Ульяновский финансово-экономический колледж – филиал

федерального государственного образовательного учреждения

высшего профессионального образования

«Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации»

КУРСОВАЯ РАБОТА

ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО»

НА ТЕМУ: ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Выполнила: студентка 39 группы III курса

очной формы обучения

Садертдинова Регина Солтановна

Руководитель: Маркова Альбина Валерьевна

Ульяновск, 2009

**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение

1. Договор продажи недвижимости

1.1 Понятие договора продажи недвижимости

1.2 Объекты недвижимости

1.3 Форма договора и порядок его заключения

1.4 Исполнение договора продажи недвижимости

2. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость

3. Особенности продажи жилых помещений

Заключение

Список использованной литературы

# ВВЕДЕНИЕ

Договор купли-продажи - основной вид гражданско-правовых обязательств, применяемых в имущественном обороте. Поэтому не случайно положения, регулирующие отношения, связанные с куплей-продажей, открывают часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации, посвященную отдельным видам гражданско-правовых обязательств. И на наш взгляд договор купли-продажи недвижимости занимает ключевое положение среди иных разновидностей купли-продажи.

В последнее время увеличивается количество сделок с недвижимостью, в частности, со зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями, которые в большинстве случаев используются фирмами и предприятиями в качестве офисных центров. Обострился интерес и к купли-продажи торговых, складских, производственных и прочих нежилых помещений. В этой сфере возникает много острых, дискуссионных проблем, которые представляют тем больший интерес, что позиция законодателя по этому вопросу не всегда безупречна.

Актуальность избранной темы объясняется, прежде всего, тем, что договор купли-продажи недвижимости в последние несколько лет в нашей стране в связи с экономическим ростом, ростом количества и качества предпринимательства приобретает все большее значение. Об актуальности данной темы свидетельствует и то, что на правовую природу таких сделок влияют многочисленные факторы, например, в зависимости от того, принадлежит помещение частному лицу (физическому или юридическому) или государству; к какому виду недвижимости относится отчуждаемое помещение и т.д.

Целью данной работы является рассмотрение особенностей договора купли-продажи недвижимости.

# ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Нормы о договоре купли-продажи недвижимого имущества объединены в ГК РФ в отдельном параграфе исходя из специфики ее предмета, предопределяющей особенности договора купли-продажи недвижимости, которые позволяют выделить его в отдельный вид договора купли-продажи: договор продажи недвижимости. По договору продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество.

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

Специфические черты недвижимости: прочная связь с землей, особая ценность, непотребляемость в процессе использования и т. п. - диктуют необходимость определения специальных правил, регулирующих участие таких объектов в имущественном обороте. Уже в первой части ГК РФ предусмотрен ряд специальных правил в отношении обязательной государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновения, ограничения и перехода таких прав (ст. 131).

Практический смысл, а вместе с ним и значение специальных правил, регулирующих договор продажи недвижимости, предопределены тем, что объекты недвижимости неотрывны от места их нахождения, а договоры их продажи могут совершаться и в любом другом месте. Участникам имущественного оборота при заключении подобного рода сделок необходимо точно знать правовое положение приобретаемого конкретного объекта, и в частности: не обременено ли данное имущество правами третьих лиц; является ли продавец здания, сооружения, иного объекта недвижимости собственником соответствующего земельного участка и т. п. Все это непосредственно влияет не только на цену и другие условия договора, но и на само решение вопроса о возможности приобретения имущества. Эта цель достигается путем введения обязательной государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом.

Кроме того, для правового регулирования прав на недвижимость и оборота недвижимого имущества характерно сочетание частноправового и публично-правового методов регулирования. В отношении целого ряда объектов недвижимости (земельные участки, недра, водоемы, лесонасаждения и т. п.) общественный интерес выражается в необходимости сохранения их целевого назначения и правового режима их использования. Задача публичного права - определить, допускаются ли соответствующие объекты недвижимости в имущественный оборот, существует ли необходимость в установлении каких-либо - ограничений, касающихся использования отдельных категорий объектов в имущественном обороте (например, в отношении субъектов прав на указанные объекты или сохранения целевого назначения объектов недвижимости) и санкций за нарушения требований законодательства, затрагивающие публичные интересы. Что касается непосредственно имущественного оборота объектов недвижимости, то его правовое регулирование обеспечивается частноправовыми нормами.

Такой подход в определении оптимального сочетания частноправовых и публично-правовых методов регулирования отношений, связанных с оборотом недвижимого имущества, был использован при определении порядка введения в действие новых положений ГК об отдельных видах договоров, в том числе правил, регулирующих договор продажи недвижимости. К примеру, в соответствии со ст. 13 Федерального закона «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» нормы части второй ГК в части, касающейся сделок с земельными участками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством.

* 1. **ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

По договору купли-продажи недвижимостипродавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. К нему относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, объекты, перемещение которых невозможно без ущерба, соразмерного их назначению — леса, задания, сооружения. Объектом недвижимости также признаются воздушные и морские суда, космические объекты, квартира и иное имущество.

Купля-продажа земельных участков регулируется специальными правилами и может переходить к новому собственнику двумя способами:

предоставление из государственной или муниципальной собственности путем проведения публичных торгов; совершение сделок в соответствии с гражданским законодательством.

Договор купли-продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного правила влечет его недействительность. Переход права собственности по данному договору подлежит государственной регистрации. В случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации суд вправе вынести решение о государственной регистрации перехода права, а уклоняющаяся сторона должна возместить причиненные убытки, вызванные такой задержкой.

