**Содержание**

Введение

1. Недвижимость как предмет договора купли–продажи недвижимого имущества

1.1. Понятие недвижимости по законодательству РФ

1.2. Виды недвижимости

2. Договор купли–продажи недвижимого имущества

2.1. Понятие и признаки договора купли–продажи недвижимого имущества

2.2. Элементы договора купли–продажи недвижимого имущества

2.3. Права и обязанности сторон по договору купли–продажи недвижимого имущества

Заключение

Список использованных нормативных актов, специальной литературы и материалов судебной практики

**Введение**

Происходящие в России политические и социально-экономические перемены кардинально изменили многие аспекты жизни граждан.

Действующая Конституция РФ, отражающая смену возможностей в удовлетворении жилищных потребностей, закрепила переход к новой системе, которая складывается из таких конституционных основ, как отказ от монополии государства на собственность и экономическую деятельность, утверждение равенства всех форм собственности, введение частной собственности на жилье, землю и т. д.

В результате реформ в нашей стране недвижимость вновь стала товаром, который продается и покупается на рынке. Однако недвижимость — это товар особого рода, к которому неприменимы обычные нормы. Это обусловлено как высокой стоимостью объектов недвижимости, так и их социальной значимостью. В связи с этим государство не может самоустраниться от правового регулирования рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости заключается, прежде всего, в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В течение длительного времени развитие рынка недвижимости тормозилось отсутствием необходимой правовой базы. Основополагающим правовым актом в сфере недвижимости стал Гражданский кодекс РФ (части первая и вторая), который дал общую характеристику недвижимости и указал на необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако требовалась более конкретная и подробная регламентация такой регистрации, для чего было необходимо принятие специального законодательства. После принятия Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и некоторых других правовых актов ситуация стала меняться. Правила совершения сделок с недвижимостью сформулированы в настоящее время достаточно четко и определенно.

В наше время сделки с недвижимостью приобретают актуальное значение, так как объем и значимость с каждым годом возрастают. Немаловажное место должно занимать правовая просвещенность граждан по поводу совершения сделок.

Так как в наше время появилось большое количество частных компаний и организаций, а также лиц вступающих во взаимоотношение между ними и между собой, правильность совершения сделки с юридической точки зрения приобретает большой смысл. Так как наше общество развивается по принципам правового государства правильность оформления и совершения сделок между элементами правоотношений способствует развитию правильных общественных отношений.

Объектом исследования данной работы выступает недвижимость.

Предмет исследования рассмотрение теории и практики недвижимости как объекта гражданских правоотношений.

Цель данной курсовой работы – изучить договор купли-продажи недвижимости.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

Рассмотреть недвижимость как предмет договора купли-продажи недвижимого имущества

Изучить правовое регулирование договора купли-продажи недвижимости

При написании курсовой работы были использованы различные источники: нормативно-правовые акты (Гражданский кодекс РФ, Семейный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ); учебная литература по курсу «Гражданское право»; материалы периодической печати («Хозяйство и право», «Экономика и жизнь», «Российская юстиция», «Законодательство», «Юрист») и др.

Методологической основой курсовой работы являлись такие общие методы исследования как анализ, синтез, обобщение, метод комплексного подхода; и частные: исторический, сравнительный, формально-логический методы исследования.

Структура работы. Название, структура и объем курсовой работы обусловлены актуальностью и целями исследования. Курсовая работа состоит из введения, двух глав, включающих пяти параграфов, списка литературы и трех приложений.

**1. Недвижимость как предмет договора купли-продажи недвижимого имущества**

**1.1. Понятие недвижимости по законодательству РФ**

Понятие недвижимости вошло в гражданский и хозяйственный оборот нашей страны сравнительно недавно. В период господства командно-административной системы недвижимость была объектом только государственной собственности. В редких случаях допускалось право собственности граждан на отдельные виды недвижимости (например, на жилые дома).[[1]](#footnote-1)

Однако теория российского гражданского права разрабатывала этот вопрос, продолжая традиции дореволюционного русского права. Сам термин «недвижимое имущество» появился в законодательстве России довольно поздно и заменил собой прежние разнообразные понятия, регулирующие правовое положение земельных участков и строений. Указ Петра о единонаследии 1714 г. установил этот термин, устранив различия между вотчинами и поместьями. Под недвижимостью понималась прежде всего часть земной поверхности и все с ней связанное настолько прочно, что связь не могла быть порвана без нарушения вида и цели вещи[[2]](#footnote-2). Вопрос о прочности связи строения с землей не мог быть принципиально решен полностью. Недвижимостью признавались как строения, возвышающиеся над землей, так и постройки под землей, например шахты. Признавались недвижимыми деревья, плоды, вообще всякие растения, а также минералы, металлы и другие ископаемые, пока они находились в прочной связи с почвой, обусловленной самой природой этих вещей.

Советское гражданское право не давало легального определения недвижимости, хотя в ГК РСФСР 1964 г. содержались нормы, выделявшие право собственности на такого рода вещи и совершение сделок с ними в отдельные правовые институты (личная собственность на жилой дом, договор купли-продажи жилого дома или дачи)[[3]](#footnote-3). Основы гражданского законодательства СССР, принятые в 1991 г. на первой волне реформирования не только советского права, но и советского государства, уже содержали деление имущества на движимое и недвижимое. Было дано вполне классическое определение недвижимости. Главным признаком была указана связь с землей. Однако Основы дальше констатации этого факта не пошли, поскольку не предусматривали особого правового режима для недвижимых вещей. Решающий шаг в становлении понятия недвижимости сделал новый Гражданский кодекс, который не только дал определение недвижимым вещам (ст. 130 ГК), но и определил общие контуры правового режима недвижимости.

Деление вещей на движимые и недвижимые находит широкое применение и в законодательстве других стран. Так, по законодательству Франции к недвижимым вещам отнесены земля и связанные с ней строения, урожай на корню, леса и т.д. К недвижимым вещам отнесены также машины, инструменты и сырье, используемое на предприятии, сельскохозяйственные орудия и другие вещи, хотя и движимые по своей физической природе, но предназначенные для эксплуатации и обслуживания недвижимости в физическом смысле.

Все остальные вещи относят к движимым.

В связи с развитием рыночных отношений в Российской Федерации роль недвижимости в имущественном положении граждан и юридических лиц значительно возросла.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы переходной экономики и характеризуется неравномерным развитием своих сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложения капитала.[[4]](#footnote-4)

Нормативные акты, принятые в период с 1990 по 1996 г., обеспечили включение рыночных отношений в сферу недвижимости, и сейчас уже можно говорить о недвижимости как о товаре, который повсеместно продается и покупается. Недвижимость — это наиболее фундаментальный, основательный товар из всех существующих, его нельзя похитить или потерять.

