его в установленном законом порядке утратившим право пользования этим помещением, однако такое требование к нему не предъявлялось.

Кроме того, суд в решении не указал, какими доказательствами опровергаются доводы истца о его вселении в квартиру с согласия Г-ва Е. в качестве члена его семьи и проживании в квартире вместе с отцом длительный период времени (более 20 лет).

Как указано в надзорной жалобе, судом первой инстанции не принято во внимание, что отсутствие письменного согласия Г-ва Е. на вселение своего сына в квартиру, о которой возник спор, без учета конкретных обстоятельств дела, в том числе длительности проживания в этой квартире, само по себе достаточным основанием для отказа в удовлетворении иска не может быть признано.

Что касается отсутствия у Г-ва М. регистрации по месту жительства в квартире по адресу: ..., то Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 1995 года N 3-П "По делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н.Ситаловой" содержащееся в части первой статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР положение "об установленном порядке" как процедуре вселения в жилое помещение при условии соблюдения режима прописки признано не соответствующим по содержанию статьям 18, 19 (часть 1), 27 (часть 1), 40 (часть 1), 55 (часть 2 и 3) Конституции Российской Федерации.

Сам по себе факт регистрации Г-ва М. в квартире, принадлежащей на праве собственности его жене, а ранее - в квартире, нанимателем которой являлась его мать С., не может служить основанием к отказу в иске о признании права на спорную жилую площадь.

Судебная коллегия находит допущенные судом нарушения норм материального и процессуального права, приведенные выше существенными, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Г-ва М., в связи, с чем судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила:

Решение Гагаринского районного суда г. Москвы от 19 июля 2007 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 13 ноября 2007 года отменить и дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции - Гагаринский районный суд г. Москвы[[31]](#footnote-31).

Согласно п. 2 ст. 672 ГК РФ проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем. Следовательно, все они являются сонанимателями без заключения договора. При социальном найме наниматель никаких преимуществ перед другими членами семьи с точки зрения прав на жилое помещение не имеет. Его роль заключается в том, что он представляет связанные с пользованием жилым помещением интересы членов его семьи, то есть является их представителем в силу закона (п. 1 ст. 182 ГК РФ). Однако принцип равенства прав и обязанностей членов семьи имеет исключения. Имеются в виду, прежде всего случаи, когда при вселении в жилое помещение новых членов семьи было достигнуто соглашение (хотя бы и в устной форме) между нанимателем, членами его семьи и вселяющимися гражданами о порядке пользования жилым помещением. Например, при вселении жены вступившего в брак сына нанимателя может состояться соглашение о том, что молодые супруги будут проживать в одной из комнат квартиры, указанной в соглашении. Если в дальнейшем возник бы вопрос о разделе жилой площади, вселившаяся супруга сына могла бы претендовать, лишь на долю площади данной комнаты, но не всей квартиры, причем наряду со своим супругом и проживающими с ними детьми. Отступление от принципа равенства прав и обязанностей членов семьи нанимателя может быть связано с наймом жилого помещения специального назначения. Так если гражданину в связи с его трудовыми отношениями с наймодателем была предоставлена квартира и он, утратив трудовую связь с наймодателем, выбыл из квартиры, то это повлечет за собой и прекращение прав на проживание в ней и членов его семьи (если никто из них не состоит в трудовых отношениях с наймодателем).

**2.3 Права и обязанности участников обязательства найма жилого помещения**

С точки зрения соотношения прав и обязанностей сторон, образующих содержание обязательства найма жилого помещения, оно является взаимным: каждая из сторон — и наймодатель и наниматель имеют как права, так и корреспондирующие им обязанности, т. е. выступают одновременно в роли кредитора и должника. Наймодатель по договору найма жилого помещения (как коммерческого, так и социального) обязан предоставить другой стороне — нанимателю жилое помещение для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК РФ). Эта общая обязанность конкретизируется применительно к договору коммерческого найма и к договору социального найма. Обязанностям наймодателя по договору коммерческого найма посвящена ст. 676 ГК РФ.

Права наймодателя заключаются в возможности требовать от нанимателя выполнения обязанностей, предусмотренных договором, законом и иными правовыми актами. Согласно ст. 678 ГК РФ наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать его сохранность и поддерживать его в надлежащем состоянии, а также своевременно вносить плату за жилое помещение, а если договором не установлено иное — самостоятельно вносить коммунальные платежи. Указанные обязанности нанимателя раскрываются и конкретизируются в заключаемых договорах, а для социального найма — в Правилах пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РФ и Типовом договоре найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и жилищного фонда в РФ[[32]](#footnote-32). Права нанимателя в обязательстве найма жилого помещения применительно к коммерческому найму определяются в значительной степени договором, а при социальном найме — главным образом законами и иными правовыми актами. В таком же порядке определяются права лиц, совместно проживающих с нанимателем (при коммерческом найме), и права членов семьи нанимателя (при социальном найме). Основными правами нанимателя, ради приобретения которых и заключается договор найма жилого помещения, являются права владения и пользования им. Содержание этих правомочий заключается в возможности проживания в жилом помещении самого нанимателя, а также лиц, указанных в договоре коммерческого найма, или членов семьи (для договора социального найма). Наниматель, заключив договор, приобретает и определенные элементы права распоряжения, например, право обмена нанятого помещения, сдачи его в поднаем и др. Это относится и к коммерческому, и к социальному найму.

В совокупности правомочия владения и пользования нанятым жилым помещением (с учетом элементов права распоряжения) нередко называют правом на жилую площадь. Право на жилую площадь по своей сущности представляет собой возникшее из договора найма жилого помещения право нанимателя на вещь, принадлежащую другому лицу, т. е. право на чужое имущество (жилое помещение). Это право принадлежит нанимателю (а при заключении договора социального найма — и членам его семьи) в пределах, предусмотренных законом и договором. Входящие в его состав правомочия имеют вещный характер. Поэтому право на жилплощадь следует отнести к категории вещных прав, причем оно представляет собой ограниченное вещное право. Можно отметить, что это право при определенных условиях, в особенности в случае приватизации жилого помещения, переходит в совсем другое качество — в право собственности.

Важнейшим признаком права на жилую площадь, отличающим его от других субъективных прав вещной природы, является его целевой характер. Жилое помещение предоставляется нанимателю для проживания в нем, т. е. для удовлетворения его жилищной потребности. Согласно ст. 678 ГК РФ наниматель и по договору коммерческого, и по договору социального найма обязан использовать жилое помещение только для проживания, он не вправе производить его переустройство и переоборудование для использования в других целях без согласия наймодателя. Аналогичные положения содержатся и в ЖК РФ (ст. 17). Законом не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, однако, допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Использование жилого помещения не по назначению является (при соблюдении предусмотренных законом условий) основанием для расторжения договора найма жилого помещения (абз. 2 п. 4 ст. 687 ГК РФ).

В ЖК РФ установлены четкие условия, когда договор социального найма может быть расторгнут, как с одной так и с другой стороны. Все эти условия указаны в ст.83 ЖК РФ. Так, например договор социального найма жилого помещения, может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон по инициативе нанимателя, но он обязан в письменной форме за 3 месяца известить об этом наймодателя (п.1 ст.687.ГК РФ), а также получить согласие в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи ( п.2 ст.83 ЖК РФ). В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) использования жилого помещения не по назначению.

Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Некоторые жилые помещения не могут быть забронированы. В частности, не бронируются жилые помещения за лицами, проживающими на служебной жилой площади и в общежитиях; за временными жильцами и поднанимателями; за нанимателями в домах жилищно-строительных кооперативов; за нанимателями в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности, и в некоторых других случаях. Однако за членами семьи собственника жилого дома или квартиры и членами семьи члена жилищно-строительного кооператива жилые помещения бронируются на общих основаниях. Самому собственнику или члену кооператива бронировать помещение нет необходимости; их право на жилище не может быть утрачено по причине длительного отсутствия.

Следует также иметь в виду, что в соответствии с сохраняющей свое действие Инструкцией о порядке бронирования жилого помещения, утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 336[[33]](#footnote-33), право бронирования жилого помещения имеют наниматели и члены их семей в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда, в том числе и в домах предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства, включенных в списки, утверждаемые Правительством Российской Федерации. Броня выдается по поручению местной администрации жилищным органом по месту нахождения бронируемого жилого помещения независимо от того, в доме какого фонда проживает гражданин, имеющий право на бронирование. Отказ в выдаче брони может быть обжалован гражданином в суд. Равным образом выданная гражданину броня может быть признана недействительной только соответствующим решением суда.

Подытоживая все сказанное, отметим, что настоящее законодательство указывает на четкие рамки поведения нанимателя и членов его семьи в отношении жилого помещения по договору социального найма. Соответственно нарушение данных норм влечет за собой юридические последствия, т. е. расторжение договора.

**ГЛАВА 3. СДЕЛКИ С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

**3.1 Купля-продажа жилых помещений**

Самой распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, безусловно, является договор купли-продажи жилого помещения. По такому договору продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру или другое жилище, а покупатель обязуется принять жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму. Договор продажи жилого помещения характеризуется как двусторонний и взаимный. Как и в любом договоре купли-продажи, предметом данного договора может быть лишь та недвижимость, которая обладает признаками оборотоспособности (ст. 129 ГК РФ).

Договор заключается в простой письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами, если стороны своим соглашением не установили необходимость нотариального удостоверения договора (п. 2 ст. 163, ст. 434, 550 ГК РФ). Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано федеральным законом и иными правовыми актами Российской Федерации (п. 4 ст. 421 ГК РФ). Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (ст. 432 ГК РФ).

При заключении договора необходимо четко определять условия и порядок оплаты покупной цены. Предварительная оплата по договору купли-продажи недвижимого имущества не отвечает сегодняшним условиям российской экономики с ее криминализированным рынком недвижимости. С точки зрения покупателя наиболее оптимальным является вариант, при котором по договору купли - продажи передача покупателем оплаты цены договора обусловливается исполнением продавцом своей обязанности по передаче права собственности покупателю, то есть моментом государственной регистрации возникшего из договора права (именно такая обусловленность позволит применять к правоотношениям правила о встречном исполнении обязательств - ст. 328 ГК РФ). С другой стороны, обоснованным является желание продавца иметь гарантии получения по договору покупной цены. С этих позиций можно рекомендовать включение в договор купли - продажи недвижимости пункта о внесении покупателем денег на хранение в банк, нотариусу (например, при заключении договора), с условием их выдачи продавцу только по предъявлении доказательств (выписки из Государственного реестра прав)[[34]](#footnote-34).

К существенным условиям договора купли-продажи жилого помещения (жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры) закон относит следующие:

1) предмет договора — жилое помещение. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение жилого дома (части жилого дома) но соответствующем земельном участке, квартиры (части квартиры) в составе многоквартирного жилого дома (ст. 432, 554, 558 ГК РФ);

2) цена жилого помещения (ст. 555 ГК РФ), установленная соглашением сторон договора. Она может быть выражена:

— непосредственно в рублях;

— в сумме в рублях, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте (ст. 317 ГК РФ). Цена в договоре может быть указана за весь объект в целом. Возможно определение цены жилого помещения указанием цены за единицу площади, в связи, с чем цена жилого помещения определяется исходя из его площади (ст. 555 ГК РФ). При продаже жилого помещения в кредит с условием о рассрочке платежа указываются цена, порядок, сроки и размеры платежей (ст. 489 ГК РФ);

3) перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением, после приобретения его покупателем (ст. 558 ГК РФ). Такими лицами могут быть:

— члены семьи собственника, оставшиеся проживать в продаваемом жилом помещении (ст. 292 ГК РФ). Обратим внимание на то, что отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается с согласия органа опеки и попечительства, которыми являются органы местного самоуправления (ст. 34 ГК РФ);

— наниматели жилого помещения и члены их семей (ст. 672, 677 ГК РФ);

— арендаторы (ст. 617 ГК РФ);

— лица, которые пользуются жилым помещением в силу завещательного отказа;

4) срок исполнения продавцом обязанности передать недвижимость (ст. 457 ГК РФ);

5) срок исполнения покупателем обязанности оплатить определенную договором цену недвижимости (ст. 486, 487, 488, 489 ГК РФ);

6) условия о качестве жилого помещения (наличие и состояние санитарно-технического и электрооборудования, отделка помещений и т. д.) (ст. 469, 475, 557 ГК РФ)[[35]](#footnote-35).

Также стоит отметить еще одно условие. В литературе высказывалось предложение о расширении круга существенных условий договора продажи недвижимости. По мнению П.В. Скибы, в законодательстве должно быть закреплено положение, согласно которому к числу существенных условий договора купли-продажи недвижимости следует относить условие о качестве, так как недвижимое имущество является вещью, единственной в своем роде, и замена ее невозможна.[[36]](#footnote-36)

Если договор не позволяет определить сроки исполнения обязанностей сторон, то соответствующие обязательства должны быть исполнены в разумный срок. В случае, когда договором купли-продажи предусмотрена оплата через определенное время после передачи жилого помещения покупателю (продажа в кредит) либо в рассрочку, жилое помещение, проданное в кредит либо в рассрочку, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара (см. п. 5 ст. 488, п. 3 ст. 489 ГК РФ).

По общему правилу по договору купли-продажи жилого дома, части жилого дома покупателю одновременно с передачей права собственности, но такую недвижимость передаются право на ту часть земельного участка, которая занято этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 552 ГК РФ). В случае, когда продавец является собственником земельного участка, но котором находится продаваемый жилой дом (часть жилого дома), покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором купли-продажи жилого дома (части жилого дома) иное право, но соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое покупателю право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята жилым домом (часть жилого дома) и необходима для ее использования (п. 2 ст. 552 ГК РФ). Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и бывший продавец недвижимости (п. 3 ст. 552 ГК РФ).

Договор купли-продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 3 ст. 433, п. 2 ст. 558 ГК РФ). Переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости к покупателю также подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ). Договор продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, о также переход доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, приобретаемой на основании договора продажи доли, также подлежат государственной регистрации (ст. 251 ГК РФ). При этом необходимо учитывать, что до полной оплаты жилого помещения или наступления иных обстоятельств, указанных в договоре купли-продажи, за продавцом может сохраняться право собственности (ст. 491 ГК РФ).