Договор купли-продажи жилого помещения (а не только переход права собственности) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

* 1. **ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

В ГК РФ имеются положения, позволяющие определить как общие признаки объектов недвижимого имущества, так и примерный перечень объектов недвижимости.

Как уже отмечалось, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ст. 130ГК РФ).

Таким образом, основными признаками недвижимости являются: во-первых, прочная связь с землей; во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Однако указанные признаки присущи не всем объектам недвижимости. К числу таких объектов недвижимости относятся земельные участки, участки недр и водные объекты, которые названы в ГК РФ и являются самостоятельными основными объектами недвижимости.

Земельные участки относятся к тем объектам недвижимости, в отношении которых законодательством могут быть установлены ограничения на участие в имущественном обороте. Об этом свидетельствует, в частности, норма, содержащаяся в п. 3 ст. 129 ГК РФ, согласно которой земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

На протяжении всех последних лет законами и иными правовыми актами в имущественный оборот вводились отдельные категории земельных участков. Так, Указом Президента Российской Федерации от 25 марта 1992 г. № 301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий» гражданам и юридическим лицам предоставлено право при приватизации государственных и муниципальных предприятий, а также при расширении и дополнительном строительстве объектов этих предприятий наряду с арендой земельных участков приобретать последние в собственность. Более того, Указом было предусмотрено, что земельные участки, предоставленные гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности, по их желанию могут продаваться им в собственность.

В соответствии с Законом Российской Федерации от 23 декабря 1992 г. «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» предусматривалась передача в частную собственность граждан в городах, поселках и сельской местности земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также под индивидуальные жилые дома и хозяйственные постройки. Гражданам, получившим в частную собственность земельные участки для указанных целей, было также предоставлено право продавать их другим гражданам Российской Федерации независимо от сроков приобретения права собственности на продаваемый земельный участок в пределах норм предоставления земельных участков. Договор купли-продажи (купчая) земельного участка подлежал нотариальному удостоверению и регистрации в соответствующем комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

Указом Президента Российской Федерации от 26 ноября 1997 г. № 1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территории городских и сельских поселений, или права их аренды» установлено, что расположенные на территориях городских и сельских поселений земельные участки, предназначенные в соответствии с градостроительной и землеустроительной документацией под застройку, либо право аренды этих земельных участков подлежат продаже гражданам и юридическим лицам на торгах (аукционах, конкурсах), если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. На основании данного Указа Правительством РФ принято постановление от 5 января 1998 г. № 2 «Об утверждении порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды».

Следует отметить, что в настоящее время в российском законодательстве сложилась парадоксальная ситуация: когда еще не принят новый Земельный кодекс Российской Федерации, а иные общие правила об ограничении оборота земельных участков отсутствуют, оборот земли законом практически не ограничен. В то же время, в соответствии с Конституцией Российской Федерации (п. 2 ст. 9) признается возможность нахождения в частной собственности (а следовательно, и в имущественном обороте) земли и других природных ресурсов.

Однако следует согласиться с тем, что оборотоспособными в настоящее время можно признать лишь те земельные участки, которые уже принадлежат на праве собственности гражданам и юридическим лицам. В силу особой общественной значимости оборот земельных участков законодательно ограничен в публичных интересах, так же как и содержание прав всякого землепользователя или природопользователя, включая собственников. Оборот земельных участков и иных природных ресурсов должен осуществляться лишь в той мере, в какой он допускается специальным законодательством - законами о земле и других природных ресурсах (п. 3 ст. 129 ГК). «Ведь количество и состав такого рода объектов объективно ограничены в силу очевидных естественных причин, а их использование всегда поэтому, так или иначе, затрагивает интересы общества в целом».

Что касается дальнейшего возможного развития правового регулирования оборота земельных участков, то необходимо согласиться с О.М. Козырь, которая считает, что «в отношении земли российское законодательство, видимо, последует мировой традиции, согласно которой ограничения оборота устанавливаются в зависимости от категорий земель. Так, для земель сельскохозяйственного назначения они будут существенно отличаться от ограничений, налагаемых на оборот земель, используемых под застройку. Оборот же земель заповедников, заказников и других особо охраняемых природных территорий должен быть практически исключен».

Самостоятельными объектами недвижимости признаются также участки недр и обособленные водные объекты. Они являются недвижимостью в силу их естественных физических свойств, а не потому, что составляют единое целое с земельным участком. В противном случае было бы невозможно установление права собственности на недра вне зависимости от права собственности на землю. Особенность такого рода объектов состоит в том, что в отношении них действует презумпция государственной собственности: в соответствии с п. 2 ст. 214 ГК природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью. Таким образом, указанные объекты в принципе не могут признаваться бесхозными.

Что касается правового регулирования оборота указанных объектов недвижимости, то нельзя не согласиться с О.М. Козырь, которая отмечает: «Поскольку в России сохраняется исключительное право государственной собственности на недра, а передача их в пользование осуществляется на основании административного акта-лицензии, говорить всерьез о гражданском обороте этого вида объектов представляется преждевременным».

Такие объекты недвижимости, как леса и многолетние насаждения относятся к недвижимому имуществу в силу их неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Вместе с тем от договоров продажи указанных объектов как недвижимого имущества (т. е. с переходом соответствующих прав на земельный участок) следует отличать сделки, по которым лес и многолетние насаждения реализуются как движимое имущество, когда продается, например, «лес на корню» или срубленные деревья. В последнем случае нормы ГК о продаже недвижимости не подлежат применению, а соответствующие договоры заключаются по правилам продажи движимого имущества.