Недвижимость представляет собой особый объект права собственности. Права владения, пользования и распоряжения ею отличны от прав владения, пользования и распоряжения другими видами собственности. Это связано с тем, что пользование недвижимостью затрагивает интересы других граждан и юридических лиц. Кроме того, недвижимое имущество по сравнению с другими вещами обладает, как правило, более высокой стоимостью. Наконец, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью многих объектов недвижимости законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте. Государственные и муниципальные органы реализуют функции, связанные с учетом недвижимости и регистрацией операций с ней, для защиты прав собственников и для обеспечения своей фискальной функции в отношении налогообложения.

Недвижимые вещи являются обычно сложными, так как состоят из совокупности разнородных вещей, образующих единое целое и используемых по одному назначению. Среди «традиционной» недвижимости только земельный участок, если на нем нет построек, сооружений или насаждений, относится к простым вещам[[5]](#footnote-5). При осуществлении сделок с недвижимостью стороны вправе распорядиться как любой из вещей, входящей в недвижимость, так и любой самой сложной недвижимой вещью, исключив из ее состава любую входящую в нее вещь.

Приобретение права на недвижимость и владение ею предполагает наличие дополнительных обременении, накладываемых на владельца объектов недвижимости. Так, регистрации прав на земельный участок, ранее находившийся в государственной или муниципальной собственности, предшествует его отвод. Для возведения жилого дома, помимо отвода участка и регистрации права на него застройщиком, требуется получение разрешения на строительство дома, соблюдение целого ряда противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил.

После приобретения в установленном порядке прав на недвижимость на собственнике лежит такая обязанность, как уплата налога на недвижимость.

В основе деления вещей на движимые и недвижимые лежит право частной собственности на землю, поскольку недвижимые вещи определяются, прежде всего, через связь с землей. При этом земля, вследствие ее ограниченности, необходимо подвергается в частном обладании таким ограничениям, которые чужды движимым вещам.

Объекты недвижимости также различаются по своему происхождению: созданные природой без участия человека и являющиеся результатом труда человека и, наконец, объекты, хотя и созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

Недвижимость обладает повышенной экономической ценностью. Это обусловлено тем, что она предназначена для длительного пользования и не исчезает в процессе использования. Как правило, она обладает конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии. Вместе с тем достаточно сложный процесс передачи права собственности на недвижимость обусловливает не очень высокий уровень ликвидности недвижимости как товара, так как ее нельзя быстро реализовать за наличные деньги[[6]](#footnote-6).

Спецификой недвижимого имущества является возможность использования этого имущества только в условиях более или менее постоянного нахождения на определенном земельном участке, а для объектов, не связанных с землей и предназначенных для перемещения людей и грузов, особым условием является место их использования - это водное, воздушное или космическое пространство.

**1.2. Виды недвижимости**

В ст. 130 ГК к видам недвижимости относятся земельные 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 и т.д. Таким образом, к отличительной особенности недвижимости относится ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости), что, в свою очередь, предполагает ее значительную стоимость. Следует отметить, что Гражданский кодекс, рассматривая участки недр и обособленные водные объекты в качестве недвижимости, ставит их в один ряд с земельными участками и делает их независимыми от последних. Однако очевидно, что ни участки недр, ни водные объекты вне связи с землей существовать не могут. Вне связи с земельными участками недвижимые вещи теряют обычное назначение и соответственно понижаются в цене. Так, не рассматриваются в качестве недвижимости деревья, выращиваемые в специальных питомниках, или дома, предназначенные на снос.[[7]](#footnote-7)

Вместе с тем закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются движимыми. К ним относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т.д.).

Юридическое признание указанного имущества в качестве недвижимого (хотя оно по своей физической сути является движимым) обусловлено тем, что оно является дорогостоящим и поэтому требует особого порядка регистрации, который предусмотрен для недвижимости.

Понятие и виды упомянутых транспортных средств раскрываются в соответствующих уставах и кодексах. Так, Кодекс торгового мореплавания определяет морское судно как «самоходное или несамоходное плавучее сооружение, используемое в целях торгового мореплавания» (ст. 7). Понятие космических объектов дается в международных конвенциях, относящих к ним любые объекты, запущенные или предназначенные для запуска в космос.

Перечень недвижимых объектов чисто юридически не является исчерпывающим, поскольку, как следует из п. 1 ст. 130 ГК, к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество.

Собственник недвижимости 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 других лиц, 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 ГК).[[8]](#footnote-8)

Так, собственники жилых помещений вправе распорядиться своим жильем через гражданско-правовые сделки: купли, продажи, мены, дарения, завещания и залога. Граждане, пользующиеся жилищем на основании договора социального найма, вправе заключать договор обмена жилыми помещениями.

В соответствии со ст. 129 ГК все вещи (в том числе и недвижимые) делятся на изъятые из оборота (т.е. те, которые не могут переходить от одного лица к другому), ограниченные в обороте (переходят от одного лица к другому при наличии специального разрешения) и свободно обращающиеся. Пункт 3 указанной статьи особо упоминает землю (являющуюся основополагающим объектом недвижимости) и другие природные ресурсы в качестве объектов, которые отчуждаются или переходят от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

29. 10. 2001 был принят Земельный кодекс, и поэтому судить о том, насколько отдельные виды земельных участков будут ограничены в обороте, трудно. Однако то, что такие ограничения будут, сомнений не вызывает.[[9]](#footnote-9)

Отдельные виды объектов недвижимости вообще изъяты из оборота. Так, согласно ст. 12 Закона РФ «О недрах» (в редакции Федерального закона от 3 марта 1995 г.) недра в границах территории РФ являются государственной собственностью. Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме.

Объектами исключительной собственности государства являются также леса. Как следует из ст. 12 Лесного кодекса, оборот лесного фонда не допускается. Купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь за собой отчуждение участков лесного фонда, а также участков лесов, не входящих в лесной фонд, не допускаются. Древесно-кустарниковая растительность может переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и земельным законодательством РФ. Также не подлежат продаже:

• земли общего пользования в населенных пунктах, земли заповедников, памятников природы, национальных и дендрологических парков, ботанических садов;

• земли оздоровительного и историко-культурного назначения; земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства, использования и охраны недр;

• земли, зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению; земельные участки, находящиеся во временном пользовании.

При продаже предприятия-должника из состава его имущества подлежат исключению, т.е. не могут продаваться: имущество специального назначения, не подлежащее приватизации, и объекты социально-коммунальной сферы.

Характеризуя так называемую традиционную недвижимость, т.е. недвижимость, прочно связанную с землей, следует указать на такие ее признаки, как:

1) невосполнимость и ограниченность самой природой (земля, недра и т.д.), что требует введения определенных ограничений оборота-способности, так как необходимо строгое соблюдение их целевого назначения и учет экологических требований;

2) связанность с землей таким образом, что их перемещение повлечет за собой ущерб назначению либо является крайне дорогостоящим (вне связи с землей эти объекты недвижимостью не считаются);

3) наличие индивидуальных признаков (в первую очередь местонахождение на определенном земельном участке);

4) использование исключительно в соответствии с их целевым назначением.[[10]](#footnote-10)

Что касается отнесенных к недвижимости воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, то они могут определяться как индивидуальными, так и родовыми признаками. Это зависит от того, заключают ли стороны договор в отношении одной или нескольких индивидуальных вещей или в отношении нескольких одинаковых вещей, например, это может быть договор в отношении судов одного типа, которые могут определяться в договоре родовыми признаками.

