**Содержание**

Введение

§ 1 Понятие договора купли–продажи недвижимости. Правовой режим недвижимости в РФ. Отличие купли–продажи недвижимости от иных видов купли–продажи

§ 2 Права и обязанности сторон в договоре купли–продажи недвижимости

§ 3 Ответственность за нарушение договора купли–продажи недвижимости

Заключение

Список использованных источников и литературы

купля продажа недвижимость правовой договор

**Введение**

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

В связи с изменением экономической основы нашего общества и развитием в нем рыночных отношений возросла роль недвижимости в имущественном положении субъекта гражданского права. Таким образом, возникла необходимость разработки института недвижимости как объекта гражданских прав и предмета обязательств.

Деление вещей на движимые и недвижимые для гражданского оборота имеет фундаментальное значение. Такая классификация существенным образом определяет правовой режим вещи. Важность этого деления подчеркивали как дореволюционные выдающиеся цивилисты, так и современные.

Понятие недвижимости вошло в законодательство нашей страны сравнительно недавно в связи с возвращением недвижимого имущества в качестве полноценного объекта гражданских прав в гражданский и хозяйственный оборот. Рынок недвижимости России является наиболее динамичным и бурно развивающимся. С развитием в России рыночных отношений оборот такого объекта гражданских прав как недвижимое имущество многократно ускорился и увеличился количественно. В основании этого процесса лежит устранение исключительной собственности государства в отношении недвижимого имущества.

Говоря о сделках с недвижимым имуществом необходимо провести черту между гражданским, жилищным и земельным законодательством для правильного применения правовых норм, регулирующих сделки с тем или иным объектом недвижимого имущества. Отношения, связанные с использованием жилища, его эксплуатацией, и целый ряд других вопросов регулируются жилищным законодательством. Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Объект исследования представленной работы –

Предметом исследования выступают

Цель курсовой работы

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

- раскрытие понятия договора купли – продажи недвижимости;

- определение правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации;

- сравнение купли – продажи недвижимости от иных видов купли – продажи;

- определение прав и обязанностей сторон в договоре купли – продажи недвижимости;

- ответственность за нарушение договора купли – продажи недвижимости

Работа выполнена с использованием нормативно-правовых актов, применяемых при купле-продаже недвижимости, в т.ч. Конституции Российской Федерации, учебной литературы для юридических вузов. При всем объеме и разнообразии литературы по теории государства и права, я отдала предпочтение учебникам, написанным под руководством Н.И. Матузова и А.В. Малько, В.М. Корельского и В.Д. Перевалова.

Также при изучении выбранной темы использовалась справочная правовая система «Консультант Плюс» в основном для получения информации о действующем законодательстве и изучения новейших журнальных статей юристов-практиков в области исследований по проблемам реализации недвижимого имущества.

Структурно курсовая работа состоит из введения, трёх глав (основной части) и заключения.

В первой главе освещаются различные мнения юристов-правоведов в определении понятия договора купли-продажи недвижимого имущества, правового режима недвижимости

Вторая глава посвящена

В третьей главе рассмотрены основные виды ответственности за нарушение условий договора купли-продажи недвижимости.

В заключении сформулированы основные выводы по исследуемой теме и теоретические предложения по совершенствованию института купли-продажи недвижимости.

**§ 1. Понятие договора купли–продажи недвижимости. Правовой режим недвижимости в РФ. Отличие купли–продажи недвижимости от иных видов купли–продажи**

Действующая Конституция РФ закрепила переход к новой системе, которая складывается из таких конституционных основ, как отказ от монополии государства на собственность и экономическую деятельность, утверждение равенства всех форм собственности, введение частной собственности на жилище, землю и так далее. Результатом реформ в нашей стране стало и то, что недвижимость вновь стала товаром, который продается и покупается на рынке.

Рынок недвижимого имущества Российской Федерации можно разделить на несколько основных сегментов: рынок жилых помещений, рынок земельных участков, рынок нежилых помещений, и условия договоров купли-продажи указанных видов недвижимости имеют некоторые отличия.

Договор купли–продажи широко используется в современном гражданском обороте. Согласно статье 454 ГК, по договору купли – продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) другой стороне (покупателю), а получатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Понятие договора купли–продажи недвижимости базируется на общем определении купли–продажи, данном в ст. 454 ГК РФ, с учетом специальных норм о продажи недвижимости, согласно которого продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество согласно ст.130 ГК РФ. Договор купли–продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным и взаимным (к консенсуальным относится договор, который считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям).

Статья 130 ГК РФ относит к недвижимым вещам земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Также 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.

Сторонами в договоре купли-продажи недвижимости - продавцом и покупателем - могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство.