Здания и сооружения также являются объектами недвижимого имущества по признакам неразрывной связи с землей и невозможности в силу этого их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК). Данная норма ГК вызвала в юридической литературе дискуссии относительно принадлежности к недвижимому имуществу зданий и сооружений, не завершенных строительством (объектов незавершенного строительства).

По мнению некоторых авторов, отсутствие обязательной государственной регистрации объектов незавершенного строительства порождает сомнения в их юридической природе как недвижимости. Это означает, что до государственной регистрации вновь создаваемое имущество не может считаться недвижимым.

Позиция указанных авторов не изменилась и после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. (далее - Закон о государственной регистрации), согласно которому в случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства право на указанный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства (п. 2 ст. 25). Например, по мнению О.М. Козырь, задача подобной информации - лишь обеспечить юридическую чистоту сделки с таким объектом, если объект для завершения его строительства должен быть отчужден другому лицу. Об этом свидетельствует и использование в Законе нетипичного для законодательного акта термина «необходимость совершения сделки», ориентирующего на нестандартную ситуацию. «Общим же правилом Закона о регистрации, -пишет О.М. Козырь, - остается регистрация права на вновь созданный объект недвижимого имущества на основании документов, подтверждающих факт его создания (п. 1 ст. 25)».

По мнению других авторов, незавершенное строительство следует рассматривать в качестве особого объекта недвижимости со специальным правовым режимом". Такая позиция нашла подтверждение в многочисленных правовых актах, принятых до введения в действие Закона о государственной регистрации, а также воспринята судебной практикой. К примеру, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 3 февраля 1992 г. № 59 «О мерах по продаже незавершенных строительством объектов», начиная с 1992 г. незавершенные строительством объекты, сооружаемые за счет республиканского бюджета Российской Федерации и средств государственных предприятий, находящихся в федеральной собственности, не обеспеченные финансированием и материально-техническими ресурсами, необходимыми для их завершения в нормативные сроки, подлежали реализации с открытых торгов (как объекты недвижимости) предприятиям, организациям, гражданам и иностранным инвесторам.

Указом Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г. № 1181 «О мерах по обеспечению достройки незавершенных строительством жилых домов» было установлено, что незавершенные строительством жилые дома, находящиеся в федеральной собственности, в том числе в полном хозяйственном ведении предприятий и оперативном управлении организаций и учреждений, строительство которых прекращено или приостановлено в связи с отсутствием в течение текущего года необходимого финансирования из федерального бюджета, подлежали передаче для завершения строительства либо продаже на инвестиционных и коммерческих конкурсах в целях обеспечения скорейшей достройки жилых домов и обеспечения граждан жильем.

Указом Президента РФ от 16 мая 1997 г. № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» предусмотрено, что при приватизации объектов незавершенного строительства возможна регистрация прав собственности на такие объекты, если заявитель представит документы, которые подтверждают приобретение данного объекта, право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, разрешение на производство строительных работ, а также описание объекта незавершенного строительства. Право приобретения в собственность земельных участков, на которых расположены ранее приватизированные здания, строения, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, в первую очередь имеют физические и юридические лица, которые стали собственниками соответствующих объектов недвижимости.

Официальная позиция судебной практики по вопросу о возможности отнесения объектов незавершенного строительства к недвижимому имуществу нашла отражение в постановлении 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». Данное постановление включает в себя разъяснение, согласно которому по смыслу ст. 130 ГК и ст. 25 Закона о государственной регистрации, незавершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу. Поэтому при разрешении споров о праве собственности на незавершенные строительством объекты судам необходимо руководствоваться нормами, регулирующими правоотношения собственности на недвижимое имущество и совершение сделок с ним, с учетом особенностей, установленных для возникновения права собственности на незавершенные строительством объекты и распоряжения ими.

На наш взгляд, позиция судебной практики в наибольшей степени соответствует природе объектов незавершенного строительства. Действительно, если объект незавершенного строительства является предметом действующего договора строительного подряда, то в этом случае о нем нельзя говорить не только как об объекте недвижимого имущества, но и как об объекте вещных прав: он является объектом обязательства, вытекающего из договора строительного подряда, и замена сторон этого обязательства (заказчика и подрядчика) возможна лишь по правилам уступки прав требования и перевода долга по обязательствам.

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

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

Прокурор предъявил иск в интересах Сбербанка России о признании недействительным договора купли-продажи незавершенного строительством объекта. Договор был заключен между акционерным обществом и обществом с ограниченной ответственность.

В обоснование иска прокурор указал, что отделение Сбербанка приобрело у акционерного общества незавершенный строительством объект по Договору купли-продажи. Объект передан по приемо-сдаточному акту, оплачен покупателем. Однако переход права собственности не зарегистрирован, поскольку комитет по земельным ресурсам отказался произвести такую регистрацию. Несмотря на наличие указанного договора, акционерное общество продало этот же объект обществу с ограниченной ответственностью.

При рассмотрении данного спора возник вопрос о том, может ли быть предметом договора купли-продажи незавершенный строительством объект недвижимости и подлежит ли регистрации переход права собственности. Высший Арбитражный Суд РФ оценил ситуацию следующим образом.

В соответствии со ст. 129 ГК объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

Гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на объекты, не завершенные строительством. Таким образом, эти объекты не изъяты из гражданского оборота и могут отчуждаться собственником другим лицам.