Одним из не урегулированных в полной мере остается вопрос о возможности отнесения к недвижимости имущества, которое не имеет неразрывной связи с земельным участком, однако отделить его от этого земельного участка было бы достаточно сложно. Речь, в частности, может идти о статуях весом в несколько тонн, не скрепленных с фундаментом, или зданиях, установленных на поверхности земли на блоках. Кроме того, следует учитывать то обстоятельство, что в настоящее время возможно перемещение даже многоэтажных зданий и при этом не будет причинен даже незначительный (не говоря уже о несоразмерном) ущерб.

Определенное практическое значение имеет деление недвижимых вещей на главную вещь и принадлежность. В соответствии со ст. 135 ГК вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной веши и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное[[11]](#footnote-11).

Таким образом, можно выделить следующие разновидности недвижимости, обладающие определенными особенностями: 1) земельные участки (включая недра и водные объекты); 2) лесной фонд; 3) здания и сооружения; 4) жилые помещения; 5) кондоминиумы; 6) предприятия как имущественные комплексы; 7) морские, воздушные, речные суда, космические объекты.

**2. Договор купли-продажи недвижимого имущества**

**2.1. Понятие и признаки договора купли-продажи недвижимого имущества**

Нормы о купле-продаже помещены на первое место во второй (особенной) части Гражданского кодекса РФ. Общие положения о купле-продаже, установленные в параграфе 1 главы 30 ГК РФ, подлежат применению и к договору купли-продажи недвижимостью, если иные правила не предусмотрены параграфом 7 главы 30 ГК РФ, которые специально предназначены для регулирования продажи недвижимости. В качестве разновидности договора купли - продажи выступает договор купли-продажи предприятия[[12]](#footnote-12), хотя, исходя из правовой природы предприятия как недвижимого имущества, более логичным было бы признать договор купли-продажи предприятия разновидностью договора купли-продажи недвижимости и поместить нормы о продаже предприятия к параграфу 7 главы 30 ГК РФ. Согласно норме пункта 2 статьи 549 ГК РФ к отношениям по продаже предприятия субсидиарно применяются правила, регулирующие продажу недвижимости. В современном имущественном обороте РФ договоры купли-продажи играют огромную роль. Контрагенты, заключая договор купли-продажи, реализуют свои юридические возможности, удовлетворяют собственные потребности и обеспечивают «передвижение» товара. Договор купли-продажи выполняет роль правого индивидуального регулятора общественных отношений.

Одним из признаков договора купли-продажи недвижимости, как, впрочем, и любого иного имущества, является его возмездность. Содержание большинства гражданских правоотношений предполагает взаимное имущественное предоставление его участниками. В рыночном обороте заключаются и такие сделки, по которым одна сторона обязуется предоставить, что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления — безвозмездные договоры (п. 2 ст. 423 ГК РФ). Понятия возмездности и безвозмездности служат иногда единственным критерием для разграничения между смежными юридическими категориями. Именно критерий возмездности (безвозмездности) позволяет разграничивать куплю-продажу и договор дарения,

Возмездность может выражаться в предоставлении денежных средств, вещей, выполнении работ, оказании услуг и в ином предоставлении, имеющем имущественное содержание. Такое предоставление должно носить встречный, взаимный характер, что отражено и в легальном определении возмездного договора. Возмездным является договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей (п. 1 ст. 423 ГК РФ).[[13]](#footnote-13)

В отличие, например, от договора мены, встречное предоставление (плата) в договоре купли-продажи обязательно должно осуществляться в виде денег[[14]](#footnote-14). С экономической точки зрения функции денег в купле - продаже выражаются в том, что они выступают мерой стоимости товара и средством платежа.

Таким образом, купля - продажа в силу своей природы является возмездным договором, предполагающим взамен передаваемой вещи уплату денежной суммы. При этом, денежная сумма - цена договора не всегда эквивалентна стоимости передаваемой вещи. Действующее законодательство не требует соответствия между ценой продаваемого имущества и его действительной стоимостью.

Как сделка, договор купли - продажи недвижимости представляет собой согласованный волевой акт (соглашение) физических и (или) юридических лиц об условиях передачи недвижимости одним лицом в собственность другого. Договор направлен на установление соответствующего обязательственного правоотношения и служит основанием возникновения обязательства купли - продажи недвижимого имущества. Последнее есть относительное правоотношение, порождающее личную правовую связь между продавцом и покупателем и направленное на приобретение права собственности на недвижимость в обмен на денежный эквивалент.[[15]](#footnote-15)

Как следует из понятия договора купли-продажи (ст. 454 ГК РФ), каждая из сторон на различных стадиях развития договорного обязательства является как кредитором, так и должником. Содержанием, возникшего из договора правоотношения являются права и обязанности продавца и покупателя. Между основными правами и обязанностями сторон договора купли-продажи существует тесная связь, и праву покупателя (продавца) корреспондирует соответствующая обязанность продавца (покупателя), поэтому в легальной дефиниции договора купли-продажи фигурируют лишь обязанности сторон. Согласно статьи 454 ГК РФ, по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороны (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Это определение и полной мере применимо и к купле-продаже недвижимости.

Из приведенного понятия договора купли-продажи следует, что возникшее из договора обязательство направлено на передачу права собственности на имущество одним лицом другому. При этом необходимо заметить, что не всегда купля-продажа влечет переход этого права. Речь идет о тех случаях, когда продавцом является юридическое лицо, не обладающее правом собственности на продаваемое имущество, а на стороне покупателя — субъект, который приобретает на имущество лишь право хозяйственного ведения или оперативного управления в порядке, установленном ГК РФ, иными законами и другими правовыми актами для приобретения права собственности. Так, сделка купли-продажи, заключенная: между унитарными предприятиями, учредителем которых является один субъект, служит основанием перехода права хозяйственного ведения.

Если происходит перемещение товара на основе договора купли-продажи (обмен товара, на деньги), но вещь остается в имущественной сфере того же собственника, договор является основанием передачи права хозяйственного ведения или оперативного управления от одного лица к другому.[[16]](#footnote-16)

Таким образом, купля-продажа недвижимости как обязательство — это правоотношение, в котором одна сторона (продавец) обязуется передать недвижимое имущество в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление другой стороне (покупателю), а, покупатель обязуется принять это имущество и уплатить определенную в договоре денежную сумму.