Порядок государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода право собственности на жилые помещения установлен, ФЗ закон от 21.7.1997 N 122-ФЗ«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[37]](#footnote-37), Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации № 233 от 6 августа 2001 г. (с изменениями на 15 декабря 2008 года), № 2881)[[38]](#footnote-38). Положения Инструкции распространяются на жилые помещения: индивидуальные жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир. Приложением к документам, необходимым для государственной регистрации договора продажи жилого помещения, являются:

— план земельного участка (в случае продажи дома, расположенного но земельном участке), удостоверенный органом, ответственным за проведение кадастровых робот (комитетом по земельным ресурсом и землеустройству);

— удостоверенные органами (организациями), осуществляющими государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости на территории регистрационного округа, подлинники плана жилого помещения и документа, содержащего описание жилого помещения, в случаях, когда представленный на регистрацию план жилого помещения не содержит всех сведений, необходимых для заполнения раздела Единого государственного реестра прав, а также копии названных документов;

— подлинники договора продажи (как минимум, в количестве, равном числу сторон договора) и копия договора продажи либо по усмотрению заявителя еще один подлинный экземпляр договора продажи (для приобщения к делу правоустанавливающих документов);

— подлинник и копия справки о лицах, имеющих право пользования жилым помещением, с указанием этого права, заверенная должным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительство (п. 1 ст. 558 ГК РФ);

— при государственной регистрации договора продажи доли в праве общей совместной собственности на жилое помещение необходимо также представление документов, подтверждающих, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. К заявлению о государственной регистрации могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или нотариально заверенные;

— разрешение (согласие) органа опеки и попечительства, если отчуждаемое жилое помещение находится в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, или в отчуждаемом жилом помещении проживают несовершеннолетние члены семьи собственника[[39]](#footnote-39).

К документам, являющимся обязательными и необходимыми для государственной регистрации договора продажи жилого помещения Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода право собственности на жилые помещения относит нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя, если покупателем является один из супругов, о жилое помещение приобретается в общую совместную собственность супругов (ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации[[40]](#footnote-40) (Далее — СК РФ)). Полагаю необходимым особо обратить внимание на то, что названная Инструкция говорит о необходимости нотариально удостоверенного согласия супруга-покупателя, если жилое помещение приобретается в общую совместную собственность супругов. Это и понятно, поскольку недвижимость на только «благо», но и временами «бремя», которое придется нести за счет совместных средств (расходы по содержанию, налоги на имущество и т. д.).

Кроме того, ни закон, ни Инструкция не предусматривают необходимости представления так называемого — брачного контракта. При этом Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» запрещает истребование дополнительных документов, не предусмотренных законодательством (п. 2 ст. 17). Однако возможны случаи, когда супруг покупателя представит нотариально удостоверенное согласие на то, что другой супруг приобретает жилое помещение в личную (индивидуальную) собственность, что не запрещено законодательством. Договор купли-продажи недвижимости, а затем и переход право собственности на одного из супругов (покупателя) будут зарегистрированы учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Получается, что супруги, таким образом, распорядились совместно нажитым имуществом (деньгами, уплаченными по договору купли-продажи), а государство (в лице учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) признало и подтвердило возникновение и переход права на недвижимое имущество одного из супругов (но не право их совместной собственности). Договор купли-продажи недвижимости не может быть в данном случае признан недействительным, поскольку сделка совершена с согласия другого супруга (п. 2 ст. 35 СК РФ).

Также, обратим внимание на продавца. По общему правилу, продавцом недвижимости может выступать собственник такого имущества. Впрочем, для того, чтобы заключить договор купли-продажи имущества, собственнику совсем не обязательно доказывать свое право на отчуждаемую вещь. Такое право предполагается в силу принципа добросовестности участников гражданского оборота. Предпосылкой этого правила являются потребности оборота, основывающегося на доверии в отношениях между его участниками. В свое время профессор Б.Б. Черепахин отмечал, что гражданский оборот, построенный на сплошной подозрительности покупателей, трудно себе представить[[41]](#footnote-41). Таким образом, общее правило заключается в том, что лицо, выступающее продавцом вещи, считается ее собственником[[42]](#footnote-42).

Если право продавца ограничено (обременено) это отражается в договоре. При отсутствии в договоре указания на наличие таких ограничений (обременении) имеется основание для отказа в государственной регистрации договора купли-продажи, поскольку лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий (п. 1 ст. 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). С момента государственной регистрации договора возникают обязательство сторон. В частности, продавец обязан передать в собственность покупателя жилое помещение, являющееся предметом договора, а покупатель обязан принять эту недвижимость и уплатить за нее определенную договором денежную сумму (ст. 456 ГК РФ). Передача жилого помещения (дома, квартиры, части дома или квартиры) и принятие его покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущество покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче (ст. 556 ГК РФ). После надлежащего исполнения сторонами обязательств по договору происходит государственная регистрация перехода права собственности. После внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав собственником жилого помещения становится покупатель. При передаче жилого помещения, не соответствующего условиям договора, покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца: во-первых, соразмерного уменьшения покупной цены; во-вторых, безвозмездного устранения недостатков жилого помещения в разумный срок; в-третьих, возмещения своих расходов на устранение недостатков жилища. Если же обнаружены существенные нарушения требований к качеству жилища (неустранимые недостатки, недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и другие подобные недостатки), покупатель вправе по своему выбору:

— отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за жилое помещение денежной суммы;

— потребовать замены жилья ненадлежащего качества помещением, соответствующим договору.

Следует упомянуть о том, что Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» содержит прямой запрет на продажу заселенных домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них граждан. Причем данной норме придана обратная сила, то есть она распространяется и на сделки, заключенные до вступления в силу названного Закона.

В этой связи приведем конкретный пример.

Дом, состоящий из двух корпусов, находился на балансе НПО «Машиностроитель». В декабре 1991 г. НПО и Международная ассоциация делового сотрудничества «Пэком» заключили договор купли-продажи дома. Проживающие в доме граждане обратились в суд с иском к НПО и ассоциации о признании договора недействительным. Ленинградский районный народный суд города Москвы в удовлетворении иска отказал.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда решение народного суда оставила без изменения.

Президиумом Московского городского суда дело не рассматривалось в связи с отсутствием кворума.

Заместитель Генерального прокурора Российской Федерации в протесте поставил вопрос об отмене судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации 17 февраля 1995 г. протест удовлетворила по следующим основаниям.

Отказывая в иске, народный суд пришел к выводу о том, что при заключении договора не были нарушены требования закона. Договор заключен с согласия Министерства машиностроения СССР, нотариально удостоверен и зарегистрирован в БТИ. Между тем решение вынесено народным судом вопреки требованиям Закона РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики» и без учета конкретных обстоятельств данного дела. Как видно из материалов дела, дом, в отношении которого возник спор, относится к государственному жилищному фонду.

Согласно ч. 3 ст. 19 названного Закона не допускается продажа иным лицам заселенных квартир и домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан. В материалах дела нет данных о том, что проживающие в доме граждане дали согласие на его продажу. Постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. «О введении в действие Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»» предусмотрено, что совершенные до принятия данного Закона договоры купли-продажи и аренды жилья, противоречащие ч. 3 ст. 17 и ч. 3 ст. 19 указанного Закона, подлежат отмене.

Эти требования Закона не были учтены судом[[43]](#footnote-43).

Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» в ст. 13 содержит дополнительные требования для продавца при заключении договора купли-продажи помещений в многоквартирном доме. Эти требования связаны с предоставлением информации. При этом объем информации зависит от того, создано товарищество собственников жилья или нет. Во втором случае (когда товарищество не создано) продавец предоставляет данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества, сведения о залоге помещений, о страховании общего имущества в кондоминиуме.

В первом случае (когда товарищество создано) в дополнение к перечисленным сведениям сообщаются данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества, сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами. Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляется устав товарищества, определяющий права и обязанности будущего собственника.

