# 

# Федеральное государственное образовательное учреждение

Среднего профессионального образования

**Пермский Промышленно-Коммерческий Колледж**

Специальность 030503 «Правоведение»

Кабинет дисциплин права

**Основные проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи недвижимости**

Курсовая работа

Выполнила студентка гр. 2Ю А.А Зубарева

Проверила: Е.Н. Кротова

2009

**Оглавление**

Введение 3

ГЛАВА 1. Недвижимость как предмет договора купли- продажи 4

§1. Общее понятие недвижимого имущества 4

§2. Понятие договора купли-продажи недвижимости 6

ГЛАВА 2. Основные проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилого помещения 10

§1. Проблемы, связанные с предметом договора и ценой 10

§2. Проблемы, связанные с перечнем лиц, сохраняющих право пользования продаваемым жилым помещением и другие проблемы, ведущие к недействительности сделки 15

Заключение 22

Библиографический список 24

ПРИЛОЖЕНИЕ

**Введение**

Договор купли-продажи - основной вид гражданско-правовых обязательств, который применяют в имущественном обороте. Именно поэтому положения, регулирующие отношения, связанные с куплей-продажей, открывают часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации, посвященную отдельным видам гражданско-правовых обязательств. И, на мой взгляд, договор купли-продажи недвижимости занимает ключевое положение среди других разновидностей купли-продажи.

Актуальность избранной темы объясняется 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. О важности данной темы говорит 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 договора купли-продажи недвижимости, а так же рассмотрение некоторых проблем возникающих при заключении договора купли-продажи недвижимости.

Моя работа состоит из двух глав и четырех параграфов. В первой главе: Недвижимость как предмет договора купли - продажи раскрывается общее понятие недвижимого имущества и договора купли- продажи; во второй главе: Проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилого помещения, рассматриваются возможные проблемы при составлении и заключении договора купли- продажи жилого помещения и приведены примеры судебных разбирательств.

**Глава 1. Недвижимость как предмет договора купли – продажи**

**§ 1. Общее понятие недвижимого имущества**

Деление имущества на движимое и недвижимое начинается ещё в римском праве и принято практически всеми современными правовыми системами. В современном праве за недвижимым имуществом сохраняется особый правовой режим, предполагающий специальный порядок обременения и отчуждения, специальную регистрацию прав на недвижимость, некоторого ограничения этих прав и административного контроля за их осуществлением. Вопрос о включении иных вещей в состав недвижимости имеет важное значение при оценке, продаже, залоге, завещании и других операциях с недвижимым имуществом.

Понятие “недвижимость” дается в ст. 130 ГК РФ, в которой говориться, что к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие регистрации воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.[[1]](#footnote-1)

Понятия “недвижимость” связана с непоследовательностью отнесения объектов к недвижимым. Вещь может быть отнесена к группе недвижимые при наличии прочной связи её с землёй и невозможности её перемещения в пространстве без определённого ущерба ей.[[2]](#footnote-2) Также в качестве важных признаков недвижимости в теории гражданского права указываются прочность и непотребляемость.

Примером того, что далеко не все перечисленные в ст.130 ГК в качестве недвижимости вещи бесспорно обладают всеми данными признаками, является предприятие, в состав которого входят вещи “абсолютно движимые” – продукция, сырьё, инвентарь, но в отношении них также устанавливается законом режим недвижимости. К группе недвижимые законом также отнесены многолетние насаждения. Но при этом возникают другие вопросы, касающиеся оборота данного объекта: кто будет осуществлять регистрацию сделок с многолетними насаждениями, что может служить в качестве правоустанавливающего документа на данный момент?

Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты вообще не имеют связи с земной поверхностью и относятся к объектам недвижимости только в связи с необходимостью их государственной регистрации и особой социальной значимостью данных объектов в гражданском обороте. Такой же аргумент можно выдвинуть и против признания недвижимостью жилых помещений в домах и иных строениях, а также квартир. Здания и сооружения благодаря достижениям современной техники также уже не настолько прочно связаны с землёй, их местоположение может быть изменено путём передвижения без особого ущерба для их целевого назначения.