В ходе реформирования российской экономики законодатель значительно расширил круг участников договора. В настоящее время субъектами договора купли-продажи могут быть: государственные и муниципальные образования (Российская Федерация и субъекты РФ, городские, сельские, иные Апоселения и другие территории) в лице соответствующих органов (п. 1,2 ст. 125 ГК РФ), юридические лица (как коммерческие, так и некоммерческие организации) и физические лица.[[17]](#footnote-17)

Участие граждан в договорах купли-продажи недвижимости определяется объемом их дееспособности, а юридические лица могут приобретать недвижимость, необходимую для осуществления деятельности, предусмотренной в учредительных документах (некоммерческие и некоторые виды коммерческих организаций), или для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом (коммерческие организации). Покупатель, так же как и продавец, может поручить приобретение недвижимого имущества третьему лицу (поверенному или комиссионеру). Современное законодательство не ограничивает приобретение имущества в частную собственность количеством, размером или его стоимостью.

**2.2. Элементы договора купли - продажи недвижимого имущества**

Формой договора называется способ выражения воли при его совершении. Первоначально — внешняя форма договора служила только доказательством, удостоверением соглашения. С развитием законодательства, усложнением правоотношений форма договора становится существенным условием действительности соглашения. Выделяют два основных ее вида: письменную (простую письменную форму и нотариальное удостоверение) и устную.

Общие положения о форме сделок применяются и к договору купли-продажи недвижимости, если законом не установлены специальные правила.[[18]](#footnote-18)

Bce сделки, предметом которых является недвижимое имущество, должны быть облечены в письменную форму. Причем, если по общему правилу договор в письменной форме может быть заключен путем обмена документами посредством телетайпной, телеграфной, телефонной, почтовой, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору (п. 2 ст. 434 ГК РФ), то договор купли-продажи недвижимости под страхом недействительности должен быть заключен только путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ). Поэтому предшествующие заключению договора переговоры юридического значения не имеют, силы оферты или акцепта не приобретают. В подобных случаях каждая из сторон становится юридически связанней лишь после проставления на договоре - одном документе - своей подписи.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, и в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась (п. 2 ст. 163 ГК РФ). До введения в действие Федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для договоров купли-продажи земельных участков, жилых домов или части дома (находящихся в городе или поселке городского типа), хотя бы одной из сторон которых являлся гражданин, сохраняли силу правила об обязательном нотариальном удостоверении таких договоров, установленные законодательством до введения в действие части второй ГК РФ (см. ст. 7 ФЗ РФ от 26.01.96 № 15 «О введении в действие части второй ГК РФ»).

Гражданский кодекс РФ не устанавливает обязательную нотариальную форму для договора продажи недвижимого имущества. Но сами стороны вправе договориться о заключение договора купли-продажи недвижимости в нотариальной форме. Нотариальное удостоверение сделок осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или другими должностными лицами, имеющими право совершать такое нотариальное действие. Удостоверение договоров купли-продажи недвижимости производится по месту нахождения недвижимого имущества[[19]](#footnote-19).

Договор является средством индивидуального регулирования отношений между отдельными лицами. Стороны, заключая договор, определяют рамки своего дальнейшего поведения. По общему правилу, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора (п. 1, 2 ст. 425 ГК РФ).

Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной (п. 2 ст. 432 ГК РФ). Порядок заключения договора регулируется главой 28 ГК РФ. Согласно норме пункта 1 статьи 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Если соглашение по существенным условиям договора не достигнуто, договор не считается заключенным.

Поскольку момент заключения договора, по общему правилу, совпадает с моментом получения лицом, направившим оферту, ее акцепта (п. 1 ст. 433 ГК РФ), то форма договора не отнесена к его конститутивным элементам, то есть не является необходимым условием признания договора заключенным. В случаях, когда момент заключения договора определяется нормой пункта 1 статьи 433, несоблюдение формы договора влечет для сторон правовые последствия, определяемые в соответствии со статьями 162, 165 ГК РФ.

Иное значение форме договора придает норма пункта 1 статьи 434 ГК РФ, которая устанавливает, что «если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы». Буквальное толкование указанной нормы позволяет сделать вывод о том, что в случае несоблюдения условленной формы, договор не считается заключенным. Следовательно, обусловленная соглашением форма договора имеет конститутивное значение, а законная форма такого значения не имеет. По-видимому, такое различие объясняется тем, что если контрагенты договорились об определенной форме соглашения, значит, они придают форме значительную роль и соблюдение обусловленной формы является существенным условием договора.

Таким образом, форма договора либо имеет конститутивное значение (когда она установлена соглашением сторон), либо не имеет такого значения (если она предусмотрена нормами закона).

Двоякий подход к определению значения формы договора предопределяет разные правовые последствия при нарушении требований, предъявляемых к форме. Согласно статье 162 ГК РФ, несоблюдение письменной формы договора, не имеющей конститутивного значения, лишает стороны права ссылаться в подтверждение договора и его условий на свидетельские показания либо влечет его недействительность (в случаях, прямо указанных в законе и (или) соглашении сторон). До облечения соглашения в установленную форму, когда последняя выступает условием признания договора заключенным, между сторонами вообще не возникает правовой связи договорного характера.

По прямому указанию норм статьи 550 и пункта 2 статьи 560 ГК РФ, несоблюдение письменной формы договора продажи недвижимости или предприятия влечет его недействительность (ничтожность), при этом форма договора продажи недвижимости не отнесена к его конститутивным элементам. Недействительная сделка не влечет юридических последствий за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности договора каждая из сторон (участников сделки) обязана возвратить другой все полученное по договору продажи, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (например, при гибели жилого дома от пожара) возместить его стоимость в деньгах.

Стороны договора купли-продажи недвижимости могут прийти к соглашению об установлении для заключаемого ими договора нотариальной формы. В таком случае нотариальная форма договора будет иметь для него конститутивное значение, то есть до нотариального удостоверения договор не является заключенным. Последствия несоблюдения нотариальной формы договора, имеющей конститутивное значение, когда произошло исполнение хотя бы одной из «сторон», будут определяться по правилам главы 60 ГК РФ («Обязательства вследствие неосновательного обогащения»). Правила статьи 165 ГК РФ («Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и ее регистрации») применяться в такой ситуации не должны, так как они определяют последствия недействительности сделки вследствие несоблюдения нотариальной формы (дополнительные к ст. 167 ГК РФ). Статья 165 ГК РФ содержит пункт 2, предусматривающий возможность так называемого «исцеления» при определенных обстоятельствах сделок, когда нарушено требование о нотариальной форме. Как справедливо заметил Брагинский М. И, если последовательно придерживаться принципа: неисполнение требований о форме, определенной соглашением сторон, влечет признание сделки незаключенной, то пункт 1 статьи 165 ГК РФ подлежит ограниченному применению, то есть только в случаях, когда нарушено требование о форме, установленной законом[[20]](#footnote-20).

При нарушении нотариальной формы, имеющей конститутивное значение, ни одна из сторон договора не вправе обратиться в суд за его «исцелением», так как принуждение к заключению договора является нарушением такого принципа гражданского права, как свобода договора.

