**Договор продажи жилых помещений**

**Введение**

Предлагаемая работа посвящена изучению основных особенностей договора продажи жилого помещения. Особое внимание уделяется понятию объекта данного договора, т.е. жилого помещения, и тем отличительным чертам, которые позволили выделить этот вид договора в рамках более общего – договора продажи недвижимости.

Рынок недвижимости сегментирован. Самым большим сегментом является рынок жилой недвижимости: жилых домов, квартир и иных жилых помещений. На жилую недвижимость приходиться до 90 – 95% всего оборота недвижимости в стране. Наиболее распространенным видом сделки с жильем является договор продажи жилого дома (квартиры). Очень часто в эту форму облекаются и сделки по обмену и мене жилых помещений. Не случайно на долю договоров купли-продажи жилья приходиться наибольшее количество правонарушений, чаще всего совершаемых с определенным умыслом. Сделки граждан с принадлежащим им жильем никогда еще не получали такого размаха, как сейчас.

Учитывая высокую стоимость жилой площади, сумма заключаемых сделок оценивается, как правило, во многие тысячи рублей. Квартирный бизнес ныне является одним из самых выгодных: посреднические организации – риэлтерские фирмы и отдельные маклеры готовы оказать любые услуги гражданам по распоряжению принадлежащими им квартирами и домами, получая при этом наибольшие дивиденды.

На рынке жилья активно действует криминальный бизнес. Используя юридическую неосведомленность граждан, мошенники добиваются заключения с гражданами соглашений об отчуждении жилья на крайне невыгодных для них условиях, нередко с помощью махинаций лишают их законного жилища.

**Понятие и существенные условия договора продажи жилого помещения**

Договор продажи жилого помещения является разновидностью договора продажи недвижимости, который в свою очередь является одним из отдельных видов договора купли-продажи, выделяемым по признаку особого объекта продажи – недвижимого имущества. Поэтому договору продажи жилого помещения присущи все признаки договора продажи недвижимости и договора купли-продажи товаров. Исходя из этого, договор продажи жилого помещения может быть определен следующим образом.

 По договору продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру, дом или другое жилое помещение, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п.1 ст.454, п.1 ст.549 ГК).

Как и всякий договор купли-продажи, договор продажи жилого помещения является консенсуальным, возмездным, взаимным.

Существенными условиями как договора продажи недвижимости, так и его разновидности – договора продажи жилого помещения, следует признать условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта недвижимости.[1] Таким образом, предметом договора продажи жилого помещения могут быть приватизированные либо приобретенные в собственность в ином соответствующем закону порядке жилые помещения (дом, квартира, часть дома или квартиры), а также квартиры в домах жилищно-строительных (жилищных) кооперативов, паенакопления за которые ко дню совершения сделки выплачены полностью.[2] Прежде всего, в договоре должно содержаться указание на достигнутую договоренность между продавцом и покупателем об отчуждаемом жилом помещении, т.е. должна быть конкретно определена недвижимость. К данным, позволяющим определенно установить недвижимость, относятся:

название объекта, вид недвижимости (т.е. указание на принадлежность к жилому помещению), данные о том, где она расположена, ее описание (напр., «четырехэтажное кирпичное здание с черепичной кровлей, двумя входами»);

данные «о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке» обычно приводятся как путем словесного описания в договоре продажи жилого помещения, так и в чертежах, схемах, планах, прилагаемых к договору;

данные, определяющие продаваемый объект в составе другой недвижимости, - это сведения о конкретном месте продаваемого жилого помещения (этаж, подъезд, крыло здания имущество т.д.), сведения о продаваемом здании в архитектурном ансамбле, состоящем из нескольких зданий, и т.д.[3]

Поскольку условие о предмете является существенным, то недостижение соглашения о нем означает, что договор продажи жилого помещения не заключен. В свою очередь условие о недвижимости считается не согласованным, если в договоре отсутствуют упомянутые данные. Они и являются существенными условиями, т.к. без их урегулирования согласовать условие о недвижимости невозможно, а это означает, что договор продажи жилого помещения не заключен.