Перечень объектов недвижимости не является исчерпывающим, потому что к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество.[[3]](#footnote-3)

Законодательство не раскрывает точного содержания понятия “имущество”, что является существенным применительно к недвижимости. Так, в ГК РФ используются различные по объёму понятия “имущества”: под ним могут пониматься отдельные вещи или их совокупность[[4]](#footnote-4); вещи, деньги и ценные бумаги[[5]](#footnote-5); вещи, деньги, ценные бумаги, а также имущественные права[[6]](#footnote-6).

**ИМУЩЕСТВО** — понятие, применяемое для обозначения: а) совокупности вещей и материальных ценностей, состоящих, прежде всего в собственности лица (физического или юридического), государства или муниципального образования, либо принадлежащего организации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. В состав имущества входят также деньги и ценные бумаги; б) совокупности вещей и имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц (актив); в) совокупности вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение их носителя (актив и пассив).

Получается, что при использовании понятия “имущество” требуется дополнительное уяснение того, что именно имеется в виду в данном[[7]](#footnote-7) случае.

**§ 2. Понятие договора купли- продажи недвижимости**

По договору купли-продажи недвижимости (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество.

Нормы ГК РФ применяются к сделкам с земельными участками, в том числе и к продаже земельных участков, только в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством.

Сторонами договора продажи недвижимости могут быть любые физические и юридические лица, в том числе и субъекты предпринимательской деятельности.

Существенными условиями договора продажи недвижимости являются условия о предмете и цене. Условие о предмете договора должно содержать такие данные, которые позволяют определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, т. е. данные, позволяющие определить расположение недвижимого имущества на соответствующем земельном участке или в составе другого недвижимого имущества. Если в договоре отсутствуют такие данные, то условие о недвижимом имуществе считается не согласованным, а договор - незаключенным.

Предметом договора продажи недвижимости может быть здание, сооружение или другая недвижимость, находящаяся на земельном участке, но не являющемся предметом договора продажи и находящемся в собственности продавца. В этом случае одновременно с передачей прав собственности на такую недвижимость покупателю передаются права на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. Права покупателя недвижимости на соответствующий земельный участок: право собственности, право аренды или иное право определяются договором продажи недвижимости.

Если договором не определено право покупателя недвижимости на соответствующий земельный участок, применяется правило ст. 552 ГК РФ, в соответствии с которым к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая заняла недвижимостью и необходима для ее использования.[[8]](#footnote-8)

Если земельный участок не принадлежит продавцу недвижимости на праве собственности, то для продажи недвижимости согласия собственника этого земельного участка не требуется, если такая продажа недвижимости не противоречит условиям пользования земельным участком, установленным законом или договором. В этом случае покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимого имущества.

Предметом договора продажи недвижимости может быть земельный участок без передачи в собственность покупателя здания, сооружения или другой недвижимости, которая расположена на этом земельном участке и находится в собственности продавца. В этом случае в договоре продажи земельного участка определяются условия, на которых за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Если в договоре продажи земельного участка такие условия не определены, то действует правило, в соответствии с которым продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

Передача недвижимого имущества продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Именно после вручения имущества покупателю и подписания сторонами документа о передаче (акта приема-передачи) обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным. Это правило действует тогда, когда иное не установлено законом или договором.

Вместе с тем принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, если такое несоответствие оговорено в акте о передаче, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Переход права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Существенным условием договора продажи недвижимости является условие о цене. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.[[9]](#footnote-9) Если условие о цене не согласовано сторонами, договор также считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

Существенным условием договора продажи жилых помещений (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.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом[[10]](#footnote-10). С момента государственной регистрации такой договор считается заключенным. Несоблюдение требования о государственной регистрации такого договора влечет его недействительность.