Гражданское законодательство разграничивает форму сделок и их государственную регистрацию. Государственная регистрация сделок носит самостоятельный характер и, если иное не установлено законом, является одной из стадий заключения договора; с момента такой регистрации последний считается заключенным.

Как уже отмечалось, государственная регистрация требуется для договоров продажи только предприятия или жилья (жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры). До государственной регистрации договора, предметом которого является один из перечисленных объектов недвижимости, договор не является заключенным. В случаях, если хотя бы частично был исполнен договор, который не считается заключенным, возникает обязательство из неосновательного обогащения и соответственно применяются юридические последствия, установленные в статьях 1104-1108 ГК РФ (гл. 60).

Так, если «покупатель» (по договору, который не считается заключенным) в счет продажной цены передал всю или часть покупной цены, а «продавец» не передает имущество, то налицо обогащение со стороны «продавца» за счет «покупателя». Последний вправе требовать сумму, на которую обогатился контрагент. Ситуация осложняется, если в счет переданной «продавцу» суммы «покупатель» получает обусловленное соглашением имущество. Здесь налицо взаимное имущественное предоставление (обе стороны фактически исполнили договор, не признаваемый заключенным), и говорить об экономическом обогащении кого-либо из участников, по-видимому, не приходится. Но в данном случае все же возникает обязательство из неосновательного обогащения вследствие незаконности получения «продавцом» и «покупателем» чужого имущества (основание передачи денег или имущества отсутствовало уже в момент совершения соответствующих действий).

Для защиты права, нарушенного исполнением договора, который не считается заключенным, установлен общий срок исковой давности в 3 года (ст. 196 ГК РФ), и этот срок начинает течь со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

Необходимо обратить внимание на то, что если произошла передача недвижимого имущества по незаключенному договору продажи недвижимости, собственник такого имущества («продавец») должен заявлять свои требования об истребовании индивидуальной вещи в натуре из чужого незаконного владения на основании норм главы 20 ГК РФ («Защита права собственности и других вещных прав»). Нормы главы 60 («Обязательства вследствие неосновательного обогащения») к указанному отношению подлежат применению только в субсидиарном (дополнительном) порядке, при условии, что такое применение не противоречит правовым актам, существу этого отношения.[[21]](#footnote-21)

Полученные «продавцом» от «покупателя» денежные средства по несуществующему (незаключенному) договору являются неосновательным обогащением «продавца». Согласно правилам, установленным главой 60 ГК РФ, если неосновательно были приобретены или сбережены денежные средства, то в соответствии со статей 395 ГК РФ на сумму неосновательного обогащения подлежат начислению проценты с того времени, когда «продавец» узнал или должен был узнать о неосновательности приобретения или сбережения этих средств (ст. 1107 ГК РФ). Согласно статьи 395 ГК РФ размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора - гражданина или месте нахождения юридического лица - кредитора (кредитором в данном случае является «покупатель») учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства (выплаты денежной суммы). В настоящее время в отношениях между гражданами и юридическим лицами подлежат уплате проценты в размере единой учетной ставки Центрального Банка РФ по кредитным ресурсам, предоставляемым коммерческим банкам (ставка рефинансирования).

Исходя из положений статьи 1109 ГК РФ, лицо, получившее денежную сумму или иное имущество, предоставленное по договору, который не считается заключенным, может быть освобождено от возврата переданного имущества, если докажет, что лицо, требующее его возврата, знало об отсутствии обязательства.[[22]](#footnote-22)

Государственная регистрация проводится по истечении некоторого времени после предоставления всех необходимых для государственной регистрации документов, но не позднее месячного срока после их предоставление. Государственная регистрация при наличии оснований, указанных в законе, может быть приостановлена (например, если у регистратора есть сомнения в наличии оснований для государственной регистрации). Регистратор, при государственной регистрации сделки, проводит правовую экспертизу представленных документов и проверяет законность совершаемой сделки (ст. 13 Закона о регистрации прав) [[23]](#footnote-23).

Функции нотариуса при удостоверении договоров шире. В соответствии с Основами законодательства РФ о нотариате - нотариус обязан разъяснять физическим и юридическим лицам их права и обязанности, предупредить о последствиях совершаемых нотариальных действий, с тем чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред (ст. 16); нотариус должен выяснить дееспособность граждан и правоспособность юридических лиц (ст. 43); проверить, соответствует ли содержание договора действительным намерениям сторон. Нотариус несет имущественную ответственность за совершение нотариальных действий, противоречащих законодательству (ст. 17).

Таким образом, все сделки, предметом которых является недвижимое имущество, должны быть облечены в письменную форму.

**2.3. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи недвижимого имущества**

Для удовлетворения потребностей, которые послужили побудительным мотивом к заключению договора купли - продажи, стороны должны исполнить возникшее из договора обязательство. Исполнение обязательства купли - продажи, в том числе купли - продажи недвижимости, регулируется общими нормами (гл. 22 ГК РФ) и специальными правилами (гл. 30 ГК РФ). Традиционно, под исполнением обязательства понимается совершение (воздержание от совершения) конкретных действий (в частности, передача-принятие вещи, передача - принятие обусловленной договором суммы). Именно надлежащим исполнением договорного обязательства достигается его цель, поэтому само по себе истечение срока действия договора автоматически не влечет прекращения обязательства (см: п. 3 ст. 425 ГК РФ). Обязательство прекращается, по общему правилу, его исполнением. Необходимо уточнить, что не всякое исполнение обязательства влечет его прекращение (ст. 408 ГК РФ), а только исполнение, соответствующее определенным требованиям.

Основные обязанности сторон сформулированы в законодательном определении: договора купли-продажи: продавец обязуется передать вещь. в собственность покупателю, который обязуется принять ее и уплатить за нее определенную денежную сумму (п. 1 ст. 454 ГК РФ).

Главная обязанность продавца - передать недвижимость в определенный срок. Срок исполнения обязанности передать имущество устанавливается в договоре; если срок в договоре купли-продажи не установлен, то обязанность (обязательство) должна быть исполнена продавцом в разумный срок после возникновения обязательства (заключения договора). Обязанность, не исполненную в разумный срок, продавец должен исполнить в семидневный срок со дня предъявления покупателем требования об исполнении (ст. 314, 457 ГК РФ).

Установление срока передачи имущества имеет двоякое значение, и в соответствии с этим его нарушение влечет различные правовые последствия. Во-первых, исполнение в срок может рассматриваться как простая обязанность. При просрочке по вине продавца покупатель остается обязанным принять передаваемое недвижимое имущество, кроме случаев, когда он вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи (например, если вследствие просрочки исполнение утратило для него интерес), и приобретает право требовать возмещения причиненных убытков (ст. 405, 484 ГК РФ). Во-вторых, срок исполнения может быть «условием исполнения», если из содержания договора следует, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору. Такой договор при нарушении определенного в нем срока продавец вправе исполнить только с согласия покупателя (п. 2 ст. 457 ГК РФ).[[24]](#footnote-24)

Продавец может исполнить договор досрочно, если иное не предусмотрено правовыми актами, условиями обязательства, либо не вытекает из его существа. Однако, при исполнении обязательств, связанных с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, действует прямо противоположное правило (см. ст. 315 ГК РФ).