**3.2 Обмен жилых помещений**

В последние годы осуществляется значительное перераспределение жилищного фонда. Не последнее место в данном процессе занимают обмены жилых помещений, которые во многом влияют на снижение спроса на жилье. При возможности свободного совершения договоров обмена граждане, имеющие жилище, часто могут самостоятельно решать свои жилищные проблемы: разрешать семейные конфликты, объединять семьи, переезжать в более удобную часть города (что, кроме всего прочего, снижает затраты органов местного самоуправления, поскольку ослабляет нагрузку на дотируемый общественный транспорт), выехать в другой населенный пункт и т.д. и т.п. Договор обмена жилыми помещениями известен отечественному законодателю и исследователям права с 20-х гг. нашего столетия. Такой договор выступал как способ передачи одними гражданами другим жилых помещений, относящихся к государственному или общественному жилищному фонду, а также жилых помещений, принадлежащих жилищным или жилищно-строительным кооперативам.

Природа отношений, вытекающих из подобных сделок, была обстоятельно проанализирована в трудах цивилистов. Можно с определенной долей уверенности сказать, что на тот момент основной теоретической проблемой, связанной с договором обмена жилых помещении, являлся вопрос о судьбе жилищных правоотношений. Некоторые авторы утверждали, что такой договор влечет прекращение одних жилищных правоотношений и возникновение других[[44]](#footnote-44). В современной литературе также можно встретить различные суждения на данную тему[[45]](#footnote-45). Вопрос об обмене жилыми помещениями между нанимателями и членами жилищно-строительных кооперативов, с одной стороны, и собственниками, с другой, долгое время был дискуссионным, но не выходил за рамки теоретических исследований. Многие аналитики, опираясь на действующее в тот момент законодательство, указывали на недопустимость таких сделок[[46]](#footnote-46).

С принятием законов Союза ССР и РСФСР «О собственности» и, в особенности, Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» стала очевидной необходимость регулирования осуществления договоров обмена, где объектами выступали бы не только жилые помещения, занимаемые по договору найма, но и жилье, принадлежащее на праве собственности. Первым актом, принятым во исполнение указанной задачи на территории России, были Правила обмена жилых помещений в Свердловской области, утвержденные решением малого Совета Свердловского областного Совета народных депутатов от 10 июня 1992 г. № 133/7[[47]](#footnote-47). Многие субъекты Российской Федерации воспроизвели механизм обмена, предложенный Свердловскими правилами.

В настоящее время основная правовая регламентация договоров обмена содержится в актах жилищного законодательства: ЖК РФ и некоторых других актах, в том числе и принимаемых субъектами РФ. Вместе с тем общие положения гражданского законодательства о сделках, обязательствах и договорах распространяются и на договор обмена жилыми помещениями.

Новый ЖК РФ содержит развернутую регламентацию обмена жилыми помещениями, однако в отличие от Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" данный Кодекс разрешает обмены только жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, т.е. субъектами договора обмена могут выступать только граждане, владеющие и пользующиеся жилыми помещениями в жилом фонде социального использования.

В качестве участников такого обмена могут выступать наниматели жилых помещений, проживающие на основании договора социального найма в домах государственного и муниципального жилищных фондов, с письменного согласия проживающих совместно с ними членов семьи, включая временно отсутствующих.

Законом РФ "Об основах федеральной жилищной политики" предоставлялась возможность участия в обмене нанимателей жилых помещений, проживающих на основании договора коммерческого найма (аренды) в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов, с письменного согласия проживающих совместно с ними граждан. На практике совершение подобных сделок нам неизвестно. Представляется, что включение таких субъектов в ст. 20 названного Закона произошло по недоразумению, поскольку в отличие от других лиц, указанных в данной норме, договор коммерческого найма (аренды) является срочным. Кроме того, следует иметь в виду, что гл. 35 ГК РФ "Наем жилого помещения" не содержит указания на возможность совершения обмена нанимателями жилых помещений, проживающих на основании договора коммерческого найма (аренды) в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов.

На основании ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

В соответствии с ч. 4 и 5 ст. 72 ЖК РФ обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников.

ЖК РФ предусматривает случаи запрета заключения договора обмена (ст. 73).Обмен жилыми помещениями не допускается, если к нанимателю жилого помещения предъявлен судебный иск, т.е. право на жилое помещение поставлено под сомнение. Это могут быть иски о признании ордера недействительным, о расторжении или изменении договора найма, о признании недействительными обменов жилых помещений. В случае возникновения таких споров до разрешения судом вопроса о праве на жилое помещение договор не может быть заключен.

Запрещается обмен, если обмениваемое жилое помещение признано непригодным для проживания.

Не допускается обмен, если жилое помещение подлежит сносу или переоборудованию для использования в других целях, а также, если жилое помещение грозит обвалом. В этих случаях решается вопрос о предоставлении гражданам, проживающим в таких жилых помещениях, другого, благоустроенного жилья.

Запрещается обмен, если дом подлежит капитальному ремонту с переустройством и перепланировкой жилых помещений. В случаях капитального ремонта без переустройства и перепланировки обмен допустим.

Не допускается обмен жилыми помещениями, если в связи с обменом в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Не допускается обмен служебного жилья и жилых помещений, имеющих режим общежития. Правовое положение служебного жилого помещения не позволяет производить обмен этих квартир, так как служебное жилье предоставляется для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать вблизи от места работы. Обмен привел бы к изменению режима служебного жилья. В качестве общежития жилое помещение предоставляется на период работы или учебы гражданина, поэтому обмен не допускается.

До 1 марта 2003 г. четкий механизм осуществления обмена жилья нормативно на федеральном уровне не был определен, отдельные субъекты Федерации самостоятельно устанавливали такой механизм. В настоящее время порядок оформления обмена жилыми помещениями установлен в ст. 74 ЖК РФ. Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с согласия соответствующих наймодателей на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями.

Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями. Такой документ представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Согласие или отказ в даче такого согласия оформляются наймодателем в письменной форме и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения.

Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями допускается только в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК РФ. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен может быть обжалован в судебном порядке.

Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями. Расторжение и заключение указанных договоров социального найма осуществляются наймодателем не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления вышеназванных документов.

Следует указать на то, что договоры обмена и мены - это различные соглашения. Представляется необходимым проводить отличие этих сделок по трем основным признакам.

Во-первых, при мене обе стороны (как физические, так и юридические лица) являются собственниками жилья. При обмене стороны всегда физические лица, при этом стороны не являются собственниками жилых помещений.

Во-вторых, при мене стороны руководствуются ГК РФ, а при обмене наряду с ГК РФ отношения регламентируются ЖК РФ и нормативными актами, принимаемыми субъектами Федерации.

В-третьих, у данных сделок различен порядок оформления. Для меняющихся - письменное оформление договора мены и государственная регистрация, для обменивающихся - оформление через орган местного самоуправления.

Кроме того, нельзя не учитывать то обстоятельство, что для сторон договора мены не действует часть условий, при которых обмен не допускается по ЖК РФ.

Следует также отметить, что по договору мены жилое помещение может быть обменено на любой объект, не изъятый из гражданского оборота.

**3.3 Дарение жилого помещения**

Как следует из ст. 572 ГК РФ, по договору дарения жилого помещения собственник безвозмездно передает, или обязуется передать другому лицу жилище. Дарение является договором, а не односторонней сделкой, ибо всегда требует согласия одаряемого на принятие дара. Обычно согласие выражается в форме принятия дара. Попытки рассматривать дарение в качестве односторонней сделки — одного из оснований возникновения права собственности, не порождающего при передаче вещи никаких обязательственных отношений между дарителем и одаряемым, ошибочны и не находят признания в современной цивилистике[[48]](#footnote-48). В связи с этим не может, например, считаться дарением отказ от наследства в пользу другого лица, который представляет собой одностороннюю сделку, не требующую согласия последнего. Вместе с тем по общему правилу дарение — односторонний договор, в котором у одаряемого отсутствуют обязанности (если только речь не идет о такой особой разновидности дарения, как пожертвование).