Существует и иное понимание требования закона об определенности предмета договора продажи недвижимости, которое сводиться к тому, что продаваемая недвижимость как индивидуально-определенная вещь на момент заключения договора должна существовать реально (физически), а права на нее должны быть зарегистрированы в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок существует ним.[4]

Договор продажи недвижимости (в том числе и договор продажи жилого помещения) должен содержать в себе согласованное сторонами в письменной форме условие о цене недвижимости. Оценка недвижимости – явление многофакторное и сложное. Поэтому на рынке недвижимости оценку недвижимого имущества осуществляют, как правило, профессиональные оценщики. По желанию гражданина рыночная стоимость может определяться на основании заключения, составляемого экспертом, имеющим лицензию на осуществление такой деятельности. Оценить квартиру может и риэлтерская фирма, однако владелец лицензии на осуществление риэлтерской деятельности не вправе выступать в качестве оценщика недвижимости при осуществлении сделок, в которых он участвует в качестве риэлтера. Такие сделки являются оспоримыми и могут быть расторгнуты в судебном порядке по заявлению заинтересованных лиц.

Практика отношений между оценщиком и клиентом строится на договорной основе. Договор на проведение оценки составляется в простой письменной форме и обязательно должен отражать следующие моменты:

А) сведения о профессиональном образовании оценщика;

Б) сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана;

В) цель проведения экспертизы;

Г) точное указание объекта оценки;

Д) используемые стандарты оценки;

Е) требования к форме отчета;

Ж) сроки выполнения и порядок оплаты работ.

Конечным результатом экспертизы является отчет, который, как правило, составляется в форме письма и содержит полную информацию о методах расчета и итоговой стоимости конкретного объекта оценки.

ГК устанавливает ряд дополнительных требований к порядку определения цены на недвижимость. Во-первых, при продаже здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, многое зависит от того, какие права на земельный участок переходят к покупателю. Если земельный участок продается вместе со зданием, сооружением или другим недвижимым имуществом (см. ст.552 ГК), то цена на недвижимость включает цену соответствующей части земельного участка. Если же земельный участок передается на праве аренды и т.п., то в цену недвижимости включается лишь цена этого права. Иной порядок определения цены может быть предусмотрен законом или договором продажи недвижимости.

Во-вторых, если в договоре цена на недвижимое имущество определена не за объект в целом, а за единицу площади или иного показателя размера, то при определении общей цены учитывается фактический размер продаваемого покупателю имущества.

Цена может быть указана либо путем обозначения конкретной денежной суммы (в тексте договора), либо путем отсылки на какой-либо прейскурант цен, которым стороны согласились однозначно руководствоваться (это возможно, например, при продаже квартир по ценам, определенным органом местного самоуправления (продавцом) и зафиксированным в специально утвержденном прейскуранте).[5]

Сложнее обстоит дело в случаях, когда стороны воспользовались нормами ст.317 ГК и указали цену, прибегнув к иностранной валюте, иным условным денежным единицам. Поскольку цена в договоре указана четко, то в случае, если столь же четко указан курс валюты и т.п. к рублю, который подлежит применению (например, по курсу, публикуемому ЦБ РФ, на день оплаты), - нет оснований считать, что требования ст.555 ГК (цена в договоре продажи недвижимости) не соблюдены. И, наоборот, если подлежащий применению курс указан нечетко (либо неясно, на какую дату этот курс должен быть определен), то требования ст.555 ГК нарушены.

Статья 555 ГК однозначно считает договор продажи недвижимости незаключенным в случаях, когда:

в нем цена не указана совсем. При этом не имеет значения, по какой причине это сделано (например, по небрежности сторон);

когда по условиям договора продажи недвижимости цена не может быть определена. Имеется ввиду, что путем толкования договора нет возможности однозначно определить цену объекта недвижимости. Статья 555 запрещает использование такого метода, как использование цен на аналогичные товары и т.п.

Кроме условий о предмете и цене, договор продажи жилого помещения должен содержать и некоторые другие существенные условия. Дополнительную особенность предмета договора составляет его целевой характер.

Статья 558 ГК к числу существенных условий договора продажи жилого помещения относит также, перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

**2. Особенности договора продажи жилого помещения.**

Сделки с жилыми помещениями связаны с оборотом довольно-таки больших денежных средств и с осуществлением гражданами их конституционного права на жилище. Поэтому необходимо обезопасить участников этих отношений и гарантировать им право на жилье. На это направлена ст.558 и некоторые другие статьи Гражданского кодекса.