Договор продажи имущества заключается в письменной форме, путем составления одного (единого) документа, подписанного сторонами (ст.550 ГК РФ). Для договора продажи недвижимости соблюдение нотариальной формы не требуется. Начиная с 31 января 1998 г., стороны договора продажи, подписав договор как единый документ, вправе не придавать ему нотариальную форму и напрямую обратиться в орган по регистрации прав на недвижимость, т.е. учреждения юстиции. Это связано с тем, что ГК (ст. 131) ввёл обязательную государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимость, что уже означает достаточный государственный контроль за законностью сделки.

Договор купли-продажи недвижимости, считается заключённым с момента его подписания. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Согласно ст. 522 ГК РФ по договору продажи недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования. Речь идёт о той части земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для её использования, например: земельный участок, прилегающий к крыльцу здания или участок земли, необходимый для прохода к зданию.

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны:- данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору;

- данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке;

- данные недвижимости в составе другого недвижимого имущества.

Договор купли-продажи земельного участка должен быть составлен с особой тщательностью и содержать все необходимые характеристики: местонахождение (подробный адрес), категорию земли, цели использования земельного участка, общую площадь, стоимость.

Договор купли-продажи зданий, сооружений и нежилых помещений должен содержать следующие характеристики: местоположение, наименование, назначение, площадь, этажность, стоимость и другие параметры.

Как справедливо отмечает И.Л. Ивачев, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

На практике в качестве характеристики жилого помещения в договоре указывается его полный адрес, количество комнат, общая и жилая площадь, подъезд и этаж[[1]](#footnote-1).

Договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания. Исключением являются договор продажи жилых помещений (статья 558 ГК РФ) и договор продажи предприятия (статья 560 ГК РФ). Последние подлежат государственной регистрации и вступают в силу с момента их регистрации (основание - пункт 3 статьи 433 ГК РФ).

Важное положение содержит статья 551 ГК РФ. В соответствии с пунктом 1 этой статьи переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (ст. 550 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным ГК РФ, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения (ст. 168 ГК РФ).

С учетом данных норм в случае несоблюдения письменной формы договора купли-продажи недвижимости, такой договор является ничтожным.

Согласно п. 1 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Ничтожная сделка не порождает у сторон никаких прав и обязанностей. На это также указывает и судебная практика (например, Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 9 апреля 2009 г. N Ф04-2044/2009(3952-А45-11) и от 4 января 2003 г. N Ф04/33-191/А45-2002).

Купля-продажа объектов недвижимости государственной или муниципальной собственности лежит за пределами гражданско-правовых отношений и регулируется законодательством РФ о приватизации. Круг субъектов, имеющих право на приобретении в собственность сданных в аренду зданий, сооружений, помещений, а также земельных участков под приватизированными предприятиями, находящихся в аренде или фактическом владении, строго ограничен.

К договорам продажи недвижимости, заключенным на торгах, в том числе на публичных, применяются правила ст. 447-449 ГК.

ФЗ «о госрегистрации» и Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики" расширяют список, указанный в ГК. Они относят к недвижимому имуществу так же жилые и нежилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, приусадебные хозяйственные постройки, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

Необходимость рассматривать сложную вещь как единый имущественный комплекс подтверждается сложившейся судебной практикой. Например:

«Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 сентября 2000

г. N 3531/00.

Статья 454. Договор купли-продажи

1. По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Статья 455. Условие договора о товаре

1. Товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи с соблюдением правил, предусмотренных статьей 129 настоящего Кодекса.

2. Договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара.

3. Условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара.

Статья 128. Объекты гражданских прав

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 231-ФЗ)

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Статья 129. Оборотоспособность объектов гражданских прав

3. 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.

Статья 130. Недвижимые и движимые вещи

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ)

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.

§ 7. Продажа недвижимости

КонсультантПлюс: примечание.

Об особенностях купли-продажи земельных участков, см. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Статья 549. Договор продажи недвижимости

1. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

2. Правила, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия (статьи 559 - 566).

Статья 550. Форма договора продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Статья 551. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость

1. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

2. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

3. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации. (в ред. Федерального закона от 02.10.2007 N 225-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

О переходе права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение см. также статью 35 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Статья 552. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости

1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

(в ред. Федерального закона от 26.06.2007 N 118-ФЗ)

2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

(в ред. Федерального закона от 26.06.2007 N 118-ФЗ)

Абзац утратил силу. - Федеральный закон от 26.06.2007 N 118-ФЗ.