Необходимо сразу иметь в виду, что если жилье передается при наличии встречной передачи вещи или права, то такой договор дарением не признается. На практике такие случаи иногда встречаются. Зачастую органы местного самоуправления или организации обусловливают предоставление муниципального жилья нуждающимся гражданам обязанностью подарить имеющуюся у них квартиру муниципалитету. При оформлении договоров обменов жилыми помещениями различных форм собственности на практике можно встретить случаи «обмена квартиры в порядке дарения». Подобную точку зрения можно встретить и в литературе[[49]](#footnote-49). На основании п. 2 ст. 170 ГК РФ подобные сделки признаются притворными. Вместе с тем не превращает дарение в возмездный договор возмещение дарителю расходов, понесенных им в связи с дарением, если они по условиям договора не входят в ценность предмета дарения. Как правило, дарение жилых помещений происходит между близкими гражданами (родственниками, друзьями). Вместе с тем сторонами в договоре дарения могут выступать как физические, так и юридические лица. В качестве одаряемого может выступать Российская Федерация, ее субъекты, а также города, иные муниципальные образования в лице их органов. В отличие от прежнего законодательства обещание дарения также признается договором дарения и связывает обещавшего, если таковое было сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу жилого помещения или другого имущества. Согласно ст. 573 ГК РФ, одаряемый вправе в любое время, до передачи ему дара отказаться от него. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. При этом отказ от подаренного жилья должен быть совершен в письменной форме. Кроме того, такой отказ подлежит государственной регистрации. В рассмотренном случае даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять жилище в дар.

В силу ст. 575 ГК РФ не допускается дарение жилых помещений:

— от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;

— работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

— государственным служащим и служащим органов местного самоуправления в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;

— в отношениях между коммерческими организациями.

Следует обратить внимание на то, что данный перечень может быть расширен только федеральным законом. Субъекты Российской Федерации не вправе устанавливать такие запреты, поскольку гражданское законодательство — исключительная компетенция Российской Федерации (ст. 7 Конституции РФ). Вместе с тем такие случаи, к сожалению, встречаются. Приведем соответствующий пример.

Гражданин Б. и индивидуальное частное предприятие (ИЧП) «Кавказ» обратились в суд с жалобой на отказ нотариуса Сочинского нотариального округа удовлетворить договор дарения ИЧП «Кавказ» квартиры Б. в г. Сочи и просили обязать нотариуса удостоверить этот договор. Как указали в подтверждение жалобы заявители, отказ в удовлетворении договора по мотиву того, что ст. 35 Закона Краснодарского края «О порядке регистрации, пребывания и жительства на территории Краснодарского края», предусматривающая запрещение нотариусам удостоверять договоры отчуждения любой формы собственности гражданам, не зарегистрированным (не прописанным) в Краснодарском крае, противоречит Конституции РФ, нарушает законные права и интересы собственника.

Решением Центрального районного суда г. Сочи (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда) в удовлетворении жалобы Б. отказано.

Президиум Краснодарского краевого суда протест заместителя Председателя Верховного Суда РФ об отмене судебных постановлений оставил без удовлетворения.

Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ аналогичный протест был удовлетворен и указано следующее.

Согласно ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом; каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

В соответствии с п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу ч. 3 ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны и безопасности государства.

Отказывая в удовлетворении жалобы, суд исходил из того, что Б. не имеет прописки в Краснодарском крае и в соответствии с требованиями ст. 35 Закона Краснодарского края «О порядке регистрации, пребывания и жительства на территории Краснодарского края» (принятого Законодательным Собранием Краснодарского края 7 июня 1995 г.), предусматривающей запрещение нотариусам удостоверять договоры отчуждения любой формы собственности, нотариус обоснованно отказал в удостоверении договора дарения квартиры.

Этот вывод ошибочен, поскольку сделан без учета требований п. 2 ст. 209 ГК РФ.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в п. 7 постановления от 31 октября 1995 г. «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия», если при рассмотрении конкретного дела суд установит, что подлежащий применению акт государственного или иного органа не соответствует закону, он в силу ч. 2 ст. 120 Конституции РФ обязан принять решение в соответствии с законом, регулирующим данные правоотношения. Конституцией РФ предусмотрено, что ограничение права граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации допускается только на основании федерального закона (ст. 55).

Согласно ст. 8 Закона РФ от 25 июня 1993 г. «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» право граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ в соответствии с законами РФ может быть ограничено в пограничной полосе; в закрытых военных городках; в закрытых административно-территориальных образованиях; в зонах экологического бедствия; на отдельных территориях и в населенных пунктах, где в случаях опасности распространения инфекционных и массовых неинфекционных заболеваний и отравлений людей введены особые условия и режимы проживания населения и хозяйственной деятельности; на территориях, где введено чрезвычайное или военное положение.

Указание в ст. 35 Закона Краснодарского края «О порядке регистрации, пребывания и жительства на территории Краснодарского края» на то, что нотариальные конторы вправе оформлять договоры отчуждения жилья независимо от форм собственности только при наличии у лица, приобретающего жилье, постоянной регистрации по месту жительства в Краснодарском крае или постоянной регистрации по месту жительства свыше 10 лет в Республике Адыгея, не соответствует требованиям ч. 2 ст. 3 Закона РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», согласно которой регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией и законами, конституциями и законами республик в составе Российской Федерации.

Судебные постановления были отменены в связи с неправильным применением норм материального права[[50]](#footnote-50).

Еще момент. Гражданский кодекс России предусмотрел новый вид дарения − пожертвование.

Субъектами пожертвования могут быть граждане, лечебные воспитательные учреждения, учреждения социальной защиты и другие аналогичные учреждения, а также Российская Федерация, её субъекты и муниципальные образования. При этом на принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия.

 Организации, которым принадлежит жилище на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, могут подарить жилое помещение только с согласия собственника[[51]](#footnote-51).

В исключительных случаях закон дает возможность дарителю отказаться от исполнения договора дарения либо вообще отменить дарение. В первом случае отказаться от договора можно, когда имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня жизни. Второй случай отмены дарения регулируется ст. 578 ГК РФ, где указано, что даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников, либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя. Даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты[[52]](#footnote-52).

Помимо дарения, Гражданский кодекс РФ предусмотрел новый (или хорошо забытый) вид дарения — пожертвование. Согласно ст. 582 ГК РФ пожертвованием признается дарение вещи или права в общеполезных целях. При дарении жилища эта цель должна не противоречить функциональному назначению жилых помещений — проживанию граждан. Нельзя дарить жилье с условием размещения в нем промышленного производства. Субъектами пожертвования могут быть граждане, лечебные, воспитательные учреждения, учреждения социальной защиты и другие аналогичные учреждения, благотворительные, научные и учебные учреждения, фонды, музеи и другие учреждения культуры, общественные и религиозные организации, а также Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования. При этом на принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия. Пожертвование жилища гражданину должно быть, а юридическим лицам может быть обусловлено условием использования его по определенному назначению (например, в качестве детского дома). При отсутствии какого-либо условия пожертвование жилого помещения гражданину считается обычным дарением, а в остальных случаях пожертвованное имущество используется одаряемым в соответствии с назначением имущества. Организация, принимающая жилое помещение в качестве пожертвования, должна вести учет всех операций по его использованию. В тех случаях, когда использование пожертвованного жилого помещения в соответствии с указанным жертвователем назначением становится вследствие изменившихся обстоятельств невозможным, оно может быть использовано по другому назначению лишь с согласия жертвователя, а в случае смерти гражданина-жертвователя или ликвидации юридического лица-жертвователя, по решению суда. Использование пожертвованного жилища не в соответствии с указанным назначением или изменение этого назначения дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В заключении дипломной работы подведем ее итоги.