Обязательство по передаче объекта недвижимости, возникающее из договора купли-продажи недвижимости, должно быть реально исполнено. Реальное исполнение означает, что продавец Должен исполнить обязательство к натуре в полном соответствии с определенными условиями о предмете, замена же исполнения в натуре денежным возмещением, то есть предоставление потерпевшей стороне суррогата исполнения, не допускается. Только после осуществления определенного согласованным волеизъявлением сторон действия (передачи объекта) можно говорить о том, что обязательство было реально исполнено. Если исполнение последовало, но были нарушены какие-то условия (например, о качестве передаваемого товара, сроке обязательства), то имеет место нарушение требования надлежащего исполнения обязательства.

Норма статьи 396 ГК РФ устанавливает различные правовые последствия для случаев неисполнения и ненадлежащего исполнения обязательства. При ненадлежащем исполнении (например, при передаче недвижимого имущества с существенными недостатками) уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено законом или договором; при неисполнении же обязательства (когда продавец вообще не передал предмет договора покупателю), напротив, возмещение убытков и уплата неустойки, по общему правилу, освобождает его от такого исполнения.

Гражданский кодекс РФ содержит норму, дополнительно обеспечивающую интересы покупателя в обязательстве по передаче индивидуально - определенной вещи. В соответствии со статьей 398 ГК РФ покупатель вправе требовать отобрать такую вещь у продавца, за исключением случаев, если она уже передана другому лицу, имеющему на нее право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления. Правда, статья 398 не обеспечивает реальное исполнение обязательства во всех случаях и тогда, когда вещь еще не передана, но заключены несколько договоров с одним и тем же предметом, Для внесения определенности в гражданский оборот норма вышеназванной статьи устанавливает, что если вещь еще не передана, то преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше (кто раньше заключил договор по поводу этого объекта), а если это установить невозможно, - тот, кто раньше предъявил иск.

Термин «передача» в самом широком смысле означает определенные согласованные действия, направленные на то, чтобы какой-то объект (недвижимое имущество) поступил из имущественной сферы одного субъекта к другому. В результате передачи первоначальный обладатель вещи (продавец) утрачивает ее, а другой (покупатель) - приобретает. Из всех способов передачи, перечисленных в норме статьи 224 ГК РФ, к недвижимому имуществу применимо только «вручение вещи приобретателю» (такой вывод следует из правила ч. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ и свойств недвижимости). Вещь считается крученной покупателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица (п. 1 ст. 224, п. 1 ст. 556 ГК РФ). Для обеспечения передачи и получения соответствующего имущества покупатель обязан в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями совершить необходимые действия, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, или договором купли-продажи (п. 2 ст. 484 ГК РФ).

Фактическая передача имущества должна быть зафиксирована в юридически значимых документах. Помимо фактической передачи - принятия недвижимости стороны договора купли - продажи должны подписать передаточный акт или иной документ о передаче (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Таким образом, передача недвижимого имущества означает его фактическое вручение и подписание документа о передаче.

Только после передачи имущества и подписания документа о передаче продавец и покупатель считаются исполнившими свои обязанности соответственно по передаче и принятию недвижимого имущества (ст. 556 ГК РФ). Норма части 2 пункта 1 статьи 556 ГК, определяющая момент исполнения обязанности по передаче, является диспозитивной, в законе или договоре может быть предусмотрено иное.[[25]](#footnote-25)

Четкое определение момента исполнения продавцом обязанности по передаче вещи покупателю имеет важное практическое значение. Именно с этим моментом, если иное не предусмотрено договором купли - продажи, Гражданский кодекс РФ связывает переход риска случайной гибели или случайного повреждения имущества на покупателя (п. 1 ст. 459 ГК РФ).

Общее правило о риске сформулировано в статье 211 ГК РФ: риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Несколько иначе сформулирована норма пункта 1 статьи 459 ГК, в соответствии с которой риск случайной гибели отчуждаемого имущества переходит от продавца к покупателю одновременно с исполнением обязанности по передаче имущества. Соглашением сторон может быть определен и другой момент. Есть все основания считать, что момент исполнения продавцом обязанности передать имущество покупателю и момент перехода права собственности на недвижимость - предмет договора купли - продажи могут не совпадать. Риск случайной гибели в этом случае и в некоторых других может нести не собственник имущества, а другое лицо (например, владеющий им покупатель, не зарегистрировавший право собственности на недвижимое имущество).

Риск случайной гибели вещи означает опасность (угрозу) наступления будущего ущерба вследствие произошедших в проданной вещи изменений под влиянием внешних факторов или внутренних свойств самой вещи, не относящихся к недостаткам вещи. Практически риск случайной гибели имущества в договоре купли - продажи означает, что покупатель, не став собственником, обязан произвести оплату в полном объеме, несмотря на случайную гибель (повреждение) имущества, поскольку имущество ему передано и он является его владельцем. Если же такой риск несет продавец, то он не вправе требовать от покупателя платежа, а если оплата уже была произведена, то обязан вернуть полученную сумму покупателю.

Под случайной гибелью (случайным повреждением) имущества следует понимать гибель (повреждение) имущества, вызванную обстоятельствами, за которые ни одна из сторон договора купли - продажи не отвечает. Поскольку гибель имела случайный характер, то ни одна из сторон не обязана возмещать другой стороне убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Если в силу указанных обстоятельств наступила невозможность исполнения, то обязательство прекращается (ст. 416 ГК РФ).

К основным обязанностям продавца относится передача вещи не только в фактическое владение, но и обеспечение «юридического господства» над ней - передача ее в собственность покупателю.

Определение момента перехода права собственности по договору от отчуждателя к приобретателю имеет большое практическое значение, которое заключается, прежде всего, в том, что позволяет установить лицо, уполномоченное в качестве собственника осуществлять владение, пользование, распоряжение вещью. В определении точной даты перехода права собственности заинтересованы: государство (которому такая информация необходима, например, в целях налогообложения), старый и новый собственники (например, для защиты своих интересов в гражданском обороте), кредиторы этих лиц и другие субъекты.