3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

(в ред. Федерального закона от 26.06.2007 N 118-ФЗ)

Статья 554. Определение предмета в договоре продажи недвижимости

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Статья 555. Цена в договоре продажи недвижимости

1. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

2. Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

3. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Статья 556. Передача недвижимости

1. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

2. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Статья 557. Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Статья 558. Особенности продажи жилых помещений

1. Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

2. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**Сторонами договора купли продажи** могут выступать и супруги, однако продажа недвижимости между ними сопряжена дополнительными формальностями (**п.3 ст.35 СК РФ**).

Смена собственника на основании договора купли-продажи, в силу его консенсуальности, состоит из трех стадий:

- заключение договора;

- его исполнение, включающее в себя фактическую передачу жилого помещения продавцом, уплату стоимости покупателем и подписание ими обоими передаточного акта;

- государственная регистрация перехода права собственности.

Государственная регистрация прав является единственным доказательством существования права на недвижимость. Оспорить зарегистрированное право можно только в судебном порядке.

Государственная регистрация проводится в следующем порядке:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям Закона о государственной регистрации; регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;

- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав (п.1 ст.13 Закона о государственной регистрации).

Под правовым режимом недвижимого имущества понимается наличие особых правил реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению имущества.

Важной характеристикой правового режима недвижимости является их оборотоспособность. Под ней подразумевается возможность отчуждения объекта по договору купли-продажи, мены или дарения либо его перехода от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (в форме наследования или реорганизации юридического лица). По признаку оборотоспособности недвижимость делится на три категории:

- не ограниченные в обороте объекты недвижимости, которые могут свободно отчуждаться и переходить от одного лица к другому;

- ограничено оборотоспособные объекты недвижимости, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению;

- изъятые из гражданского оборота объекты.

Из гражданского оборота в первую очередь изымаются объекты государственной собственности, которые находятся в общественном пользовании и не могут в силу публичных интересов быть предметами гражданско-правовых сделок, к ним относятся: недра, лесной фонд, атомные станции и табельное военное имущество.

Гражданским законодательством закреплены особенности правового режима недвижимости, например, в части порядка приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи. В п.3 ст.225 ГК раскрыты особые правила, где установлено, что сначала недвижимые вещи должны быть взяты на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. Значение этого акта, по-видимому, заключается в том, чтобы по истечению года с момента взятия на учет данное недвижимое имущество могло по решению суда перейти в муниципальную собственность. До решения суда право собственности сохраняется за оставившим его лицом, и оно может взять его во владение. Такое имущество может быть приобретено в этот период и по приобретательской давности. Следовательно, в законе установлен определенный период времени, в течение которого бесхозяйная недвижимая вещь может вернуться к собственнику или перейти к другим лицам по приобретательской давности. Только по истечении этого периода суд по иску органа, управомоченного управлять муниципальным имуществом, признает бесхозяйное недвижимое имущество муниципальной собственностью. Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательской давности.

Также установлены более длительные сроки приобретательской давности на недвижимое имущество. В статье 234 ГК РФ отмечено, что «лицо-гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. Еще одной особенностью правового режима недвижимого имущества, является ограничение прав по использованию земельного участка, так как права на земельные участки под объектами не всегда принадлежат собственникам недвижимого имущества на вещном или обязательственном праве, а в ряде случаев и не могут принадлежать, например, в силу причин, указанных в ст. 35 Земельного кодекса РФ, и регулируются в публичных интересах различными нормативными актами.

Правовое значение деления вещей на недвижимые и движимые связывается с установлением различного правового режима соответственно для недвижимых и движимых вещей. Установление особого правового режима для недвижимого имущества подразумевает:

1. Право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество или передаваемое по договору возникает с момента государственной регистрации этой недвижимости;

2. Ипотека может быть установлена только в отношении недвижимых вещей (ст. 338 ГК);

3. Обязательство, предметом которого является недвижимость, по общему правилу исполняется в месте ее нахождения;

4. Предусматривается различный порядок приобретения права собственности на недвижимые и движимые бесхозяйные вещи (ст. 225 ГК) и вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК);

5. Наследование недвижимых вещей и их правовой режим определяются по нормам права, действующим в месте их нахождения;

6. Установлен более длительный срок приобретательной давности на недвижимое имущество (ст.234 ГК);

7. Предусмотрен особый порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество (ст.349 ГК);

8. Государственное или муниципальное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника (ст. 295 ГК).

9. Споры о правах на недвижимые вещи рассматриваются по месту нахождения недвижимых вещей (ст. 30 ГПК).

Указанные отличия в правовом режиме недвижимых вещей распространяются, прежде всего, на вещные права, а не на вещи как таковые.

Правовой режим объектов недвижимого имущества основан на необходимости обеспечения особой устойчивости прав на это имущество и установления специального порядка распоряжения им.