Недвижимое имущество (в частности жилые помещения) всегда являлось одним из основных вопросов в юриспруденции. В соответствии с п.1 ст.40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. В настоящее время, а особенно в условиях глобального экономического кризиса сложившуюся ситуацию в сфере жилищных правоотношений обострилась особенным образом. Это не адекватные цены на жилье, неопределенная ситуация в отношении квартир, находящиеся в муниципальном, жилищном фонде и т.д.

Исходя из того, что недвижимое имущество является одним из самых актуальных и проблемных вопросов в современном обществе, то ему требуется повышенное внимания со стороны государства путем правового регулирования. По оценке практикующих адвокатов, не менее 90% гражданско-правовых вопросов, с которыми граждане обращаются к юристу, так или иначе, связано с жилищем. Также отметим , что граждане, которые будут обращаться к юристам, адвокатам с вопросами, так или иначе связанные с жильем будут расти. Это связано с тем, что преобразования, происшедшие за годы реформ в жилищной сфере, настолько изменили ситуацию в жилищном законодательстве, что даже опытные юристы не всегда могут правильно рассмотреть тот или иной вопрос, связанный с жилищем.

1. Подведем итоги исследования договора социального найма.

Данный договор регламентирован главой 35 ГК РФ, ЖК РФ, Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики». Является одним из наиболее часто применяемых договоров в Российской Федерации в сфере жилищных правоотношений. Его социальную значимость сложно переоценить, и, учитывая экономическую ситуацию в стране, он еще долгое время будет единственной возможностью реализации гражданами РФ своего конституционного права на жилище.

В соответствии с нормами ГК РФ, а также с целью защиты прав граждан на получение качественных услуг собственникам жилищного фонда либо управомоченным ими лицам в обязательном порядке заключать договоры найма жилого помещения (и социальный найм, и коммерческий) в письменной форме со всеми необходимыми приложениями, и установить для него такой же обязательный порядок регистрации как и для других сделок с недвижимым имуществом. Данные мероприятия позволят привести законодательство, регулирующее правоотношения в сфере найма жилых помещений в соответствии с теми требованиями, которые предъявляет современное цивилизованное сообщество.

Помимо договора найма в работе были исследованы договоры купли-продажи, дарения и мены. Раскрыто их содержания, выделены актуальные проблемы правоприменительной практики, обозначены тенденции развития данных юридических фактов в сфере жилищных правоотношений в условиях мирового финансово-экономического кризиса.

2. Договор купли-продажи является одним из наиболее часто применяемых договоров в отчуждении и приобретении недвижимости. Выделение в главе 30 ГК РФ специальных правил, посвященных продаже недвижимости, обусловлено рядом обстоятельств.

Во-первых, большинство объектов недвижимости неразрывно связано с теми земельными участками, на которых они расположены;

Во-вторых, поскольку недвижимое имущество по срав­нению с другими объектами обладает, как правило, повышенной цен­ностью, требуются особые меры охраны интересов, как продавцов, так и покупателей;

В-третьих, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью многих объектов недвижимости законода­тельством устанавливается ряд ограничений по их участию в граждан­ском обороте;

Наконец, в-четвертых, недвижимость является, как правило, индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что также придает особенности правового регулирования данного вида правоотношений. Понятие договора продажи недвижимости базируется на общем определении договора купли-продажи, регламентирован в ст.454 ГК РФ и дополняется специальными правовыми нормами о продаже недвижимости. Договору продажи недвижимости присущи общие для всех догово­ров купли-продажи черты, а именно возмездность и взаимность. Но есть особенность- предмет договора. Именно предмет договора является тем отличительным при­знаком, который позволил выделить этот вид договора купли-продажи. В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК к недвижимым вещам отнесены земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Применительно к продаже жилых помещений законодатель обязы­вает стороны зарегистрировать договор, в противном случае договор считается не заключенным (ст. 558 ГК РФ). Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

Следовательно, по сделкам с жилыми помещениями обязательна государственная регистрация сделки, а затем или одновременно регистра­ция перехода права собственности, что предусмотрено ст. 551 ГК РФ.

3. Договор мены. Обмениваемые жилые помещения должны быть равноценны, если же существует различие по цене между имуществом, предоставляемым по договору, то сторона предоставившая имущество, цена которого ниже, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать имущество, если иное не предусмотрено договором.

Право собственности на жилое помещение переходит к сторонам одновременно после исполнения обязательств по передаче соответствующего имущества обеими сторонами.

При оформлении договора мены требуется обращение сторон в органы местного самоуправления за принятием ей разрешения об обмене жилых помещений и последующее нотариальное оформление сделки по месту нахождения жилого помещения, принадлежащего собственнику или нанимателю.

Сложность заключается в том, что у одной из сторон договора возникает, а у другой - прекращается право собственности на жилье. В связи с этим, не понятно, какая же выгода собственнику становится нанимателем. Однако это можно объяснить тем, что собственник приобрел свое помещение на основе гражданско-правовой сделки, а не на факте приватизации, и хочет произвести его мену на неравноценное (большее) жилье нанимателя с доплатой и потом приватизировать это помещение, а нанимателю необходимо меньшее в связи с нехваткой средств на оплату коммунальных услуг.

Также может возникнуть вопрос, к какому виду договоров относить данную сделку, - к договору мены или договору обмена жилыми помещениями. Существуют следующие отличия между этими договорами:

во-первых, при мене стороны руководствуются гражданским законодательством, а при обмене жилищным;

во-вторых, различен порядок оформления договоров, так для меняющихся нотариальное оформление договора и регистрация обязательны, а для обменивающихся все производиться через местную администрацию;

в-третьих, для сторон договора мены не действует часть условий, при которых обмен не допускается (например, существенное ухудшение жилищных условий в связи с обменом);

в-четвертых, при мене обе стороны являются собственниками жилья, а при обмене - нет;

в-пятых, при мене происходит переход права собственности, а при обмене - права пользования. Договор, где сторонами являются собственник и наниматель можно сравнить с этими положениями. Получается, что оформление данного соглашения происходит как в договоре обмена - через администрацию, но в то же время, с нотариальным заверением и регистрацией, как при мене. Здесь происходит как передача права собственности, так и передача права пользования.

Механизм осуществления передачи жилья собственником нанимателю законодательно не определен, в настоящее время данная процедура осуществляется в соответствии с подзаконными актами субъектов федерации через органы местного самоуправления.

Необходимо отдельное регулирование этой сделки жилищными законодательными актами как особый разновидности договора обмена жилыми помещениями.

4. Договор дарения. Договор дарения выделяется в отдельный юридический факт, благодаря наличию некоторых характерных признаков, позволяющих квалифицировать его в данном качестве. В числе таких признаков можно назвать следующие особые черты договора дарения.

Во-первых, в его безвозмездности. Признак безвозмездности договора дарения означает, что даритель не получает никакого встречного предоставления со стороны одаряемого.

Во-вторых, признаком дарения является увеличение имущества одаряемого.

В-третьих, при дарении увеличение имущества одаряемого должно происходить за счёт уменьшения имущества дарителя.

В-четвёртых, непременным признаком договора дарения является согласие одаряемого на получение подарка. Согласно ст. 573 ГК РФ, одаряемый вправе в любое время отказаться от дара до его передачи ему. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. При этом отказ от подаренного жилья должен быть совершён в письменной форме. Кроме того, такой отказ подлежит государственной регистрации. В таких случаях даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причинённого отказом принять жилище в дар.