Согласно ст. 130 ГК к недвижимым вещам относятся объекты, прочно связанные с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В ст. 219 Кодекса указано, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» до введения в действие закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

Из материалов дела следовало, что на участке возведены фундамент и стены дома. Перемещение этого объекта без несоразмерного ущерба невозможно. Следовательно, данный объект является объектом недвижимости.

В связи с этим комитет по земельным ресурсам, осуществляющий в этом регионе регистрацию и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, на основании Указа Президента РФ от 11 декабря 1993 г. №2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» обязан был произвести регистрацию перехода прав на незавершенный строительством объект и земельный участок. Отказ комитета от государственной регистрации заинтересованная сторона может обжаловать в арбитражный суд.

Поскольку спорное имущество обременено правами отделения Сбербанка на основании договора купли-продажи, продавец (акционерное общество) потерял право распоряжаться им любым способом. С учетом изложенного было признано, что суд обоснованно удовлетворил иск прокурора.

Спорный характер носит также вопрос об отнесении к недвижимому имуществу нежилых помещений внутри зданий. Дело в том, что нормы ГК, регулирующие отношения, связанные с оборотом объектов недвижимости, не имели в виду в качестве таковых нежилые помещения. Вместе с тем ГК допускает возможность отнесения к недвижимости федеральным законом и иных объектов, не предусмотренных ГК. Законом о государственной регистрации в перечень объектов недвижимого имущества включены нежилые помещения. Следовательно, специальные правила, регулирующие договор продажи недвижимости, подлежат применению в полном объеме и к отношениям, связанным с продажей нежилых помещений.

Объектами недвижимости, имеющими строго целевое назначение, признаются жилые помещения, под которыми жилищное законодательство понимает не только жилые дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (к примеру, изолированные комнаты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет нежилых помещений, включая служебные, ведомственные помещения, общежития, гостиницы-приюты и т. п. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Собственник, осуществляя права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением, должен обеспечивать сохранение его назначения.

К недвижимому имуществу ГК отнес и ряд объектов, не обладающих необходимыми признаками недвижимости: неразрывной связью с землей и невозможностью перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Речь идет о подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судах, судах внутреннего плавания, космических объектах. С другими объектами недвижимости их объединяют две общие черты: во-первых, высокая стоимость указанных объектов и, во-вторых, наличие государственной регистрации, обеспечивающей индивидуализацию указанных объектов. Кодекс объединил названные объекты с недвижимым по своей природе имуществом в связи с необходимостью установления для тех и других единого правового режима.

* 1. **ФОРМА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

Договор купли-продажи может заключаться в устной, простой письменной, нотариальной форме, а также путем совершения конклюдентных действий.

В случаях, предусмотренных законодательством, необходима государственная регистрация договоров купли-продажи.

Выбор той или иной формы определяется предметом договора, составом его участников и ценой. Так, для купли-продажи недвижимости предусмотрена простая письменная форма в виде единого документа, подписанного обеими сторонами. В связи с принятием Федерального закона от 21 июля 1997 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" нотариальная форма для сделок с недвижимостью больше не требуется, однако необходима их государственная регистрация.

Согласно устоявшейся практике и обычаям делового оборота составление любого договора начинается с его названия. Вслед за наименованием договора следует его номер, дата и место подписания.

Все вышеуказанные реквизиты договора хотя и традиционны для существующей практики, однако несут в себе правовую и смысловую нагрузку как формально-юридическую необходимость. Так, наименование договора не только указывает на его вид, но и индивидуализирует сам договор, а тем более облегчает его толкование (ст. 431 ГК РФ), особенно если в дальнейшем предстоит рассмотрение в арбитражном суде правоотношения, вытекающего из договора.

Далее за названием следует номер договора. Присвоение ему конкретного номера является также индивидуализацией договора. Затем в его тексте фиксируется дата и место подписания. Отсутствие того и другого реквизита грубейшая ошибка сторон договорного обязательства, так как точное определение момента его заключения связано с окончанием срока действия договора, а значит и всех тех юридических последствий, которые с ним связаны.

Редко, но все же бывает, когда стороны сделки подписывают договор в разное время. В этом случае он считается заключенным с момента его подписания последней стороной.

Иногда стороны договорного обязательства не фиксируют в его тексте срок вступления договора в силу. Если последнее не явствует и из самого существа договора, то тогда дата заключения договора имеет решающее значение, поскольку она может являться моментом вступления договора в законную силу.

Место подписания договора тоже имеет большое юридическое значение. Так, по гражданскому законодательству местом совершения определяются:

1)правоспособность и дееспособность лиц совершивших сделку (ст. 17, 21 и 49 ГК РФ);

2)форма сделки (ст. 8, 153 и 158 ГК РФ);

3)применение законов и норм других государств.

Существенным условием всякого гражданско-правового договора признается его предмет (см. ст. 432 ГК). Правила определения предмета договора применительно к продаже недвижимости детализированы в ст. 554 Кодекса. Условие о предмете договора продажи недвижимости считается согласованным сторонами, если в нем имеются данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении объектов недвижимости на земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В противном случае договор не считается заключенным.

Значительно отличается от общих положений о договорах и такое условие договора продажи недвижимости, как цена (ст. 555 ГК РФ):

Во-первых, положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (ст. 424 ГК РФ), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости. Здесь будет действовать иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже признается незаключенным.

Во-вторых, цена на здание, сооружение или иной объект недвижимости, находящийся на земельном участке, должна включать и цену передаваемой с этим объектом части земельного участка или права на нее.