**Глава 2.Основные проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилого помещения**

Главными условиями договора в силу закона являются: предмет[[11]](#footnote-11), цена[[12]](#footnote-12) и перечень лиц, сохраняющих право пользования продаваемым жилым помещением[[13]](#footnote-13). В соответствии с п.1 ст.432 ГК РФ, стороны могут в договоре предусмотреть другое существенное условие: обязательство о передаче жилого помещения будет считаться исполненным не после подписания передаточного акта, а после фактического вручения (передачу ключей продавцу, его вселения) либо после передачи денег[[14]](#footnote-14). Это имеет большое значение, т.к. договор считается исполненным с момента исполнения обязательств по передаче.

**§1. Проблемы, связанные с предметом договора и ценой**

Предмет договора, т.е. жилое помещение, должен быть способным к отчуждению – свободен от запрещения. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество подлежат обязательной регистрации в едином государственном реестре прав.[[15]](#footnote-15) Под ограничением (обременением), понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости (сервитут, ипотека, арест, аренда и т.д.). Следовательно, любое нарушение собственником ограничений (обременений) в отношении его прав на жилое помещение может повлечь, мягко говоря, нежелательные последствия. Наличие ограничения (обременения) может послужить причиной отказа в регистрации договора купли-продажи жилого помещения на основании п.3 ст.165 ГК РФ.

Определение Судебной Коллегии ВС РФ от 06.02.2006, дело № 4-В04-108 установил:

Гришина обратилась в суд с иском к АОЗТ ФК «Русская недвижимость», управлению юстиции Администрации Тюменской области о признании права собственности на квартиру, регистрации договора её купли-продажи, признания торгов на которых квартира была продана Фоменко, недействительными. Она ссылалась на то, что заключила договор купли-продажи трехкомнатной квартиры с АОЗТ ФК «Русская недвижимость» и нотариально его удостоверила. Позже полностью оплатила её стоимость. По условиям договора продавец после уплаты обязан был передать текст договора, но этого не сделал, в связи с чем она не смогла своевременно зарегистрировать сделку. На квартиру был наложен арест судебными исполнителями в связи с долгами АОЗТ, были проведены публичные торги, на которых квартира вопреки воле участников договора продана Фоменко.

Фоменко обратился с встречным иском к Гришиной и АОЗТ о признании договора купли-продажи квартиры недействительным и выселении. По его мнению, сделка, совершенная между ответчиками недействительна, т.к. не зарегистрирована в установленном порядке, а он надлежащий собственник квартиры, в которой незаконно проживает Гришина.

Решением районного суда, торги признанны недействительными с приведением сторон в первоначальное положение, на БТИ возложена обязанность зарегистрировать за Гришиной право собственности на квартиру.

Президиум Тюменского областного суда решения отменил и направил дело на новое рассмотрение.

Заместитель Председателя ВС РФ в протесте поставил вопрос об отмене постановления президиума с оставлением в силе решения первой инстанции. Судебная коллегия ВС РФ протест удовлетворила, указав следующее: АОЗТ, как собственник имущества было вправе по договору передать право собственности на квартиру другому лицу, а Гришина, полностью исполнившая свои обязательства по договору, вправе требовать регистрации сделки; арест имущества и торги были проведены с нарушением установленных правил и вопреки воле участников договора, нарушают их права и законные интересы. Необоснованно и мнение президиума о том, что незарегистрированная сделка с недвижимостью является ничтожной независимо от признания ее судом таковой, и суд был обязан применить последствия ее недействительности по собственной инициативе. Применительно к спорным отношениям такое толкование норм права неправильное.

определи:

Регистрация договора не была осуществлена вопреки воле Гришиной, поскольку на момент её обращения в БТИ (уже после нотариального оформления сделки) на имущество уже был наложен арест судебным исполнителем, в связи с чем она была вынуждена обратиться в суд.[[16]](#footnote-16)

В отношении цены, закон устанавливает незначительное количество требований. Договор купли-продажи жилого помещения должен предусматривать цену.[[17]](#footnote-17) Правила определения цены, предусмотренные п.3 ст.424 ГК РФ, исходя из стоимости аналогичного имущества, взимаемого при сравнимых обстоятельствах, здесь не применимы. При отсутствии условия о цене договор не заключен. ГК РФ не требует, чтобы цена соответствовала действительной стоимости имущества. Тем не менее, свобода договора, а именно свобода определения цены в договоре, несколько ограничена Налоговым Кодексом РФ.