Приобретая недвижимость в собственность путем заключения сделок купли-продажи, субъекты гражданского права (и прежде всего граждане при заключении сделок купли-продажи жилых помещений) в большинстве случаев обращаются за помощью в риелторские фирмы или к отдельным риелторам, имеющим статус индивидуального предпринимателя, которые, будучи профессионалами, действительно могут оказать квалифицированную помощь: покупателю - в подборе искомой недвижимости, продавцу - в подборе покупателя и обеим сторонам сделки - в подготовке документов и совершении сделки[[2]](#footnote-2).

Существенным отличием договора купли-продажи недвижимости является исключение из его правового режима права покупателя на замену товара ненадлежащего качества, что предопределено особенностями объекта договора продажи недвижимости, который, как правило, индивидуально определен. Однако это право представляет собой право требования (предусматривающее юрисдикционную реализацию права), а не право на активные действия, такие, как право на односторонний отказ от исполнения договора (реализующееся в неюрисдикционном порядке)[[3]](#footnote-3).

**§ 2. Права и обязанности сторон в договоре купли – продажи недвижимости**

**Статья 460. Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц**

1. Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

2. Правила, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, соответственно применяются и в том случае, когда в отношении товара к моменту его передачи покупателю имелись притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

М.А. Егорова отмечает, что определенное неравенство прав продавца и покупателя в договоре купли-продажи можно объяснить тем, что у продавца относительно более широкие возможности защиты своих имущественных интересов, которые кроме средств договорной защиты предусматривают возможность использования вещно-правовых способов защиты своих прав как титульного владельца, которых лишен покупатель. Таким образом, предоставление покупателю определенного преимущества в правонаделении относительно возможности расторжения договора купли-продажи вполне оправданно и направлено на установление приблизительно равного правового режима защиты как для продавца, так и для покупателя[[4]](#footnote-4).

**ОБЗОР ПРАКТИКИ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ДОГОВОРАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**(Информационное письмо ВАС от 13 ноября 1997 г. N 21)**

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.

До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.

Договор купли-продажи нежилых помещений считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности.

Не завершенный строительством объект может быть предметом договора купли-продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации.

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

Сторонами договора продажи недвижимости могут быть право – и дееспособные юридические и физические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

В качестве продавца, по общему правилу, выступает собственник недвижимого имущества или лицо, уполномоченное им в силу закона или договора. Государственные и муниципальные унитарные предприятия могут выступать продавцами недвижимости только с согласия собственника такого имущества и с соблюдением требований ст. ст. 294 – 298 ГК, ст. 18 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

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 и до момента государственной регистрации покупатель вправе требовать от продавца его исполнения, т.е. передачи ему проданного объекта недвижимости.

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 законного владельца, поскольку владеет проданным недвижимым имуществом на законном основании, т.е. на основании договора продажи недвижимости. Таким образом, в подобной ситуации как продавец, так и покупатель не могут распорядиться соответствующим объектом недвижимости.

Здесь также необходимо иметь в виду, что Постановлением Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 года N 8 (пункт 14) было определено, что: "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... сохраняется за продавцом.

После передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности продавец также не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем".

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, можно трактовать как отказ соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

В соответствии со статьей 224 ГК РФ вещь считается врученной с момента, когда она фактически поступила во владение покупателя или указанного им лица.

Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

Государственная регистрация перехода права собственности по договору продажи недвижимости требуется во всех случаях.

Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора купли-продажи недвижимости.

Согласно пункту 1 статьи 2 Закона о регистрации прав на недвижимость государственная регистрация - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество[[5]](#footnote-5).

Таким образом, при заключении и исполнении договора купли-продажи недвижимости стороны договора имеют следующие права и обязанности:

Продавец вправе:

- требовать от покупателя уплаты оговоренной денежной суммы (цены) продаваемого объекта недвижимого имущества.

Продавец обязан:

1) передать в собственность покупателя недвижимое имущество на основании передаточного акта или иного документа о передаче;

2) не уклоняться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче недвижимого имущества;

3) не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и государственной регистрации договора продажи;

4) возместить покупателю убытки, причиненные задержкой государственной регистрации.