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается и исполнение договора продажи недвижимости. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (ст. 556 ГК РФ). До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи недвижимости.

Дополнительные требования, направленные на защиту проживающих в жилых помещениях граждан, сформулированы для продажи жилья (ст. 558 ГК РФ). В частности, государственной регистрации подлежит договор купли-продажи не только жилого дома или квартиры в целом, но и части дома или квартиры. Существенным условием договора продажи жилого дома (его части) или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем, признается перечень таких лиц с указанием их прав пользования продаваемым жилым помещением. При несоблюдении этого требования договор считается незаключенным.

## 1.4 ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается и исполнение договора продажи недвижимости. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (ст. 556 ГК). До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного соответствующего документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи недвижимости.

Неисполнение продавцом своих обязательств по передаче покупателю проданного недвижимого имущества может повлечь для продавца различные неблагоприятные последствия, включая обязанность возместить покупателю причиненные убытки. В частности, в подобных случаях возможно применение ст. 398 ГК, согласно которой в случае неисполнения обязательства передать индивидуальную вещь кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

Специальное правило применительно к договору продажи недвижимости установлено ГК лишь в отношении последствий передачи недвижимости ненадлежащего качества. В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, покупатель наделяется всеми правомочиями покупателя, получившего (по договору купли-продажи) товар с недостатками (ст. 475 ГК), за исключением права потребовать от продавца замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Неисполнение покупателем обязательства по принятию от продавца проданного ему объекта недвижимости также влечет для него определенные последствия (помимо обязанности возместить продавцу причиненные убытки). В частности, в силу отсутствия какого-либо специального правила в § 7 гл. 30 ГК, в подобной ситуации в случаях, когда покупатель в нарушение закона, иных правовых актов или договора купли-продажи не принимает товар или отказывается его принять, продавец вправе потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора (п. 3 ст. 484 ГК).

Если покупатель своевременно не оплачивает переданный ему в соответствии с договором объект недвижимости, продавец получает право требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК (п. 3 ст. 486 ГК).

Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором продажи недвижимого имущества, может также служить основанием к расторжению этого договора.

Так, комитет по управлению имуществом продал товариществу с ограниченной ответственностью автозаправочную станцию. В договоре предусмотрены обязанность покупателя уплатить стоимость автозаправочной станции продавцу и обязанность продавца передать ее покупателю после оплаты. Обязательства по оплате покупателем не были исполнены, вследствие чего комитет предъявил ему иск о расторжении договора. При принятии решения по данному спору арбитражный суд исходил из следующих соображений.

В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК договор по требованию одной из сторон может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении этого договора другой стороной.

Согласно п. 59 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», отказ покупателя от внесения платежа за приобретенный им объект приватизации нельзя рассматривать в качестве основания для признания сделки недействительной, поскольку этот отказ не мог иметь место при ее совершении и в силу п. 2 ст. 450 ГК должен признаваться основанием для расторжения договора купли-продажи приватизированного объекта.

Федеральный закон «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» также предусматривает право продавцов в случае нарушения покупателями условий договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества предъявлять иски о расторжении сделок приватизации (ст. 29).

Поскольку покупатель допустил существенное нарушение условий договора, суд вынес решение о его расторжении.

**2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

Как уже отмечалось, применительно к договору продажи недвижимости в ГК РФ имеются специальные правила о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, исключающие применение некоторых общих положений ГК РФ о государственной регистрации сделок и договоров, а именно: положение о том, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 1 ст. 164); и положение о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433).

Заключение договора продажи недвижимости и вступление его в силу делает его обязательным для продавца и покупателя (но не для третьих лиц!). Именно с момента заключения договора (до государственной регистрации) покупатель вправе требовать от продавца его исполнения, т. е. передачи ему проданного объекта недвижимости. Учитывая существующий порядок государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, во всех случаях исполнения договора продажи недвижимости предполагается, что в течение определенного промежутка времени покупатель находится в положении фактического владельца объекта недвижимости при сохранении права собственности на указанный объект за продавцом (во всяком случае, с точки зрения третьих лиц). Такая ситуация некоторой юридической неопределенности порождает множество вопросов в арбитражно-судебной практике.

В частности, возникает вопрос, имеет ли право покупатель, ставший владельцем недвижимого имущества в результате исполнения продавцом обязательств, вытекающих из договора продажи недвижимости, до государственной регистрации перехода к нему права собственности отчуждать либо иным образом распоряжаться соответствующим объектом недвижимости. Практика арбитражных судов дает на этот вопрос отрицательный ответ, принимая во внимание прежде всего интересы третьих лиц (кредиторов продавца), которые вправе рассчитывать на недвижимое имущество продавца вплоть до момента прекращения права собственности последнего на это имущество, каковой совпадает с моментом регистрации перехода права собственности к покупателю.

Например, акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи строения, который был заключен между индивидуальным частным предприятием и обществом с ограниченной ответственностью.

В обоснование своих требований истец указал, что продал строение по договору купли-продажи индивидуальному частному предприятию, которое, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав переход права собственности, перепродало строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение от покупателя, директор частного предприятия скрылся.

Арбитражный суд отказал акционерному обществу в иске. Данное решение было отменено исходя из следующих выводов. В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ, в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Статья 551 ГК РФ предусматривает государственную регистрацию перехода к покупателю права собственности на недвижимость по договору купли-продажи.

Поскольку право собственности на строение у индивидуального предприятия не возникло, оно не вправе было отчуждать это имущество другому лицу.