Претворяя в жизнь идею Конституционного суда, согласно которой осуществление экономической деятельности не должно нарушать публичные интересы, федеральный законодатель при определении цены товаров для целей налогообложения[[18]](#footnote-18) установил следующее: в целях налогообложения принимается цена товара указанная сторонами в договоре. Предполагается, что цена соответствует уровню рыночных цен, пока не доказано обратное. Но, если она отклоняется в сторону повышения или понижения более чем на 20 % от рыночной цены однородных товаров, налоговый орган, используя положения ст.40 в нормативном единстве с п.1 ст.220 НК РФ (имущественные налоговые вычеты) и ст.86.3 НК РФ (проведение налогового контроля за расходами физического лица), вправе вынести решение о начислении налога рассчитанного исходя из рыночной цены товара, т.е. жилого помещения.

Отсутствие цены в договоре является основанием для применения последствий недействительности сделки в силу её ничтожности[[19]](#footnote-19). Но что делать, если цена в договоре установлена, но деньги фактически не переданы? Обратиться в суд с требованием о расторжении договора на основании п.2 ст.450 ГК РФ.

Постановление Президиума ВС РФ от 27.03.02 установил:

Гончак и Кукушкина заключили договор купли-продажи квартиры, по которому Кукушкина приобрела трехкомнатную квартиру в г. Москве. Договор нотариально удостоверен и зарегистрирован в Комитете муниципального жилья г. Москвы. Утверждая, что Кукушкина не заплатила определенную договором сумму, Гончак обратилась в суд с иском к ней о расторжении указанного договора купли-продажи, признании права собственности на квартиру за ней и выселении ответчицы с членами семьи из жилого помещения.

Решение районного иск удовлетворен. Судебная коллегия ВС РФ протест в порядке надзора заместителя Генерального прокурора РФ об отмене судебных постановлений, в связи с неправильным применением судебными инстанциями норм материального права, оставила без удовлетворения. Президиум ВС РФ оставил без удовлетворения аналогичный протест, указав следующее.

В силу нотариально удостоверенного договора, передача денег за квартиру осуществляется после регистрации этого договора в Комитете муниципального жилья г. Москвы в тот же день. Таким образом, обязательство покупателя квартиры по уплате денег должно быть выполнено после регистрации договора, который заключен в момент такой регистрации. В самом договоре форма и порядок расчетов не определены. Судебная Коллегия ВС РФ вопреки доводам протеста, обоснованно сослалась на положения о том, что должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения, сделки граждан на сумму свыше 10 МРОТ, а в случаях предусмотренных законом, - независимо от суммы. Несоблюдение простой письменной формы лишает стороны права, в случае спора, ссылаться на свидетельские показании в подтверждение сделки и её условий, но не лишает их права приводить письменные доказательства.

определил:

Кукушкина должна была представить суду письменные доказательства в подтверждение передачи Гончак денег, но она не сделала этого. Относительно показаний свидетелей, на которые имеется ссылка в протесте, то в силу закона ссылка на такой вид доказательств недопустима. Выписка из банковского счета о снятии ответчицей 20 тысяч долларов США накануне исполнения обязательства свидетельствуют лишь о получении денег из банка, но не о передаче их истице.[[20]](#footnote-20)

Таким образом, для предотвращения указанных выше проблем необходимо:

1) указывать в договоре реальную рыночную стоимость жилого помещения;

2) подписывать передаточный акт только после передачи денег;

3) осуществлять передачу денег в банке через систему сейфового хранения либо путем расчетов платежными поручениями.