Как уже было сказано, в соответствии с п.1 ст.558 ГК РФ существенным условием договора продажи дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, иного жилья, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Большинство авторов[6] в указанный перечень включают следующих субъектов:

а) члены семьи прежнего собственника, оставшиеся проживать в помещении (ст. 292 ГК);

б) наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане. Их перечень определяется по правилам ст. 677 ГК;

в) поднаниматель жилого помещения в пределах срока действия договора найма (ст. 685 ГК).

Е.А.Суханов дополняет этот список еще тремя пунктами:

А) лицо, обладающее правом пожизненного пользования жилым помещением в порядке завещательного отказа (ст. 538 ГК РСФСР 1964 г.);

Б) получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, если в договоре оговорено проживание его в данном жилом помещении (п.1 ст. 602, п.1 ст.586 ГК);

В) ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жилым помещением в пределах срока действия договора.[7]

Такое дополнение представляется оправданным, так как перечисленные лица также обладают правом пользования жилым помещением, о чем и говориться в ст.558 ГК.

Согласно ст.53, 127 ЖК РСФСР состав членов семьи собственника квартиры определяется аналогично категории членов семей нанимателей в домах государственного и общественного фондов и членов жилищно-строительных кооперативов. Поэтому с переходом квартир в указанных фондах в собственность граждан изменений в составе их семей в связи с этим, как правило, не происходит.

В статье 127 ЖК РСФСР указывается, что члены семьи собственника вправе пользоваться жилой площадью в квартире наравне с ее собственником, если они совместно проживают с ним. Но данное обстоятельство не имеет определяющего значения по смыслу п.1 ст.292 ГК в отношении тех членов семьи, которые отнесены к таковым в самом законе, т.е. супруга собственника квартиры, их детей и родителей. Эти члены семьи вправе пользоваться жилой площадью в квартире как в случае проживания в ней вместе с ее собственником, так и без него. Непроживание самого собственника с указанными членами его семьи на жилой площади принадлежащей ему квартиры никоим образом не может отразиться на их праве пользования этой площадью. Совместное проживание с собственником квартиры и ведение с ним общего хозяйства имеет значение в отношении других его родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, которые по данному основанию могут быть признаны членами его семьи.

Сохранение права пользования жилой площадью за бывшими членами семьи собственника при переходе права собственности к другому лицу законом не предусмотрено. Однако представляется, что по своему правовому статусу они в данном случае могут быть приравнены к членам семьи.[8] Этот вопрос, правда, затрагивается в проекте ЖК РФ, где предлагается обусловить отчуждение собственником жилых помещений, в которых проживают бывшие члены семьи собственника, предварительным заключением с ними договоров аренды (применительно к новому ГК это будет, по-видимому, договор коммерческого найма жилого помещения) сроком не менее трех лет, а в отношении несовершеннолетних из числа бывших членов семьи собственника – до достижения ими совершеннолетия.

Для совершения сделок в отношении жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние (независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими), имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства (п.4 ст.292 ГК РФ). Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.[9]

Несоблюдение требования ГК о получении предварительного согласия органов опеки и попечительства влечет ничтожность совершенных в обход этого сделок и не порождает никаких правовых последствий (ст.168, п.1 ст.167 ГК). На этот счет существуют и конкретные примеры из судебной практики.[10]

В случае выдачи органом опеки и попечительства предварительного разрешения на совершение сделки по продаже жилых помещений с приобретением жилья после его продажи (с последующим приобретением) в постановляющей части постановления (распоряжения) необходимо указывать, что продажа производиться с обязательным приобретением жилой площади на имя несовершеннолетнего в случае, если он теряет долю собственности, или указывается, где он будет проживать в случае, если он является только членом семьи собственника. На этом основании оформляется договор продажи жилого помещения с условием. Копия договора предоставляется в орган опеки и попечительства.

Оформление предварительного разрешения на совершение сделки с жилыми помещениями, в которых несовершеннолетние являются собственниками, сособственниками, членами семьи собственника жилого помещения, дома, производиться в форме постановления (распоряжения) органа местного самоуправления по месту жительства несовершеннолетних.[11]

Наряду с защитой прав несовершеннолетних, гражданское законодательство также гарантирует определенные права сособственников жилых помещений. Так, при продаже доли в общей долевой собственности на недвижимое имущество и государственной регистрации права на нее, к заявлению о регистрации со стороны других сособственников должны быть приложены их письменные согласия, которые оформляются каждым из них в органе, производящем государственную регистрацию прав, или нотариально заверяются. При отсутствии такого согласия все разногласия должны разрешаться в судебном порядке.