Покупатель вправе:

1) в случае передачи продавцом недвижимого имущества, не соответствующего условиям договора продажи о его качестве, по своему выбору требовать от продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;

- безвозмездного устранения недостатков недвижимости;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков недвижимости;

2) в случае существенного нарушения требований к качеству недвижимости отказаться от исполнения договора продажи и потребовать возврата уплаченной за недвижимость денежной суммы. Существенным нарушением требований к качеству недвижимости признаются:

а) неустранимые недостатки;

б) недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени;

в) недостатки, выявляемые неоднократно;

г) недостатки, проявляющиеся вновь после их устранения;

3) требовать передачи в собственность недвижимого имущества на основании передаточного акта или иного документа о передаче;

4) в случае уклонения продавца от государственной регистрации перехода права собственности или государственной регистрации договора в судебном порядке требовать возмещения убытков, вызванных задержкой государственной регистрации.

Покупатель обязан:

1) уплатить оговоренную сторонами денежную сумму (цену) недвижимого имущества в сроки, установленные договором;

2) не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации договора продажи;

3) не уклоняться от подписания передаточного акта (иного документа о передаче недвижимости).

4) возместить продавцу убытки, причиненные задержкой государственной регистрации.

**§ 3. Ответственность за нарушение договора купли–продажи недвижимости**

ГК РФ довольно подробно регламентирует вопросы ответственности сторон по договору купли-продажи. В частности, ответственность продавца по договору купли-продажи выше, чем у покупателя, что обусловлено высоким правовым статусом покупателя (потребителя). Условия в договоре купли-продажи, предусматривающие сокращение ответственности продавца по договору купли продажи, ничтожны, если они противоречат нормам права, указанным в ГК РФ и иных нормативно-правовых актах.

Ст. 557 ГК РФ. В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о её качестве, применяются правила ст. 475.

В соответствии со ст.475 ГК РФ необходимо различать существенные нарушения требований предусмотренных условиями договора, и в зависимости от вида нарушений покупателю предоставлены различные права. Но в любом случае покупатель не вправе требовать замены недвижимого имущества, а устанавливается разумный срок для выполнения недостатков по качеству. Договором могут быть предусмотрены любые сроки.

Любой договор, предметом которого является недвижимое имущество (и не только оно), порождает взаимные обязательства сторон, например, необходимость заплатить за жилое помещение по договору купли-продажи, внести арендную плату по договору аренды, выполнить ремонт по договору строительного подряда и т. д. Все обязательства необходимо выполнять надлежащим образом, поскольку их нарушение повлечет за собой определенную ответственность.

Меры ответственности направлены либо на обеспечение исполнения обязательств, либо на компенсацию имущественных потерь, которые несет потерпевшая сторона. Поэтому по ее иску суд и применяет данные меры.

Лицо, которое не исполнило или ненадлежащим образом исполнило свои обязательства, несет ответственность только при наличии вины (умысла или неосторожности), если законом или договором не предусмотрены иные основания. Отсутствие вины должна доказывать сторона-нарушитель. Но лицо не признают виновным, если им были приняты все меры для надлежащего исполнения своих обязательств. Если обязательства нарушены лицом при осуществлении предпринимательской деятельности, то оно несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным из-за непреодолимой силы. Таковой признают форс-мажорные, то есть чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства. Но в договоре стороны имеют право предусмотреть, что только вина является условием ответственности предпринимателя. Если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло вследствие вины обеих сторон, то суд уменьшает размер ответственности должника. Также он может быть уменьшен, если кредитор умышленно или по неосторожности способствовал увеличению убытков, а также не принял мер к их уменьшению. Заключенное заранее соглашение об освобождении от ответственности за умышленное нарушение обязательств является ничтожным.

Как правило, при гражданско-правовых сделках сторонам важно не понести убытков. В связи с этим ст.393 ГК РФ предусмотрена обязанность должника их возместить — при неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств. В этой ситуации важно определить, что такое убытки. В соответствии со ст. 15 ГК РФ под убытками (реальными) понимают расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления указанного права, а также утрату или повреждение имущества. Помимо этого убытками считают упущенную выгоду — неполученные доходы, которые сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено. При определении упущенной выгоды учитывают предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

При подсчете убытков немаловажную роль играет определение их цены. По общему правилу принимают во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено. Если же требование о возмещении убытков не было удовлетворено добровольно, то стоимость убытков определяют на день предъявления иска.

Если в договоре предусмотрено, что за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств стороны уплачивают неустойку, то убытки возмещают в части, не покрытой ею. Но могут быть оговорены и другие варианты: когда взыскивают только неустойку, но не убытки; когда убытки взыскивают в полном объеме сверх неустойки; когда по выбору кредитора взыскивают либо неустойку, либо убытки.

Необходимо помнить, что по общему правилу уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательства не освобождают должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено договором или законом. В законах могут содержаться положения, в соответствии с которыми право требовать возмещения убытков отсутствует.