**§2. Проблемы, связанные с перечнем лиц, сохраняющих право пользования продаваемым жилым помещением и другие проблемы, ведущие к недействительности сделки**

Третьим существенным условием в силу закона для данного договора является перечень лиц, сохраняющих в соответствии право пользования этим жилым помещением после смены собственника, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением[[21]](#footnote-21). Ими могут быть: члены семьи собственника или совместно проживающие или ведущие общее хозяйство; наниматель по договору коммерческого найма и постоянно с ним проживающие[[22]](#footnote-22); лица, пользующиеся жилым помещением в силу завещательного отказа[[23]](#footnote-23); получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением[[24]](#footnote-24). Эти лица должны быть зарегистрированными в данном жилом помещении, либо иметь договор с собственником соответствующей формы (письменный или нотариально оформленный).

В практике большинство споров возникает по причине игнорирования интересов несовершеннолетних членов семьи собственника. Причем наличие согласия органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний в силу п.4 ст.292 ГК РФ ещё не гарантирует законность сделки.

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

1) заключение договора;

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

3) государственная регистрация перехода права собственности.

Согласно п.1 ст.434 ГК РФ, договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок с недвижимостью, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. По общему правилу[[25]](#footnote-25) моментом заключения договора считается достижение сторонами соглашения по всем существенным условиям в требуемой, в подлежащих случаях, форме. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Во исполнение данного общего положения[[26]](#footnote-26), законодатель ввел императивную норму, согласно которой «договор продажи домовладения (его части), квартиры (её части) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации»[[27]](#footnote-27). Статья 550 ГК РФ гласит, что договор продажи жилого помещения заключается в простой письменной форме путём составления одного документа подписанного сторонами. Таким образом, в соответствии с вышесказанным и исходя из нормативного единства статьи 550 ГК РФ и п.2 статьи 558 ГК РФ, форма (способ существования содержания, неотделимый от него и служащий его выражением[[28]](#footnote-28)) договора продажи жилого помещения соблюдена, если сторонами в простой письменной форме составлен договор и зарегистрирован в учреждения юстиции. Отсюда следует, форма договора соблюдена, если он заключён. С этого момента договор вступает в силу и становится обязательным для сторон[[29]](#footnote-29). С этого момента, в силу п.1 ст.556 ГК РФ, покупатель вправе требовать исполнение договора, т.е. передачи ему жилого помещения. Причём передача считается состоявшейся после фактического вручения и подписания передаточного акта. При уклонении продавца покупатель вправе обратиться в суд с исковым требованием о понуждении к исполнению договора и передачи жилого помещения либо с требованием о расторжении договора и возмещении убытков[[30]](#footnote-30).

Исполнение договора продажи жилого помещения не является основанием для изменения отношений сторон с третьими лицами.[[31]](#footnote-31)

Пленум ВАС РФ объясняет: «…по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, покупатель не вправе распоряжаться данным имуществом, т.к. право собственности на это имущество до момента регистрации сохраняется за продавцом; продавец также не вправе им распоряжаться, т.к. оно служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из рассматриваемого договора, а покупатель - его законный владелец»[[32]](#footnote-32). В случае с покупателем, сделка будет считаться совершенной неуправомоченным отчуждателем[[33]](#footnote-33). В случае с продавцом, покупатель вправе требовать признания сделки недействительной[[34]](#footnote-34) либо перевода прав и обязанностей покупателя на него, по аналогии с п.3 ст.250 ГК РФ.

Следовательно, исполнение договора происходит после его заключения. Но ГК не был бы Гражданским Кодексом, если бы не содержал исключений и на этот раз. Статьёй 165 ГК РФ установлено:

- несоблюдение нотариальной формы или требования о государственной регистрации сделки влечет её недействительность; эта сделка ничтожна.

- если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения сделки, суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать её действительной; последующее удостоверение не требуется.

- если сделка, требующая регистрации совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от её регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки; она регистрируется в соответствии с решением суда.

Несоблюдение простой письменной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность[[35]](#footnote-35). При отсутствии сведений о недвижимости в договоре, условие о нем считается не согласованным, а договор не считается заключенным.[[36]](#footnote-36) В соответствии со ст.555 ГК РФ, отсутствие в договоре согласованного сторонами условия о цене влечет признание договора о её продаже незаключенным. По ст.556 ГК РФ передача осуществляется по подписанному сторонами передаточному акту. Каких-либо документов, подтверждающих, что сделка состоялась в материалах дела нет. Представленные доказательства свидетельствуют лишь о намерении сторон заключить договор.