В конце скажем что, граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Они свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Осуществление гражданами своих жилищных прав и исполнение ими своих обязанностей, вытекающих из жилищных отношений, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

**1. ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

1.1 Конституция Российской Федерации. Принята 12 декабря 1993 г. всенародным голосованием (с изменениями на 30 декабря 2008 года)// Российская газета. 1993. 26 декабря.

1.2 Гражданский кодекс Российской Федерации // Часть первая от 30 ноября 1994г. (ред. от 10 января 2003 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2003. № 2. Ст. 167; часть вторая от 26 января 1996г. (ред. от 9 апреля 2009г.) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410; 2003. № 13. Ст. 1179; часть третья от 26 ноября 2001г. // СЗ РФ. № 49. Ст. 4552.

1.3 Семейный кодекс РФ от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (с изменениями от 15 ноября 1997 г., 27 июня 1998 г., 2 января 2000 г., 22 августа, 28 декабря 2004 г., 3 июня, 18, 29 декабря 2006 г., 21 июля 2007 г., 24 апреля, 30 июня 2008 г.) // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16

1.4 **Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ** (принят ГД ФС РФ 22.12.2004 ,ред. от 23.07.2008)

##### 1.5 Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая, 29 июня, 22 августа, 2 ноября, 29, 30 декабря 2004 г., 5, 31 декабря 2005 г., 17 апреля, 3, 30 июня, 18 июля, 4 декабря 2006 г., 8 мая 2009 г.) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

1.6 Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (с изменениями от 30 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г.) // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2963

1.7 Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (с изменениями от 12 января 1996 г., 21 апреля 1997 г., 10 февраля, 17 июня, 8 июля 1999 г., 24 декабря 2002 г., 6 мая 2003 г.) // Российская газета. 1993. 23 января

1.8 Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 4 июля 1991 г. (с изменениями от 23 декабря 1992 г., 11 августа 1994 г, 29 декабря 2004 года) // Ведомости СССР. 1990. № 23. Ст. 422.

1.9 Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации. Утв. постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 // СЗ РФ. 1995. № 30. Ст. 2939.

1.10 Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР. Утв. постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415 (с изменениями от 18 января 1992 г., 23 июля 1993 г.) // СП РФ. 1992. № 6. Ст. 31.

1.11 Инструкция о порядке бронирования жилого помещения. Утв. постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 36 действует с изменениями и дополнениями, внесенными постановлением Правительства РФ от 18 января 1992 г. № 34 // СП РФ. 1992. № 6. С. 31.

1.12 Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2001 г. № 59, посвященное обзору практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // ГАРАНТ – Справочная правовая система.

1.13 Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 1997 г. № 21, посвященное обзору практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости // ВВС РФ. 1998. № 1. С. 81-82.

1.14 Постановление Президиума Камчатского областного суда от 15 апреля 1992 г. «Законный представитель несовершеннолетнего лица может быть вселен в жилое помещение, на которое несовершеннолетний имеет право, лишь с соблюдением порядка и условий, предусмотренных ст.54 ЖК, в том числе с согласия проживающих в этом помещении совершеннолетних лиц» // БВС РФ. 1993. № 5

4. Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. № 5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» (в редакции от 21 декабря 1993 г., с изменениями от 29 августа 1989 г., от 25 октября 1996 г., 10 октября 2001 г.) // БВС РСФСР. 1985. № 3.

**2. НАУЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА**

2.1 Адвокатская деятельность: Учебно-методическое пособие / Под общ. ред. В.Н. Буробина. – изд. 2-е, перераб. и допол. – М.: ЭКМОС, 2006. С. 271.

2.2 Журавлев Т.Б. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма// "Гражданское право", 2007, N 2.

2.3 Белов В.А. Всегда ли нужно регистрировать сделку с недвижимостью? // Законодательство. 2004. № 7.

2.4 Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. – Алма-Ата, 1963.

2.6 Гражданское право: В 2 т. Том I и II: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд. Перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2007.

2.7 Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. Справочное пособие. – М.: БЕК, 2007.

2.8 Гонгало Б.М. Основания изменения жилищных правоотношений. Дис. ... к.ю.н. – Свердловск: Свердловский юридический институт, 1984.

2.9 Жилищное законодательство Свердловской области и г. Екатеринбурга. – М.: Знание, 1992.

2.10 Жилищное законодательство. Сборник нормативных актов и документов. – М.: СПАРК, 2007.

2.11 Захарова Н.Н. Договор купли-продажи жилого помещения // Бюллетень Министерства Юстиции Российской Федерации. № 12. 2004.

2.12 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. проф. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. – М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2007.

2.13 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой/Под ред. проф. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. - М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2007.

2.14 Крашенинников П.В. Жилищное право. Изд. 2е, перераб. и доп. – М.: Статут, 2007.

2.15 Крашенинников П В. Право собственности и иные вещные права на землю. Вводный комментарий к главе 17 Гражданского кодекса Российской Федерации. – М.: Статут, 2007.

2.16 Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. – М.: 2007.

2.17. Кабалкин А.Ю. Гражданско-правовой договор в сфере обслуживания. – М.: Юрид. лит., 2006.

2.18 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой, части второй, части третьей (постатейный) с постатейными материалами. Издание 2-е перераб. и доп. – М.: Книжный мир, 2007.

2.20 Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. – М.: 1990.

2.21 Мананкова Р.П. Правовой статус семьи по советскому законодательству. – Томск, 1991 ( в ред.2006).

2.22.Мехтиев Ю.А. Юридические гарантии прав граждан при распределении жилых помещений в домах государственного фонда// Вестник МГУ. Серия 11. Право. 1986. № 6.

2.23 Медведев М.Ф. Обмен жилыми помещениями по советскому гражданскому праву. Авто-реф. дис., к.ю.н. – Саратов, 1971.

2.24. Седугин П.И. Жилищное право. – М.: 1997.

2.25 Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. – М.: Юринформцентр. 2007.

2.2 Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. – М.: 2006.

2.28 Толстой Ю. К. Жилищное право. – М.: 2007.

2.29 Толстой Ю.К. Развитие и совершенствование жилищного законодательства в СССР // Правоведение. ред 2006. . № 1.

2.30 Хвостов В.М. Система Римского права. Учебник (напечатан по изданию 1908 г.). – М.: Спарк, 1996.

2.31 Маковский А.Л. Дарение.- М.: Книжный мир; 2007.

2.32 Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. – М.: 1962.

2.33 Ярошенко К. Б. Комментарий к главе 35 ГК «Наем жилого помещения» // Комментарий части второй ГК РФ для предпринимателей. – М.: 2007.

2.34 Черепахин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. - М.: 2001. С. 244.