Общество с ограниченной ответственностью, покупая у индивидуального частного предприятия здание, не проверило документы о наличии у продавца прав собственника, в частности данных о регистрации, хотя было обязано это сделать, т. е. действовало неосмотрительно, на свой страх и риск. Поэтому кассационная инстанция правомерно отменила решение суда и удовлетворила исковые требования акционерного общества.

Определенным своеобразием отличается и правовое положение продавца недвижимого имущества, исполнившего свое обязательство перед покупателем по передаче последнему объекта недвижимости, до момента регистрации перехода права собственности к покупателю. В этом случае продавец сохраняет право собственности на недвижимость и, следовательно, обладает правомочиями по пользованию, владению и распоряжению в отношении проданного имущества. Однако и покупатель имеет статус титульного владельца, поскольку владеет проданным недвижимым имуществом на законном основании (договор продажи недвижимости). В итоге получается, что в подобной ситуации и продавец, так же как и покупатель, не может распорядиться соответствующим объектом недвижимости.

Данное обстоятельство подтверждается и официальной позицией Высшего Арбитражного Суда РФ, нашедшей отражение в постановлении его Пленума от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Согласно п. 14 данного постановления, при разрешении споров, связанных с возникновением и прекращением права собственности на недвижимость, арбитражным судам следует исходить из того, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. При этом следует иметь в виду, что после передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности продавец также не вправе распоряжаться этим имуществом, поскольку оно служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем. В случае заключения нового договора об отчуждении ранее переданного покупателю имущества продавец несет ответственность за его неисполнение.

Представляется, однако, что указанное разъяснение нуждается в уточнении.

Во-первых, необходимо видеть разницу между невозможностью со стороны соответственно покупателя или продавца распорядиться переданным во исполнение договора продажи недвижимым имуществом. В первом случае речь идет о юридической невозможности для покупателя распорядиться переданным ему объектом недвижимости, поскольку до момента регистрации право собственности сохраняется за продавцом. Во втором случае, напротив, продавец, оставаясь собственником, имеет право распорядиться имуществом, но не обладает фактической возможностью реализовать свое право, поскольку имущество находится у покупателя на законном основании и не может быть отобрано у последнего.

Указанное различие правовой природы отношений, при которых и покупатель и продавец не могут распоряжаться объектом недвижимости, переданным покупателю во исполнение договора продажи недвижимости, особенно заметно при анализе возможных последствий отчуждения такого имущества (либо распоряжения им в иной форме) покупателем или продавцом. Очевидно, что любая сделка по распоряжению объектом недвижимости, совершенная покупателем, является в данном случае недействительной как противоречащая закону. Если же сделки по распоряжению недвижимым имуществом, переданным покупателю, совершаются продавцом, то они не могут быть признаны недействительными. При этих условиях будет иметь место невозможность исполнения обязательств, вытекающих из таких сделок, наступившая по обстоятельствам, зависящим от продавца, что влечет ответственность последнего перед кредиторами за неисполнение обязательств.

Во-вторых, положение ГК РФ о том, что исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами (п. 2 ст. 551 ГК РФ), свидетельствует о том, что фактическая невозможность для продавца распорядиться переданным покупателю объектом недвижимости не может служить препятствием для обращения взыскания на указанное недвижимое имущество по требованиям кредиторов продавца. И напротив, до момента регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество кредиторы покупателя не вправе претендовать на удовлетворение их требований за счет этого имущества.

В рамках рассмотрения проблемы соотношения государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и обязательств сторон, вытекающих из договора продажи недвижимости, необходимо подчеркнуть, что сам факт регистрации перехода права собственности на объект недвижимости к покупателю не влияет на обязательства сторон по договору продажи недвижимости и не является основанием их прекращения. На данное обстоятельство обращено внимание в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8, согласно которому при разрешении споров по требованиям продавцов о расторжении договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности, арбитражным судам следует учитывать, что, если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании п. 3 ст. 486 ГК РФ вправе требовать оплаты недвижимости и уплаты процентов по ст. 395 ГК РФ. В тех случаях, когда законом или договором предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по договору, регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК, в том числе и в связи с неоплатой покупателем имущества. В этом случае продавец вправе требовать возвращения недвижимого имущества и возмещения покупателем убытков, причиненных как расторжением договора, так и неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств (п. 15).

Вместе с тем, на наш взгляд, данное разъяснение также нуждается в некотором уточнении. Из п. 15 постановления Пленума можно сделать вывод (исходя из обратного), что в случаях, когда законом или договором не предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по договору, регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю лишает стороны договора продажи недвижимости права требовать по суду его расторжения. С этим никак нельзя согласиться как по причинам формально-юридическим, так и по обстоятельствам, затрагивающим существо правоотношений.

Формально-юридические возражения состоят в том, что § 7 гл. 30 ГК РФ не содержит каких-либо специальных правил, регулирующих отношения, связанные с расторжением договора продажи недвижимости, отсутствуют такие нормы и в общих положениях, регламентирующих договор купли-продажи товаров. Следовательно, подлежат применению положения ГК РФ об основаниях расторжения гражданско-правового договора (ст. 450) без всяких изъятий. Поэтому при наличии оснований для расторжения договора, предусмотренных ст. 450 ГК РФ (например, существенное нарушение договора), факт государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю не может служить препятствием для расторжения договора продажи недвижимости.