Если же дело заканчивается рассмотрением в субъекте РФ, то здесь все зависит от наличия тех письменных доказательств, которые предусмотрены ст.162 ГК РФ. Как было показано выше, Верховный Суд РФ их необоснованно игнорирует.

Главным в формировании стабильного, качественного гражданского оборота является соблюдение именно частных интересов личности, нацеленность оборота на конкретного человека, защита индивидуальности. Ввиду несовершенства нашего законодательства, а именно ввиду возможности принятия органами исполнительной власти нормативно-правовых актов, регулирующих значительный круг общественных отношений (Указы Президента РФ, Постановления Правительства РФ), это возможно только при наличии судебного усмотрения.

Нотариальная форма необязательна для договора купли-продажи. Её заменила процедура государственной регистрации. Хотя свои преимущества нотариальное удостоверение имеет и сейчас. Учреждение юстиции по регистрации сделок с недвижимостью требует, чтобы заявление о регистрации договора, совершенного в простой письменной форме, подавали обе стороны[[37]](#footnote-37). В противном случае будет отказано в регистрации сделки. Если сделка, не требующая этого, оформлена нотариально, то заявление о регистрации вправе подать одна из сторон. Тем не менее, практика свидетельствует, что удостоверение сделки нотариусом ещё не является бесспорным доказательством её действительности, в том числе нахождения сторон в момент её совершения в здравом уме и твердой памяти.

ГК РФ устанавливает, что в случае передачи жилого помещения не соответствующего условиям договора о его качестве (стены построены или крыша покрыта не обговоренным материалом и т.д.), покупатель вправе требовать: соразмерного уменьшения цены, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, возмещения расходов на устранение недостатков[[38]](#footnote-38). 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[[39]](#footnote-39). Если покупатель не выполняет свою обязанность по оплате, продавец вправе требовать её и уплаты процентов за неправомерное удержание чужих денежных средств[[40]](#footnote-40) 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»[[41]](#footnote-41).

С 31 января 1998 года регистрация перехода права собственности на жилые помещения осуществляется в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество учреждения юстиции (регистрационной палате). Дата регистрации – день внесения записи в реестр. Исходя из нормативного единства п.1 ст.551 и п.2 ст.223 ГК РФ, с этого момента право собственности перешло от продавца к покупателю. Цель введения реестра – возможность в любой момент дать точное юридическое положение всякой недвижимости, обеспечить прозрачность правам на него, доступ к информации об этих правах. Система регистрации – гарантия конституционного права граждан на защиту государством их прав и свобод, предусмотренная п. «в» ст.71 Конституции РФ.

Стороны договора купли-продажи жилого помещения три раза сталкиваются с необходимостью регистрации, и каждое регистрационное действие влечет определенные юридические последствия. Одно – установление права собственности продавца, второе – заключение договора, третье – переход права собственности. В связи с этим необоснованно мнение, согласно которому «при продаже жилого помещения, переход права собственности от продавца к покупателю не регистрируется и нормы ст.551 ГК РФ по отношению к договорам продажи жилого помещения применяться не могут»[[42]](#footnote-42).

Определение Верховного суда Российской Федерации от 17 января 2006 года, дело № 5-В05-106 установил:

Истец обратился в суд с заявлением в интересах несовершеннолетнего гражданина к ответчику о признании недействительным договора купли-продажи квартиры. Заявление обосновано тем, что жилое помещение было продано ответчику с нарушением прав несовершеннолетнего. В связи с этим истец просил суд признать сделку недействительной. Решением районного суда, договор купли-продажи квартиры признан недействительным. Квартира возвращена ответчику.

Удовлетворяя заявление истца, суд исходил из того, что при заключении договора купли-продажи квартиры были нарушены права несовершеннолетнего, чем существенно были ухудшены его жилищные условия. При продаже квартиры ответчик представила документы, не соответствующие действительности. Совершая сделку, она нарушила интересы ребенка.