1. См.: Российская газета. 1993. 25 декабря. [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой, части второй, части третьей (постатейный) с постатейными материалами. Издание 2-е перераб. и доп.- М.: Книжный мир, 2007. С. 304 [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Часть первая от 30 ноября 1994г. (ред. от 10 января 2003 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2003. № 2. Ст. 167; часть вторая от 26 января 1996г. (ред. от 26 марта 2003г.) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410; 2003. № 13. Ст. 1179; часть третья от 26 ноября 2001г. // СЗ РФ. № 49. Ст. 4552. [↑](#footnote-ref-3)
4. См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. Изд. 2е, перераб. и доп. - М.: Статут, 2007. С. 213 [↑](#footnote-ref-4)
5. СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594 [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой /Под ред. проф. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. - М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2007. С. 173. [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: Гражданское право: В 2 т. Том I: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд. Перераб. и доп. - М.: Издательство БЕК, 2007. С. 294. [↑](#footnote-ref-7)
8. См.: Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. - М.: Юринформцентр. 2007. С. 120. [↑](#footnote-ref-8)
9. См.: Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. С. 126. [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: Хвостов В.М. Система Римского права. Учебник (напечатан по изданию 1908 г.)- М.: Спарк, 1996. [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (с изменениями от 30 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г., 31 декабря 2002 г) // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2963. [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: Кузьмин В.Н. Право личной собственности на жилой дом в СССР (Основные проблемы) Автореф. дис., к.ю.н. М., 1975. С. 15. [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: Судебная практика по жилищным спорам. Сборник постановлений, решений и определений федеральных судов. - М.: Издательская группа «Норма-Инфра-М», 1999. С.206-207. [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: Крашенинников П. В. Право собственности и иные вещные права на землю. Вводный комментарий к главе 17 Гражданского кодекса Российской Федерации. - М.: Статут, ред.2007. [↑](#footnote-ref-14)
15. Впоследствии редакция ч. 2 ст. 4 названного законодательного акта была изменена. [↑](#footnote-ref-15)
16. См.: Российская газета. 1993. 23 января. [↑](#footnote-ref-16)
17. См.: Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. Справочное пособие. - М.: БЕК, 2006. С. 33. [↑](#footnote-ref-17)
18. См.: Белов В.А. Всегда ли нужно регистрировать сделку с недвижимостью? // Законодательство. 2006. № 7. [↑](#footnote-ref-18)
19. ВВС РФ. 1998. № 1. С. 81-82. [↑](#footnote-ref-19)
20. СЗ РФ; 1998. № 8. Ст. 963. [↑](#footnote-ref-20)
21. ВВС РФ; 2002. № 9. С. 44-45. [↑](#footnote-ref-21)
22. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. (принят ГД ФС РФ 22.12.2004 г., ред. от 23.07.2008)// Российская газета. 2004. № 188-ФЗ. [↑](#footnote-ref-22)
23. См.: Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. – М.: 1996. С. 8, 28. В Основах федеральной жилищной политики термин «договор найма» употребляется по отношению к социальному найму (ст. 1,13). [↑](#footnote-ref-23)
24. См.: Журавлев Т.Б. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма// "Гражданское право", 2007, N 2. [↑](#footnote-ref-24)
25. См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. проф. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. – М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2007; Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. - М.: 2006; и др.. [↑](#footnote-ref-25)
26. Согласно распоряжению мэра Москвы от 29 октября 1998 г. № 1088-РМ заключение договора коммерческого найма осуществляется на основании решения органа исполнительной власти Правительства Москвы (в случаях, когда сдаваемое внаем помещение находится в государственной и муниципальной собственности г. Москвы). [↑](#footnote-ref-26)
27. В Москве с 1 января 1999 г. выдача ордеров прекращена, договоры найма жилых помещений заключаются на основании выписки из решения органа исполнительной власти Правительства Москвы. [↑](#footnote-ref-27)
28. См.: Крашенинников П.Л. Российское жилищное законодательство. С. 50. [↑](#footnote-ref-28)
29. См.: Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 // СЗ РФ. 1995. № 30. Ст. 2939. [↑](#footnote-ref-29)
30. См.: Мананкова Р.П. Правовой статус семьи по российскому законодательству. Томск, 2006. [↑](#footnote-ref-30)
31. Определение ВСРФ от 23 декабря 2008 года N 5-В08-114. [↑](#footnote-ref-31)
32. Утверждены постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415 (в ред. Постановления Правительства РФ с изменениями от 18 января 1992 г., 23 июля 1993 г., 21 мая 2005.) // СП РФ. 1992. № 6. Ст. 31. [↑](#footnote-ref-32)
33. Порядок бронирования установлен Инструкцией о порядке бронирования жилого помещения, утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 336, действует с изменениями и дополнениями, внесенными постановлением Правительства РФ от 18 января 1992 г. № 34, с изменениями от 28 февраля 1996 // СП РФ. 1992. № 6. С. 31. [↑](#footnote-ref-33)
34. См.: Сделки с недвижимостью // Библиотечка "Российской газеты". - 2007. - № 20. - С. 56. [↑](#footnote-ref-34)
35. См.: Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Издательство БЕК, 2007. С. 264-265. [↑](#footnote-ref-35)
36. См.: Скиба П.В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости: Автореф. дис... канд. юрид. наук. - М.: 2007. С. 17. [↑](#footnote-ref-36)
37. #####  Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая, 29 июня, 22 августа, 2 ноября, 29, 30 декабря 2004 г., 5, 31 декабря 2005 г., 17 апреля, 3, 30 июня, 18 июля, 4 декабря 2006 г., 8 мая 2009 г.) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

 [↑](#footnote-ref-37)
38. приказ Министерства юстиции Российской Федерации № 233 от 6 августа 2001 г. (с изменениями на 15 декабря 2008 года), № 2881. [↑](#footnote-ref-38)
39. См.: Захарова Н.Н. Договор купли-продажи жилого помещения // Бюллетень Министерства Юстиции Российской Федерации. № 12. 2007. [↑](#footnote-ref-39)
40. Семейный кодекс РФ от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (с изменениями от 15 ноября 1997 г., 27 июня 1998 г., 2 января 2000 г., 22 августа, 28 декабря 2004 г., 3 июня, 18, 29 декабря 2006 г., 21 июля 2007 г., 24 апреля, 30 июня 2008 г.) // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16. [↑](#footnote-ref-40)
41. См.: Черепахин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. - М.: 2001. С. 244. [↑](#footnote-ref-41)
42. См.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. - М.: 2004. С. 370. [↑](#footnote-ref-42)
43. ВВС РФ. 1995. № 9. С. 4. [↑](#footnote-ref-43)
44. См.: Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. – Алма-Ата, 1963. С. 162; Гонгало Б.М. Основания изменения жилищных правоотношений. Дис. ... к.ю.н. – Свердловск: Свердловский юридический институт, 1984. С. 82; Кабалкин А.Ю. Гражданско-правовой договор в сфере обслуживания. – М.: Юрид. лит., 1980. С. 131-134. [↑](#footnote-ref-44)
45. См.: Толстой Ю.К. Жилищное право. С. 63-64. [↑](#footnote-ref-45)
46. См.: Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. – М.: Юрид. лит., 1990. С.211. [↑](#footnote-ref-46)
47. Жилищное законодательство Свердловской области и г. Екатеринбурга. - М.: Знание, 2007. С. 18. [↑](#footnote-ref-47)
48. «В дореволюционном праве нормы о дарении относились к правилам «о порядке приобретения и укрепления прав на имущества», что и послужило основанием для взглядов на дарение как одно из оснований приобретения права собственности (К.П. Победоносцев) или как на основание возникновения также и иных гражданских прав (Д.И. Мейер). Эти взгляды не учитывали необходимость обязательного получения согласия одаряемого на принятие дара, из которой вытекало, что при возможном несовпадении моментов соглашения сторон и передачи веши (перехода права собственности) между дарителем и одаряемым возникает обязательственное отношение.» См.: Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. С. 337. [↑](#footnote-ref-48)
49. См.: Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. Справочное пособие. С. 9. [↑](#footnote-ref-49)
50. ВВС РФ. 1998. № 8. С. 12-13. [↑](#footnote-ref-50)
51. См.: Маковский А.Л. Дарение. – М.: Книжный мир; 2007. [↑](#footnote-ref-51)
52. См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. проф. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. С. 220. [↑](#footnote-ref-52)