Распоряжение имуществом, которое находиться в долевой собственности, согласно закону должно осуществляться по соглашению всех ее участников (п.1 ст.246 ГК). Вместе с тем, участник такой собственности имеет право по своему усмотрению распорядиться своей долей. Однако при возмездном отчуждении такой доли сособственник обязан соблюсти предусмотренное ст.250 ГК правило о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли.

Это право заключается в том, что при продаже указанной доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов (п.1 ст.250 ГК). Продавец такой доли должен сообщить письменно остальным сособственникам о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий ее продажи. Если последние откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец имеет право продать свою долю любому лицу. Когда же доля продана с нарушением преимущественного права покупки, любой другой сособственник вправе требовать через суд перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Иск о переводе на истца прав и обязанностей покупателя должен быть заявлен не позднее, чем в течение трех месяцев после продажи доли третьему лицу (п.3 ст.250 ГК). Данный срок является пресекательным, поэтому исковые требования, заявленные с пропуском указанного срока, подлежат отклонению.[12]

Распоряжение имуществом, которое находится в общей совместной собственности (имущество супругов, членов крестьянского хозяйства), осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Однако правило это применяется постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности Гражданским кодексом или другими законами не предусмотрено иное (п.4 ст.253 ГК). В исключение из приведенных выше правил иные правила установлены Семейным кодексом РФ.

Согласно п.3 ст.35 СК РФ для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом и сделки, которая требует нотариального удостоверения и (или) регистрации в предусмотренном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. В противном случае супруг, чье нотариально удостоверенное согласие не было получено, имеет право потребовать через суд признания сделки недействительной в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении такой сделки. Однако, следует иметь ввиду, что квартира, полученная в результате приватизации, наследования или дарения и иных безвозмездных сделок, является собственностью только лица, на которое оформлено право собственности.

**3. Государственная регистрация прав на жилое помещение и договора продажи жилого помещения**

Впервые понятие государственной регистрации возникновения, перехода и прекращения права собственности на недвижимость и сделок с ним было введено новым Гражданским кодексом РФ. Вследствие этого были законодательно закреплены положения, определяющие моменты возникновения вещных прав, их ограничения, а также вступления в силу сделок с недвижимостью.

Государственная регистрация представляет собой составную часть правового режима недвижимости, который стал более строгим по сравнению с правовым режимом движимых вещей. Данное положение предопределено отличительными особенностями недвижимости от остальных вещей, которыми, в частности, являются: прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению недвижимости; многократное использование в процессе производства и в иных целях, а также сохранение их первоначального вида (формы) в течение длительного периода; наличие индивидуальных отличительных признаков; незаменяемость недвижимости. [13]

Регистрация перехода права собственности (ст.551 ГК) не означает регистрации самого договора купли-продажи. Поэтому договор купли-продажи нежилого помещения следует считать заключенным с момента его подписания согласно п.1 ст.433 ГК, а не с момента государственной регистрации.[14]

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. В связи с этим нотариальное оформление условно можно разделить на обязательное, производное и добровольное.[15]

Обязательное нотариальное оформление предусмотрено для договора ренты (ст.584 ГК РФ), а также ипотечного договора (п.2 ст.339 ГК РФ).

Нотариальное оформление договоров, обязательное в силу уже существующих соглашений, считаем возможным называть производным (или аксессорным, дополнительным). К нему следует отнести два вида соглашений: договор залога движимого имущества или прав, если обязательство, обеспеченное залогом, содержится в нотариально удостоверенном договоре; уступка прав или перевод долга, основанных на договоре, совершенном в нотариальной форме. В обоих случаях жилье не выступает объектом договоров.

Добровольное нотариальное удостоверение сделок необходимо в случаях, предусмотренных соглашением сторон. Например, стороны договорились для квалифицированного оформления соглашения обратиться к нотариусу.

Бесспорно, регистратор обязан принять к регистрации документы, оформленные в простой письменной форме, если договором не предусмотрено нотариальное оформление договора продажи жилого помещения.