Судебная коллегия и президиум Московского городского суда признали вывод суда правильным. Однако с выводами судебных инстанций согласиться нельзя.

Как видно из материалов дела, квартира принадлежала на праве совместной собственности ответчику и ее несовершеннолетнему сыну. Она являлась законным представителем сына и могла выступать в защиту его прав и интересов с любыми физическими лицами и юридическими лицами без специальных полномочий[[43]](#footnote-43).

определила:

отменить решение районного суда, определение Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда, определение районного суда, постановление президиума Московского городского суда и направить дело на новое рассмотрение в тот же районный суд.[[44]](#footnote-44)

**Заключение**

В заключении хотелось бы отметить некоторые важные моменты, связанные с договором купли-продажи недвижимости в общем.

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

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

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

Договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Кроме того, Гражданский кодекс РФ предусматривает обязательную регистрацию перехода прав по договору купли-продажи нежилых помещений. Государственной регистрации подлежит переход права собственности на здание (сооружение) по такому договору от продавца к покупателю, а не договор продажи нежилых помещений.

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.

**Библиографический список**

Нормативно – правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации: Официальный текст (с изменениями от 9 января 1996 г., 10 февраля 1996 г. и 9 июня 2001 г.)/ Оформление ООО « Ладья-Бук».
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ// СПС Консультант-плюс
3. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г., № 146-ФЗ// СПС Консультант-плюс
4. ФЗ РФ « О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 г. № 2300-1// СПС Консультант-плюс
5. ФЗ РФ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ// СПС Консультант-плюс
6. Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.98 №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и иных вещных прав» // Вестник ВАС РФ. М., 1998. №10

Судебная практика:

1. Определение Верховного суда Российской Федерации от 17.01.06 //СПС Консультант-плюс
2. Постановление Президиума ВС РФ от 27.03.06 // www.supcourt.ru
3. Определение Судебной Коллегии ВС РФ от 06.02.06// www.supcourt.ru

Литература:

1. Э. М. Муридьян Образцы гражданско-правовых документов// Юристъ
2. Большой юридический словарь. 3-е изд. доп. и перераб./ Под ред.проф А. Я. Сухарева// Инфра-М 2007 [ Электронный источник]
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения.- М.// Издательство «Статус» 2006 г.
4. Андреев С.Е., Сивачева И.А., Федотова А.И. Договор: заключение, изменение, расторжение – М// «Проспект», 2005 г.
5. Б.Д. Завидов Договорное право России.// ИПК « Лига Разум» 2006 г.
6. Гражданское право. Том 2 Учебник. Издание второе, переработанное и дополненное/ Под ред. А.П Сергеева, Ю.К Толстого- М.: “ ПБОЮЛ Л.В Рожников» 2000 г.
7. Гражданское право: Учебник/ Под ред. С.П. Гришаева. – М.: Юристъ,2000 г.
8. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России: для вузов/ М.: ЗАО «Юстицинформ», 2008 г.
9. Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества.// ООО "Новая правовая культура", 2007 г.-[Электронный источник]
10. Морозова Ж.А. Договор купли-продажи и поставки: учет и налоги , 2-е изд., перераб. и доп.- М.:// ООО "Статус-Кво 97", 2006.
11. Большая энциклопедия Кирилла и Мефодия 2006 г.// [3 CD-ROM][Электронный источник]
12. Гомола А.И. Гражданское право: учебник для студ.сред.проф.учеб.заведения/ А.И. Гомола.- 6-е изд., испр.и доп. – М.: Издательский центр «Академия», 2008
13. С.И Ожегов. Словарь русского языка- М.,//1990г - [ Электронный источник]
14. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.II. Полутом I.// М. 2005.- [Электронный источник]