Право собственности у приобретателя имущества по договору возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 1 ст. 223 ГК РФ). Сама по себе передача недвижимости по договору купли - продажи не имеет вещно-правового эффекта (не порождает права собственности). Право собственности на недвижимость возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности, если иное не установлено законом (п. 2 ст.8, п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Возникновение права собственности на недвижимое имущество с момента его государственной регистрации является общим правилом. Нормы гражданского законодательства в ряде случаев по-другому определяют момент приобретения: вещных прав. Так, при наследовании недвижимости наследник становится собственником с момента открытия наследства. При реорганизации юридического лица право собственности на недвижимость переходит с момента государственной регистрации юридического лица - правопреемника, которому объект недвижимости был передан по разделительному балансу при выделении или разделении (п. 2 ст. 218, ст. 58, 59 ГК РФ). Именно такой подход позволяет исключить ситуацию правовой неопределенности в отношении имущества, право собственности на которое зарегистрировано за реорганизованным юридическим лицом. Ho для дальнейшего совершения сделок с недвижимым имуществом потребуется госрегистрация права собственности на недвижимость.[[26]](#footnote-26)

К дополнительным обязанностям продавца, обеспечивающим реализацию основных, относятся: передача принадлежностей и относящихся к имуществу документов, предусмотренных законом, иными правовыми актами и договором (п. 2 ст. 456 ГК РФ), информирование покупателя о качестве недвижимого имущества., существующих дефектах и недостатках, предупреждение покупателя о правах третьих лиц на продаваемое имущество (ст. 460 ГК РФ). Перечисленные обязанности, хотя и не названные в законодательным определении договора, купли - продажи, закреплены в последующих нормах соответствующих статей главы 30 ГК РФ, регулирующих продажу имущества. Только осуществление всех обязанностей (как основных, так и дополнительных) в соответствии с требованиями, определенными в правовых актах и договоре, позволяет констатировать надлежащее исполнение обязательства продавцом.

Как уже говорилось, к обязанностям покупателя: относятся обязанности принять и оплатить товар. Обязанность продавца осуществить передачу недвижимого имущества и обязанность покупателя принять продаваемое имущество являются взаимообусловленными: продавец совершает действия по передаче имущества, которые необходимы и для исполнения обязанности по ее принятию покупателем. Вместе с тем покупатель и продавец имеют соответствующие права: право требовать передачи и право требовать принятия имущества в соответствии с условиями договора. Эти права и соответствующие обязанности возникают одновременно — с момента заключения договора (исключение составляют сделки, совершенные под отлагательным условием или сделки, в которых определен срок исполнения).

Обязанность покупателя оплатить недвижимое имущество предусмотрена в положениях пункте 1 статьи 454, пункта 1 статьи 485, статьи 486 ГК РФ, Эта обязанность считается исполненной с момента передачи продавцу денежной суммы, определенной в договоре. Содержание этой обязанности включает в себя не только непосредственно платеж, но и в некоторых случаях принятие определенных подготовительных мер, необходимых для осуществления платежа (открытие специального банковского счета, выдача чека на сумму договора). По общему правилу, покупатель обязан уплатить продавцу цену имущества полностью.

Договором купли-продажи может устанавливаться и продажа товара в кредит, в кредит с рассрочкой платежа или предусматривается предварительная оплата.

В отношении договора купли-продажи недвижимости правовые акты не устанавливают каких-либо исключений из приведенного правила. Если договором купли-продажи недвижимости предусмотрено условие о предварительной оплате товара, то в обязательстве, возникающем из такого договора, передача имущества будет носить встречный характер. Если же договором предусмотрена продажа товара в кредит, то покупатель обязан произвести оплату при наступлении двух юридических фактов: передачи имущества и наступления срока оплаты, определенного в договоре или по правилам ст. 314 ГК РФ. При этом условия о предварительной оплате или о кредите должны быть обязательно установлены в самом договоре купли-продажи недвижимости. Если же в договоре нет условия о сроке оплаты, то, во-первых, исключается одновременное исполнение своих обязанностей сторонами (передача-оплата); во-вторых, по всей видимости, покупатель обязан произнести оплату непосредственно после передачи ему имущества, то есть сражу же после передачи товара. Косвенным образом сделанный вывод подтверждает и легальное определение договора купли - продажи (п. 1 ст. 454 ГК РФ), в котором на первое место поставлена обязанность продавца, а затем уже обязанность покупателя.

Итак, если правовыми актами или договором купли-продажи недвижимости не предусмотрена обязанность покупателя произвести оплату до передачи имущества, либо такая обязанность не вытекает из существа обязательства, то продавец, не исполнивший обязанность по передаче товара, не вправе требовать от покупателя платежа.

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).[[27]](#footnote-27)

Свидетельства о праве собственности на имя покупателя) о регистрации перехода права, собственности и о передаче недвижимого имущества (например, подписанного сторонами акта приема - передачи).

Таким образом, под исполнением обязательства понимается совершение (воздержание от совершения) конкретных действий (в частности, передача - принятие вещи, передача - принятие обусловленной договором суммы).

**Заключение**

Таким образом, существуют различные виды сделок с недвижимостью: купля-продажа, аренда, лизинг, обмен, мена, найм, дарение, залог и другие Они играют особую роль в социально-экономической жизни общества. Сделки с недвижимостью — инструмент согласования воли субъектов экономической деятельности. Поэтому сделки (договоры) можно оценивать как средство саморегуляции экономической системы, покоящейся на равенстве граждан и организаций, действующих в ее рамках. Благодаря договорам между субъектами, осуществляющими производственно-хозяйственную деятельность, и потребителями товаров и услуг устанавливается пропорциональность экономических процессов в условиях рыночного производства, ибо договоры позволяют учесть реальные потребности и интересы членов общества.

Как и в любом договоре купли-продажи, предметом данного договора может быть лишь та недвижимость, которая обладает признаками оборотоспособности (ст. 129 ГК). Так, в соответствии с действующим законодательством среди природных ресурсов оборотоспособностью обладают лишь некоторые виды земельных участков.

В настоящее время понятие недвижимости закреплено в первой части ГК РФ. Согласно ст.130 ГК к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба из назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Кроме того, к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 454 ГК).

Договор продажи недвижимости характеризуется как двусторонний и взаимный. Данный договор выделяется в качестве самостоятельной разновидности договора купли-продажи по предмету — недвижимому имуществу. Продажа предприятия как имущественного комплекса регламентируется нормами § 8 гл. 30 ГК «Продажа предприятия».

Продавцом и покупателем по договору купли-продажи недвижимого имущества могут быть как юридические, так и физические лица. При этом следует иметь в виду, что уставом или специальными предписаниями закона на юридическое лицо могут налагаться ограничения на приобретение и отчуждение недвижимого имущества. Например, в большинстве случаев продажа дорогостоящей недвижимости является крупной сделкой, для совершения к рой продавец — акционерное общество — должен соблюсти требования акционерного законодательства к таким сделкам.

По общему правилу в качестве продавца может выступать собственник недвижимого имущества. Продавцом также может быть лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора.

Каких-либо общих ограничений по поводу возможных покупателей недвижимости гражданское законодательство не содержит. Специальные правила, адресованные к покупателям недвижимости, могут быть установлены специальным законодательством (например, законодательством о приватизации).