Ответственность за неисполнение денежного обязательства наступает при наличии полного состава правонарушения: во-первых, неправомерного неисполнения денежного обязательства (уклонения от возврата, просрочки в уплате и т. д.), во-вторых, использования должником чужих денежных средств вследствие их неправомерного удержания. Просрочку уплаты должником денежных сумм за переданные ему товары (квартиру, дом, иную недвижимость), выполненные работы или оказанные услуги также следует считать пользованием чужими средствами. Мерой ответственности является уплата процентов на данную сумму. Их размер определяется существующей в месте жительства кредитора (или в месте нахождения юридического лица) учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части, если иное не установлено договором или законом. В ГК РФ предусмотрено освобождение заемщика от ответственности за неисполнение денежного обязательства в случае просрочки со стороны кредитора. То есть если кредитор отказался принять предложенное должником надлежащее исполнение или не совершил действий, до совершения которых заемщик не мог исполнить своего обязательства, просрочка произошла по его вине. В этом случае должник не обязан платить проценты, кроме того, он получает право на возмещение вызванных просрочкой кредитора убытков, если только тот не докажет, что просрочка произошла по обстоятельствам, за которые ни он сам, ни те лица, на которых возложено принятие исполнения, не отвечают.

Помимо всего вышесказанного, если должник не исполнил своих обязательств, кредитор вправе в разумный срок поручить их выполнение третьим лицам за разумную цену или выполнить их своими силами и потребовать от должника возместить понесенные расходы и другие убытки. Но такие расходы должны быть необходимыми. Если они к таковым не относятся, то и возмещению не подлежат.

ГК РФ устанавливает, что в случае передачи жилого помещения не соответствующего условиям договора о его качестве, покупатель вправе требовать: соразмерного уменьшения цены, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, возмещения расходов на устранение недостатков (ст.475 ГК РФ). При наличии существенных недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или выявляются неоднократно, покупатель вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченных денег (п.1 ст.475 ГК РФ). Если покупатель не выполняет свою обязанность по оплате, продавец вправе требовать её и уплаты процентов за неправомерное удержание чужих денежных средств (п.3 ст.486 и ст.395 ГК РФ) либо расторжения договора, возвращения недвижимости и возмещения покупателем причиненных убытков. Пленум ВАС РФ по этому поводу высказал, что «регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ, в том числе в связи с неоплатой покупателем имущества»[[6]](#footnote-6).

Верховный Суд РФ четко закрепил приоритет ГК РФ перед Законом о защите прав потребителей. последствия продажи недвижимости ненадлежащего качества при приобретении ее гражданином-потребителем должны определяться по правилам ст. 557 ГК РФ. В соответствии с ней потребитель вправе по своему выбору при обнаружении в квартире, жилом доме, ином жилом помещении или другой приобретенной недвижимости не оговоренных продавцом недостатков потребовать соразмерного уменьшения покупной цены или безвозмездного устранения продавцом недостатков, или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы потребитель может только в том случае, если нарушение требований к качеству является существенным. Существенным нарушением в соответствии с п. 2 ст. 475 ГК РФ признается обнаружение неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков[[7]](#footnote-7).

**Статья 461. Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя**

1. При изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

2. Соглашение сторон об освобождении продавца от ответственности в случае истребования приобретенного товара у покупателя третьими лицами или о ее ограничении недействительно.

Статья 551. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость

3. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

**3.1 Ответственность за незаконные операции с жильем**

Гражданско-правовая и уголовная ответственность участников жилищной сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия или угрозы.

Уголовным кодексом Российской Федерации мошенничество квалифицируется как хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием.

При совершении сделки посредством мошенничества для ее участников наступают следующие гражданско-правовые последствия (ст. 179 ГК): если сделка (договор купли-продажи жилья, дарения, обмена, мены и т.д.) будет признана судом недействительной, потерпевшему возвращается другой стороной все полученное ею по сделке. При невозможности возвратить полученное жилое помещение в натуре (например, оно оказалось перепродано и в нем прописаны и проживают новые жильцы, у которых нет другого жилья) стоимость этого помещения возмещается потерпевшему в деньгах.

Однако гражданско-правовая ответственность виновной стороны сделки этим не исчерпывается. Помимо возвращения незаконно приобретенного жилья потерпевшему с нее взыскивается в доход государства все то, что она выплатила по сделке потерпевшей стороне.

Во многих случаях мошенничество является действием преступного характера и наряду с гражданско-правовыми санкциями влечет за собой применение мер уголовной ответственности, которые существенно усилены в новом УК.

Так, согласно ст.159 УК лица, совершив это преступление, в зависимости от его тяжести наказываются штрафом, либо обязательными исправительными работами, либо арестом на срок от четырех до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до десяти лет с возможной конфискацией имущества.