1. Ст. 130 ГК РФ [↑](#footnote-ref-1)
2. П. 1 Ст. 130 ГК РФ [↑](#footnote-ref-2)
3. П. 1 ст. 130 ГК РФ [↑](#footnote-ref-3)
4. Ст. 15, ст. 46 ГК РФ [↑](#footnote-ref-4)
5. Ст. 302, ст. 307 ГК РФ [↑](#footnote-ref-5)
6. Ст. 18, ст. 56 ГК РФ [↑](#footnote-ref-6)
7. Большой юридический словарь. 3-е изд. доп. и перераб./Под ред. проф. А.Я Сухарева// Инфра-М 2007[Электронный источник] [↑](#footnote-ref-7)
8. Ст. 552 ГК РФ [↑](#footnote-ref-8)
9. Ст. 555 ГК РФ [↑](#footnote-ref-9)
10. Ст. 558 ГК РФ [↑](#footnote-ref-10)
11. Ст. 554 ГК РФ [↑](#footnote-ref-11)
12. Ст. 555 ГК РФ [↑](#footnote-ref-12)
13. П. 1 ст. 558 ГК РФ [↑](#footnote-ref-13)
14. П. 1 ст. 556 ГК РФ [↑](#footnote-ref-14)
15. Ст. 2 ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 112 – ФЗ // СПС Консультант- плюс [↑](#footnote-ref-15)
16. Определение Судебной Коллегии ВС РФ от 06.02.06// www.supcourt.ru [↑](#footnote-ref-16)
17. П. 1 ст. 555 ГК РФ [↑](#footnote-ref-17)
18. Ст. 40 НК РФ [↑](#footnote-ref-18)
19. Ст. 555, ст. 166-168 ГК РФ [↑](#footnote-ref-19)
20. Постановление Президиума ВС РФ от 27.03.02 // www.supcourt.ru [↑](#footnote-ref-20)
21. П. 1 ст. 558 ГК РФ [↑](#footnote-ref-21)
22. Ст. 672 ГК РФ [↑](#footnote-ref-22)
23. Ст. 1137 ГК РФ [↑](#footnote-ref-23)
24. Ст. 602 ГК РФ [↑](#footnote-ref-24)
25. П. 1 Ст. 432 ГК РФ [↑](#footnote-ref-25)
26. П. 3 Ст. 433 ГК РФ [↑](#footnote-ref-26)
27. П. 2 Ст. 558 ГК РФ [↑](#footnote-ref-27)
28. С.И Ожегов. Словарь русского языка- М.,//1990 г-[ Электронный источник] [↑](#footnote-ref-28)
29. П. 1 Ст. 425 ГК РФ [↑](#footnote-ref-29)
30. Ст. 398 ГК РФ [↑](#footnote-ref-30)
31. П. 2 Ст. 551 ГК РФ [↑](#footnote-ref-31)
32. П.4 Постановления Пленума ВАС от 25.02.98 №8 « О некоторых вопросах практики решения споров , связанных с защитой прав собственности и иных вещных прав» // Вестник ВАС РФ. М., 1998.№10 [↑](#footnote-ref-32)
33. Ст. 302 ГК РФ [↑](#footnote-ref-33)
34. П. 2 Ст. 551 ГК РФ [↑](#footnote-ref-34)
35. Ст. 550 ГК РФ [↑](#footnote-ref-35)
36. Ст. 554 ГК РФ [↑](#footnote-ref-36)
37. П. 1 ст. 16 ФЗ « О гос. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122 – ФЗ// СПС Консультант плюс [↑](#footnote-ref-37)
38. Ст. 475 ГК РФ [↑](#footnote-ref-38)
39. П. 1 ст. 475 ГК РФ [↑](#footnote-ref-39)
40. П. 3 ст. 486, 395 ГК РФ [↑](#footnote-ref-40)
41. П.15 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.98. № 8 // Вестник ВАС РФ. М., 1998. №10 [↑](#footnote-ref-41)
42. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.II. Полутом I.// М. 2006.- [Электронный источник] [↑](#footnote-ref-42)
43. П. 1 ст. 64 СК РФ [↑](#footnote-ref-43)
44. Определение Верховного суда Российской Федерации от 17.01.06 //СПС Консультант- плюс [↑](#footnote-ref-44)