Что касается существа правоотношений, то необходимо различать основания расторжения договора и последствия его расторжения. То обстоятельство, что покупатель зарегистрировал переход права собственности на объект недвижимости, никак не может влиять на расторжение договора продажи недвижимости при наличии на то оснований, предусмотренных ст. 450 ГК РФ. Другое дело — последствия расторжения договора. В этом случае в силу отсутствия специального правила, регулирующего последствия расторжения договора продажи недвижимости, действует общее правило, согласно которому стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон (п. 2 ст. 453 ГК РФ). Однако действие данного правила, как и в случае с основаниями расторжения договора, никак не связано со спецификой договора продажи недвижимости, в том числе с необходимостью регистрации перехода к покупателю права собственности на проданный объект недвижимости.

Интересы продавца или покупателя, предъявляющего требование о расторжении договора продажи недвижимости, вовсе не обязательно сосредоточены на возврате соответственно проданного объекта недвижимости или уплаченной за него суммы. Ведь, если основанием расторжения договора продажи недвижимости послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора (п. 5 ст. 453 ГК РФ).

Порядок государственной регистрации перехода к покупателю прав на недвижимое имущество на основе договора продажи недвижимости определен Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и не является предметом исследования в данной работе. Отметим лишь некоторые моменты, связанные с обеспечением защиты прав и законных интересов участников отношений, связанных с продажей недвижимости, а также третьих лиц.

Необходимо подчеркнуть, что в юридической литературе широкое распространение получила точка зрения, в соответствии с которой неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью (применительно к продаже недвижимости к их числу относится договор продажи жилых помещений) влечет безусловную недействительность сделки. Например, О.М. Козырь пишет: «Статья 165 ГК РФ 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 спасет сделку от «ничтожности» (п. 3 ст. 165)».

Представляется, однако, что в данном случае мы имеем дело с неточным доктринальным толкованием положений, содержащихся в ст. 165 ГК РФ, 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 последствий 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. Например, отсутствие государственной регистрации договора продажи жилого помещения: жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры - не влечет его недействительность; на этот случай законом предусмотрено иное последствие: такой договор считается заключенным с момента его регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ).

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 РФ).

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).

Что касается возможности для одной из сторон добиваться по суду государственной регистрации договора продажи недвижимости (жилого помещения) при уклонении от этого контрагента, то иллюстрацией данного положения может служить один из примеров арбитражно-судебной практики, включенный в Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости (Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21).

Облпотребсоюз обратился в арбитражный суд с иском о понуждении акционерного общества зарегистрировать сделку купли-продажи жилого дома.

Судом первой инстанции в иске отказано по тому мотиву, что облпотребсоюз не обращался в регистрирующий орган с требованием о регистрации договора купли-продажи.

Апелляционная инстанция отменила решение суда и приняла постановление о регистрации сделки купли-продажи недвижимости. При этом апелляционная инстанция правомерно исходила из следующих обстоятельств.

Между облпотребсоюзом (продавцом) и акционерным обществом (покупателем) была заключена двусторонняя сделка купли-продажи жилого дома. Сделка сторонами исполнена. Стоимость дома уплачена покупателем продавцу, а передача осуществлена по акту приема-передачи. Правомерность заключения этого договора не оспаривалась.

Покупатель не обращался с требованием зарегистрировать эту сделку в регистрирующий орган, поскольку утратил к ней интерес из-за ее убыточности.

В п. 3 ст. 165 ГК РФ предусмотрено: если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

Договор продажи жилого дома, согласно ст. 558 ГК РФ, подлежит обязательной государственной регистрации.

Поскольку сделка исполнена, а правообладатель ее не зарегистрировал, облпотребсоюз правомерно обратился за защитой своих интересов в суд.

Апелляционная инстанция бездействие акционерного общества обоснованно квалифицировала как уклонение от государственной регистрации сделки.

Такое решение суда является основанием для возникновения у соответствующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки.

Вместе с тем необходимо признать, что Закон о государственной регистрации, дозируя информацию о правах на объекты недвижимого имущества и их обременениях, ограничивая круг лиц, имеющих право на получение такого рода сведений, устанавливая, что такие сведения предоставляются на платной основе, тем самым не обеспечивает в полной мере защиту прав и законных интересов третьих лиц — участников оборота недвижимости. На это ранее обращалось внимание в юридической литературе.

**3. ОСОБЕННОСТИ ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Существенными условиями договора купли-продажи жилых помещений, как и других договоров продажи недвижимости являются условия о его предмете и цене (ст. 554, 555 ГК)

Дополнительную особенность предмета договора составляет его целевой характер. Жилое помещение, независимо от того, в чьей собственности оно находится, может быть использовано только для проживания граждан, как собственников так и иных лиц по каким-либо основаниям. Оно должно быть зарегистрировано в этом качестве в соответствующих муниципальных или государственных органах (БТИ, администрация муниципального образования).

К числу жилых относятся следующие помещения:

* жилой дом;
* его часть;
* квартиру в многоквартирном доме;
* ее часть.

Как правило, речь должна идти об изолированных помещениях, за

исключением доли в жилом помещении на праве общей долевой собственности.

Помимо предмета и цены существенным условием договора продажи жилого помещения является перечень лиц, которые и после продажи сохраняют право пользования этим помещением. Ими согласно закону могут быть:

* члены семьи прежнего собственника, оставшегося проживать в помещении (ст.292 ГК);
* наниматели жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане (ст.667 ГК);
* арендаторы (ст. 617 ГК).

Органы опеки и попечительства дают соглашение на продажу жилого помещения, где проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, усиливая гарантии прав несовершеннолетних.