Гражданско-правовая ответственность по сделкам, совершенным под влиянием насилия и угрозы, та же, что и по сделкам, заключенным посредством обмана. Однако уголовная ответственность за этот вид незаконных сделок квалифицируется по ст. 163 УК как вымогательство.

Вымогательством считается требование передачи чужого имущества или права на имущество или совершение других действий имущественного характера под угрозой применения насилия либо уничтожения или повреждения чужого имущества, а равно под угрозой распространения сведений, позорящих потерпевшего или его близких, либо иных сведений, которые могут причинить существенный вред правам или законным интересам потерпевшего, либо его близких.

Это преступление может повлечь наказание в виде лишения свободы до пятнадцати лет с конфискацией имущества.

Одним из оснований признания сделки недействительной по ст.179Гражданского кодекса служит совершение ее под влиянием угрозы, то есть психического воздействия, вызывающего у лица опасения причинения ему или его близким личного или имущественного вреда (например, угроза лишить жизни, повредить здоровье, запятнать честь, уничтожить имущество и т.д.).Угроза может исходить от стороны в сделке или от других лиц, о действиях которых этой стороне известно.

В подавляющем большинстве случаев угроза является действием преступным и влечет за собой наряду с гражданско-правовыми санкциями применение к угрожавшему мер уголовной ответственности по ст.163 УК.

Основанием к признанию сделки недействительной является также угроза совершить действия, в которых выражалось бы злоупотребление принадлежащим угрожающему правом. Угроза совершить действия, в которых выражается осуществление права угрожающего; например, угроза направить по месту работы исполнительный лист для взыскания алиментов, не может служить основанием признания сделки недействительной.

Итак: любая сделка с жильем - это риск, более того, этот риск поддается контролю и может быть сведен к минимуму, если иметь четкое представление о том, какие правовые последствия влечет подпись, поставленная на том или ином документе.

Виды рисков, возникающих при поведении сделок с недвижимостью, определяются рядом факторов. К их числу можно отнести уровень социально- экономического развития, устойчивость банковской системы, сбалансированность и полноту законодательства, и многие другие. Но наибольший интерес с точки зрения обыкновенного человека представляют собой юридические риски, так как они, во-первых, иногда приводят к оспариванию права собственности на приобретенную квартиру и, во-вторых, в большей степени поддаются контролю во время проведения сделки. Знание предыстории приобретаемой квартиры является необходимым для того, чтобы принять решение о ее приобретении. При этом нужно учитывать, что гражданское законодательство устанавливает 10-летний срок исковой давности для заключенных сделок. Не зная исторических особенностей приобретаемого жилья, вы, возможно, запускаете часовой механизм мины замедленного действия.

Вместе с тем, как показала обширная судебно-арбитражная практика последнего десятилетия, названные традиционные вещно-правовые способы защиты права собственности во многих случаях оказываются неэффективными, когда речь идет о различных нарушениях права собственности на недвижимое имущество[[8]](#footnote-8).

**ОБЗОР ПРАКТИКИ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ДОГОВОРАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**(Информационное письмо ВАС от 13 ноября 1997 г. N 21)**

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.

В случае передачи в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте, покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены, а не ограничения пределов правопреемства.

Если обязательства по договору купли-продажи исполнены сторонами надлежащим образом, продавец не вправе требовать внесения изменения в этот договор в части увеличения цены проданного имущества.

Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором купли-продажи, может служить основанием к расторжению этого договора.

**Заключение**

В заключении хотелось бы отметить некоторые важные аспекты, связанные с заключением и реализацией договора купли-продажи недвижимости в общем.

По договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять объект недвижимости и уплатить за него определенную денежную сумму.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются предмет и цена.

Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по договору купли-продажи нежилых помещений. Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи нежилых помещений, а переход права собственности на здание (сооружение) по такому договору от продавца к покупателю.

Договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.

Для осуществления государственной регистрации стороны должны представить в соответствующий государственный орган достаточный пакет документов, подтверждающих их полномочия и права на предмет сделки.

Срок государственной регистрации по общему правилу составляет один месяц, однако на практике применяется ускоренная процедура регистрации перехода прав на нежилые помещения, что позволяет значительно сократить сроки государственной регистрации перехода прав на недвижимость.

Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным.

Переход в результате исполнения договора купли-продажи недвижимости, строения находящихся на земельном участке, неизбежно влечет изменение правоотношений и по поводу этого земельного участка. Так, например, покупатель здания, сооружения одновременно с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Итак, объекты недвижимости являются одними из самых ликвидных вещей. Стоимость их увеличивается с каждым годом. Из-за большой стоимости и из-за высокого спроса на объекты недвижимости операции с недвижимостью относятся к категории повышенного риска.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы переходной экономики и характеризуется неравномерным развитием своих сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Однако он представляет собой перспективную форму вложения капиталов.