Статья 16 (абз.4 п.1) Закона о государственной регистрации устанавливает, что в случае нотариального удостоверения сделки, заявление о государственной регистрации права (и сделки) подает одна из сторон договора. В этом случае (особенно если с момента нотариального удостоверения прошло много времени) у регистратора могут возникнуть совершенно законные сомнения в наличии оснований для регистрации (п.1 ст.19 Закона о государственной регистрации). Данной статьей не установлен «срок годности» нотариальной сделки, т.е. максимальный срок между удостоверением сделки и регистрацией. В этот период в жизни все может случиться. Поэтому статья 16 Закона о государственной регистрации прав, устанавливая только порядок государственной регистрации в соответствии с ГК РФ (п.6 ст.131), не должна противоречить основным положениям Кодекса и препятствовать проверке учреждениями юстиции законности сделок с недвижимостью.

Определенные проблемы возникают в случае смерти одной из сторон до государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом. Если сделка, подлежащая государственной регистрации (в том числе и договор продажи жилого помещения), нотариально удостоверена, но не зарегистрирована в учреждении юстиции, то она не является заключенной (п.3 ст.433 ГК РФ), и как недействительная сделка не может порождать правовых последствий (п.1 ст.165 Гражданском кодексе РФ). Следует отметить, что к этому случаю п.3 ст.165 ГК РФ не применим, поскольку предусматривает последствия уклонения стороны от регистрации, но никак не прекращение ее правосубъектности (если субъекта права уже нет, то уклоняться некому). Очевидно, что в случае смерти правоотчуждателя правоприобретатель, получив отказ в государственной регистрации сделки, вправе обратиться в суд за признанием его права, если сделка была фактически исполнена. В этом случае государственная регистрация права приобретателя (но не сделки!) будет осуществлена на основании судебного решения. Говорить о вступлении наследников правоотчуждателя в порядке правопреемства в возникшие обязательственные отношения неправомерно, поскольку с точки зрения закона до государственной регистрации договора обязательственного отношения не возникает.[16]

Необходимо подчеркнуть, что в юридической литературе широкое распространение получила точка зрения, в соответствии с которой неосуществление государственной регистрации договора продажи жилого помещения влечет безусловную недействительность сделки. Например, О.М.Козырь пишет: «Статья 165 ГК устанавливает самое жесткое из возможных последствий неосуществления государственной регистрации сделки с недвижимостью, которая в силу закона подлежит такой регистрации. Такая сделка считается ничтожной, а значит вообще не порождает правовых последствий. Однако для случаев недобросовестного поведения одной из сторон, выражающегося в уклонении от регистрации, суду по требованию другой стороны предоставляется возможность вынести решение о регистрации сделки в соответствии с судебным решением, что спасает сделку от «ничтожности» (п.3 ст.165)».[17]

Представляется, однако, что в данном случае мы имеем дело с неточным доктринальным толкованием положений, содержащихся в ст.165 ГК, и прежде всего в п.1 данной статьи, согласно которому несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка ничтожна.

Принимая во внимание буквальное значение содержащихся в данной норме слов и выражений, следует сделать вывод о том, что в отличие от несоблюдения нотариальной формы сделки (что влечет ее безусловную ничтожность) неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью, напротив, влечет ее недействительность только в случаях, прямо установленных законом.[18] Например, отсутствие государственной регистрации договора продажи жилого помещения не влечет его недействительность; на этот случай законом предусмотрено иное последствие: такой договор считается заключенным с момента его регистрации (п.2 ст.558 ГК).

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

Такой подход к последствиям несоблюдения требования о государственной регистрации сделки с недвижимостью нашел отражение в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. №8, которое содержит следующее разъяснение: «Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительности договора продажи недвижимости» (п.14).[19]

Подчеркнем, что государственная регистрация прав проводиться не позднее чем в месячный срок со дня подачи необходимых документов.

На основании п.2 ст.11 ФЗ о государственной регистрации плата за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним взимается в размерах, установленных субъектами РФ. При этом максимальный размер платежей на территории Российской Федерации устанавливается Правительством РФ.

Правительство РФ в постановлении от 26 февраля 1998 г. №248 установило, что для граждан максимальный размер платы за государственную регистрацию прав и сделок составляет три установленных законом минимальных размера оплаты труда, для юридических лиц – до пятидесяти.