Договор также должен указывать, что в жилом помещении на момент продажи не проживают лица, права которых следуют за жилым помещением.

Собственник квартиры в многоквартирных домах не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Договор купли продажи жилого помещения, в отличие от прочих договоров продажи недвижимости, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента ее осуществления (п. 3 ст. 433 ГК). Незарегистрированный договор продажи жилого помещения считается незаключенным.

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.

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

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 регистрации1.

Государственную регистрацию договоров продажи недвижимости должны осуществлять те же органы, которые регистрируют переход права собственности на нее.

Существует точка зрения, что при заключении договора продажи жилого помещения регистрируется только сам договор, а переход права собственности от продавца к покупателю не регистрируется2.

Такая позиция, считает Пискунова М. Г., является ошибочной, так как ГК и ФЗ о государственной регистрации устанавливают обязательность государственной регистрации договора дополнительно к государственной регистрации перехода права собственности. С момента регистрации договора он считается заключенным.

Однако, для того, чтобы покупатель стал собственником недвижимости, необходимо осуществление второго регистрационного действия – регистрации его права. Только с момента внесения второй регистрационной записи в Единый государственный реестр согласно п. 2 ст. 8 ГКРФ возникнет право собственности покупателя. Таким образом, регистрация сделок и регистрация прав – разные регистрационные действия, имеющие различные правовые последствия.

На практике часто возникает вопрос: необходимо ли нотариальное оформление сделок с недвижимостью, в том числе и с жилыми помещениями? Действительно ли Гражданский кодекс ликвидировал обязательное нотариальное оформление сделок с недвижимостью? Примет ли регистратор документы, оформленные в простой письменной форме (без нотариального оформления)? Если да, то в каких случаях?

При ответе на данные весьма серьезные вопросы, прежде всего, следует обратить внимание на следующие обстоятельства.

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.

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.

Отсутствие в действующем Гражданском кодексе РФ положения об обязательном нотариальном удостоверении договора продажи жилого помещения и других сделок с недвижимостью часто критикуется в литературе. При этом указываются следующие негативные последствия подобного нововведения в ГК: увеличение уровня криминальности, так как в нашей стране немало людей с низкой правовой культурой; появление дополнительных расходов из федерального бюджета на создание специальной службы, обеспечивающей проведение правовой экспертизы и проверки законности сделки; большой срок государственной регистрации сделки (до 1 месяца); дополнительные расходы граждан на услуги квалифицированного юриста при составлении договора и некоторые другие.

Видимо, с этим нельзя не согласиться, хотя ликвидация обязательного нотариального удостоверения некоторых сделок (в том числе и договора продажи жилого помещения) имеет и определенные позитивные последствия. С другой стороны, положение о том, что граждане согласно ГК РФ имеют факультативное право обратиться в нотариальную контору за удостоверением сделки, для которой законом не установлена обязательная нотариальная форма, вряд ли имеет под собой достаточно содержательную основу.

Русский менталитет срабатывает таким образом, что когда идет речь о правовых процедурах, рассматриваемых как ненужные формальности, если к тому же их соблюдение связано с затратами, то их следует отбросить при первой возможности. Но это, в конечном счете, оборачивается против самих граждан1.

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.

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, Козырь О. М. 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)».

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ. – М.: Инфра-М, 2008

Ст.13 Федерального Закона «О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ».

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

Федеральный Закон «О введении в действие части первой ГК РФ».

Закон РФ от 29 декабря 1992г. «О праве Граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства».

Закон РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 3. Ст. 99; СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 147; 1997. № 17. Ст. 1913).

Постановление Правительства РФ от 5 января 1998г. №2 «Об утверждении порядка организации проведения итогов по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды».

Постановление Правительства РФ от 3 февраля 1992г. №59 «О мерах по продаже незавершенных строительством объектов».

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

Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996г. №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ».

Указ Президента РФ от 25 марта 1992г. №301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий».

Указ Президента РФ от 26 ноября 1997г. №1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территории городских и сельских поселений, или права их аренды».

Указ Президента РФ от 10 июня 1994г. №1181 «О мерах по обеспечению достройки незавершенных строительством жилых домов».

Указ Президента РФ от 16 мая 1997г. №485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами».

Указ Президента РФ от 11 декабря 1993г. №2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость».

Гражданское право. Учебник/ О.А. Чаусская – М, 2007

Гражданское право России./ Грудцына Л.Ю, Спектор А.А.– М.: Юстицинформ, 2008

Гражданский кодекс Нидерландов. Кн. 2, 3, 5, 6 и 7 / Отв.ред. Ф.Й.М. Фельдбрюгге. Лейден, 1996.

Гражданское право. Учебник / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – Часть 2. – М.: Проспект, 1998.

Гражданское право: Учебник: В 2-х т. / От вред. проф. Е.А. Суханов Т. 1. М., 1998.

Российская газета. 1992. 28 марта.

Андреев С.Е., Сивачева И.А., Федотова А.И. Договор: заключение, изменение, расторжение. - М. Проспект 1997.

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

Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. - М.: Статут, 1999.

Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., - 1998.

Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". - М.: Спарк, 1999.

Мейер Д.И. Русское гражданское право: Ч.2. М., 1997.

Нам К. Сущность гарантийных обязательств в договоре купли-продажи // Хозяйство и право. - 1997. - №№ 8, 9.

Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998.

Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право. - 1998. - №7.

Скловский К. Договор купли-продажи: вещный эффект // Российская юстиция. - 1998 - №10.

Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация // Хозяйство и право.- 1998. - №2.