**Договоры купли продажи недвижимого имущества** составляют сегодня значительную часть хозяйственного оборота и имеют большое значение в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте.

**Договор купли продажи неждвижимости** является одним из отдельных видов договора купли продажи, выделяемым по признаку особого объекта продажи - недвижимого имущества. Поэтому указанному договору купли продажи недвижимого имущества присущи все основные признаки общего договора купли продажи. Исходя из этого, договор купли продажи недвижимого имущества может быть определен следующим образом: **Договор купли продажи недвижимого имущества** - гражданско-правовой договор, который является разновидностью договора купли продажи. По договору купли продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество за определенную покупную цену.

Особенностями договора купли продажи недвижимости являются:

* Большинство объектов недвижимости неразрывно связано с теми земельными участками, на которых они расположены.
* **Недвижимое имущество**, по сравнению с другими объектами купли продажи обладает, как правило, повышенной ценностью, а значит, в договоре требуются особые меры по охране интересов продавцов и покупателей.
* Законодательством РФ предусмотрен ряд ограничений по участию недвижимых объектов в гражданском обороте в связи с их социальной значимостью и целевым назначением.
* Недвижимость является, как правило, индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что накладывает известный отпечаток на правовое регулирование связанных с ней отношений.

Как и всякий договор купли-продажи, договор купли продажи недвижимого имущества является консенсуальным, возмездным и взаимным. Правовое регулирование **договора продажи недвижимости** как отдельного вида договора купли продажи регулируются [§7 гл.30 ГК РФ](http://www.quickdoc.ru/addons/codex/gk/sub_2030.php#sub_549) содержатся специальные правила, регламентирующие заключение **договора продажи недвижимого имущества**, его форму, а также действия сторон по исполнению договора продажи недвижимго имущества. Указанные правила сформулированы в качестве специфических норм, исключающих действие соответствующих общих положений о купле - продаже товаров (**§1 гл.30 ГК РФ**).

**Список использованных источников и литературы**

1. Невзгодина Е.Л. Договоры купли-продажи недвижимости при участии риелторских фирм и проблема задатка. // Вещные права: система, содержание, приобретение: Сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / Под ред. Д.О. Тузова. Статут, 2008.
2. Егорова М.А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости. // «Законы России: опыт, анализ, практика», 2009, N 2.
3. Гражданское право. Ч. 1 / Под ред. В.П. Мозолина. М., 2003. С. 212.
4. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.98. № 8 // Вестник ВАС РФ. М., 1998. №10.
5. Левшина Т.Л. Некоторые вопросы, возникающие при рассмотрении дел о ненадлежащем качестве недвижимости, приобретенной гражданами по договору купли-продажи для личных нужд. // Комментарий судебной практики. Выпуск 10 / Под ред. К.Б. Ярошенко. Юридическая литература, 2004.
6. Витрянский В.В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость. // Гражданское право современной России / Сост. О.М. Козырь и А.Л. Маковский. Статут, 2008.
7. Ивачев И.Л. Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики. // "ГроссМедиа", 2005 // СПС «Консультант Плюс».

1. Ивачев И.Л. Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики. // "ГроссМедиа", 2005 // СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-1)
2. Невзгодина Е.Л. Договоры купли-продажи недвижимости при участии риелторских фирм и проблема задатка. // Вещные права: система, содержание, приобретение: Сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / Под ред. Д.О. Тузова. Статут, 2008. [↑](#footnote-ref-2)
3. Егорова М.А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости. // «Законы России: опыт, анализ, практика», 2009, N 2. [↑](#footnote-ref-3)
4. Егорова М.А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости. // «Законы России: опыт, анализ, практика», 2009, N 2. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ивачев И.Л. Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики. // "ГроссМедиа", 2005 // СПС «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Пленума  ВАС РФ от 25.02.98.  № 8 // Вестник ВАС РФ. М., 1998. №10, п.15. [↑](#footnote-ref-6)
7. Левшина Т.Л. Некоторые вопросы, возникающие при рассмотрении дел о ненадлежащем качестве недвижимости, приобретенной гражданами по договору купли-продажи для личных нужд. // Комментарий судебной практики. Выпуск 10 / Под ред. К.Б. Ярошенко. Юридическая литература, 2004. [↑](#footnote-ref-7)
8. Витрянский В.В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость. // Гражданское право современной России / Сост. О.М. Козырь и А.Л. Маковский. Статут, 2008. [↑](#footnote-ref-8)