В заключение необходимо отметить, что размер платы за государственную регистрацию может зависеть не только от срока, в течение которого выполняется регистрационное действие, но и от категории граждан, которые обращаются за регистрацией (например, может быть установлен пониженный размер платы для пенсионеров и т.п.).

**Заключение**

Следует отметить, что современный рынок жилья существенно отличается от рынка прошлых лет. Круг традиционных участников договора купли-продажи значительно расширился. Теперь обычно в сделку кроме покупателя и продавца включается третья сторона – посредник, в качестве которого выступает либо риэлтерская фирма, либо частный маклер. В сделках на рынке жилья все большую роль играют коммерческие банки, биржи, страховые компании, инвестиционные фонды и другие рыночные институты.

Все вышесказанное дает основание сделать вывод об огромной важности договора продажи жилого помещения для каждого человека, о необходимости повышения уровня знаний населения в сфере правового регулирования изучаемых отношений.

**Список литературы**

Нормативные акты

Гражданский кодекс РФ 1994 г. (с изменениями и дополнениями на 8 июля 1999 г.)

Жилищный кодекс РСФСР.

Семейный кодекс РФ 1995 г. (с изменениями и дополнениями на 15 августа 1999 г.)

ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г.

ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»// СЗ РФ. 1998. №31. Ст.3813.

Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г. (08.07.99.).

Закон РФ «О государственной пошлине» от 9 декабря 1991 г. (13.04.99.).

Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Утв. Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 // СЗ РФ. 1998. №8.Ст.963.

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. –М.: «Статут», 2000г.

2. Гражданское право. Учебник. Часть 2 / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. –М.: «ПРОСПЕКТ», 1997.

3. Гражданское право: В 2 Т. Том II. Полутом 1 : Учебник / Отв. Ред. Е.А.Суханов. –М.: Издательство БЕК, 2000.

4. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: Курс лекций. Отв. ред. О.Н.Садиков. –М.: Издательство БЕК, 1997г.

5. Домашняя юридическая энциклопедия. Жильё. –М.,1998.

6. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. Гражданский кодекс: проблемы, теория, практика. М.,1998.

7. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) / Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор О.Н.Садиков. –М.: Издательство БЕК, 1997.

8. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. –М.: «Статут», 1999г.

9. Постатейный комментарий к части второй ГК РФ. / Гусев А.Н. –М.: ИНФРА·М, 2000.

 [1] См.,напр.: Гражданское право. Учебник. Часть 2 / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. Стр.96; Гражданское право: В 2 Т. Том II. Полутом 1 : Учебник / Отв. Ред. Е.А.Суханов. Стр.251.

[2] Н.Ю.Чупрынина. Что необходимо знать при покупке квартиры? // Законодательство, 1997, №5.

[3] Постатейный комментарий к части второй ГК РФ. / Гуев А.Н. Стр.141.

[4] См.: Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому гражданскому праву. Стр.94; Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. Гражданский кодекс: проблемы, теория, практика. М.,1998.С.294.

[5] См. также Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1997 г., №7, с.37.

[6] См., напр.: Гражданское право России. Отв. ред. О.Н.Садиков. Стр. 149; Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация.

[7] См.: Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1. Отв. ред. Е.А.Суханов. Стр.265.

[8] И.Исрафилов. Правовое положение членов семьи собственника квартиры. // Хозяйство и право, 1997, №3.

[9] См.: Чупрынина Н.Ю. Что необходимо знать при покупке квартиры? // Законодательство, 1997, №5.

[10] См., напр.: Определение СК Верховного Суда РФ от 6 января 1995 г.

[11] Там же.

[12] Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

[13] См.: Коновалов В., Завьялов А. Государственная регистрация прав на недвижимость // Российская юстиция, 1998, №6.

[14] Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1998, №1. С.82-83.

[15] Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. –М.: «Статут», 1999г. Стр.79.

[16] Пискунова М.Г. Особенности возникновения прав на недвижимость и проблемы государственной регистрации.// Internet.

[17] Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. Гражданский кодекс: проблемы, теория, практика. М.,1998. Стр.293; См. также: Гражданское право: В 2 Т. Том II. Полутом 1 : Учебник / Отв. Ред. Е.А.Суханов. Стр.352.

[18] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. –М.: «Статут», 2000г. Стр.220.

[19] Вестник ВАС РФ. 1998. №10. С.18.