**Список использованных нормативных актов, специальной литературы и материалов судебной практики:**

Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. – 1993.- № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. Часть вторая (с изм. и доп.) // СЗ РФ. – 1996. - № 5. - Ст. 410.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. – 2001. - № 44. - Ст. 4147
4. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. – 1996. - № 1. - Ст. 16.
5. Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (с изм. и доп.) // Российская газета. – 1993. - № 5
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СЗ РФ. – 1997. - № 30. - Ст. 3594
7. Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изм. и доп.) // СЗ РФ. – 1998. - № 7. - Ст. 785
8. Федеральный закон от 15 мая 2001 г. № 54-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // СЗ РФ. - 2001 г. - № 21. - Ст. 2063
9. Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" // СЗ РФ. – 2000. - № 2. - Ст. 149

Специальная литература

1. Бойко Т. Недвижимость: парадоксы закона и логика права // ЭКО. – 2003. - № 9. – С. 57-58.
2. Болтанов Е.С. Операции с недвижимостью: купля - продажа, дарение, наследование, налогообложения / Серия «Закон и общество» - Ростов н/Д: Феникс, 2002. – 212 с.
3. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Cтатут, 2000. – 800 с.
4. Витрянский В. Купля-продажа // Хозяйство и право. – 2002. - №1. – С. 57-59.
5. Гражданское право. Том II (1) / Под ред. Е. А, Суханова. – М.: Бек, 2002. – 612 с.
6. Гражданское право. Учебник / Под ред. А. П. Сергеева и Ю. К. Толстого. Ч. 2. – M.: Проспект, 2003. – 642 с.
7. Гражданское право. Часть вторая. / Под ред. А. Г. Калпина. – М.: Юристъ, 2003. – 584 с.
8. Ильченко А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. // Законодательство. - 2003. - № 4. – С. 28-32
9. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М.: Инфра-М, 2004. – 480 с.
10. Крашенников П. В. Право собственности и иные вещные права на жилое помещение // Юрист. - 2001.- № 4. - С. 32-39.
11. Лаврухин О. Рынок недвижимости // Бизнес. – 2003. - № 11.- С. 22 - 23
12. Марголин М. Недействительные крупные сделки и сделки с участием заинтересованных лиц // Законодательство. - 2001. - № 3. – С. 70-72.
13. Матвеев И. Юридическое значение формы сделки и ответственность за ее нарушение // Хозяйство и право. - 2001. - №12. – С. 68-70
14. Павлов П. Основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество // Российская юстиция. – 2002. - №. 5. – С. 15-18
15. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственном регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» / Под общ. ред. П.В. Крашенникова. - М.: Спарк, 2002. – 112 c.
16. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право. - 2002. - № 7. – С. 27-30.
17. Сделки с недвижимостью // Библиотечка "Российской газеты". - 2002. - № 20. – С. 36-40
18. Сделки с недвижимостью и их регистрация // Хозяйство и право. - 2002. - № 2. – С. 20-22
19. Суханов Е. Сделки с недвижимостью // Экономика и жизнь. - 2003. - № 21. – С. 45-49
20. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. - М.: Филинъ, 2004. – 592 с.
21. Шупыро В.М. Преобразование государственной собственности. - М.: Инфра-М, 2002. – 366 с.
22. Хаскельберг Б.Л. Исполнение договора купли - продажи недвижимости и переход права собственности // Проблемы развития и совершенствования российского законодательства: Сб. статей. 4.2. - Томск, 1999. – 186 с.
1. Гражданское право. Часть вторая. / Под ред. А. Г. Калпина. – М.: Юристъ, 2003. - C 54. [↑](#footnote-ref-1)
2. Шупыро В.М. Преобразование государственной собственности. - М.: Инфра-М, 2002. - C. 17 [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданское право. Том II (1) / Под ред. Е. А. Суханова. – М.: Бек, 2002. - С. 107 [↑](#footnote-ref-3)
4. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. - М.: «Маркетинг», 2002. - С. 46 [↑](#footnote-ref-4)
5. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А.Хохлова/Отв. ред. А.Л. Маковский. – М.: Инфра, 2004. -С. 25. [↑](#footnote-ref-5)
6. Лаврухин О. Рынок недвижимости // Бизнес. – 2001. - № 11. - С. 22-23 [↑](#footnote-ref-6)
7. Шупыро В.М. Преобразование государственной собственности. - М.: Инфра-М, 2002. - С. 31 [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданское право. Том II (1) / Под ред. Е. А, Суханова. – М.: Бек, 2002. - С. 111 [↑](#footnote-ref-8)
9. Бойко Т. Недвижимость: парадоксы закона и логика права // ЭКО. – 2003. - № 9. - С. 57-58 [↑](#footnote-ref-9)
10. Жариков Ю.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. - М.: Спарк, 2003. - С. 11 [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданское право. Учебник / Под ред. А. П. Сергеева. Ч. 2. – M.: Проспект, 2003. - C. 83 [↑](#footnote-ref-11)
12. Витрянский В. Купля-продажа // Хозяйство и право. – 2002. - №1. - С. 57 [↑](#footnote-ref-12)
13. Городов О. А. Жилищное право. – М.: Юрайт, 2001. - С. 291 [↑](#footnote-ref-13)
14. Витрянский В. Купля-продажа // Хозяйство и право. – 2002. - №1. - С. 57 [↑](#footnote-ref-14)
15. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества.– М.: Cтатут, 2000. - С. 234. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданское право. / Под ред. А. П. Сергеева и Ю. К. Толстого. Ч. 2. – M.: Проспект, 2003. - С. 120 [↑](#footnote-ref-16)
17. Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М.: Инфра, 2004. - С. 137 [↑](#footnote-ref-17)
18. Матвеев И. Юридическое значение формы сделки и ответственность за ее нарушение // Хозяйство и право. - 2001. - №12. - С. 69 [↑](#footnote-ref-18)
19. Матвеев И. Юридическое значение формы сделки и ответственность за ее нарушение // Хозяйство и право. - 2001. - №12. - С. 70 [↑](#footnote-ref-19)
20. Брагинский М. И, Витрянский В. В. Договорное право. - М.: Статут, 2002. - С. 252. [↑](#footnote-ref-20)
21. Марголин М. Недействительные крупные сделки и сделки с участием заинтересованных лиц. // Законодательство. - 2001. - №3. – С. 71 [↑](#footnote-ref-21)
22. Павлов П. Основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество // Российская юстиция. – 2003. - №5. - С. 17. [↑](#footnote-ref-22)
23. Сделки с недвижимостью и их регистрация // Хозяйство и право. - 2002. - №2. - С. 40 [↑](#footnote-ref-23)
24. Павлов П. Основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество // Российская юстиция. – 1999. - №5. - С. 19 [↑](#footnote-ref-24)
25. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право. - 2002. - №7. - С. 29 [↑](#footnote-ref-25)
26. Шабалин В. Г. Сделки с недвижимостью. - М.: Филинъ, 2002. - С. 156 [↑](#footnote-ref-26)
27. Сделки с недвижимостью // Библиотечка "Российской газеты". - 2002. - № 20. - С. 56 [↑](#footnote-ref-27)