Министерство образования и науки Российской Федерации

Государственное образовательное учреждение

Высшего профессионального образования

"Нижегородский коммерческий институт"

ФАКУЛЬТЕТ ЮРИСПРУДЕНЦИИ

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине гражданское право

на тему: "Теоретико-правовой анализ особенностей договора купли-продажи жилого помещения"

Выполнил:

студент группы 4-юз

факультета юриспруденции

П.В. Белов

Руководитель: к. ю. н., доцент

А.С. Аникин

Нижний Новгород 2011

Содержание

Введение

1. Понятие договора продажи жилого помещения и его юридическая характеристика

2. Заключение договора продажи жилого помещения

2.1 Существенные условия договора продажи жилого помещения

2.2 Государственная регистрация договора продажи жилого помещения

3. Права и обязанности сторон договора продажи жилого помещения

3.1 Стороны договора продажи жилого помещения

3.2 Права и обязанности продавца

3.3 Права и обязанности покупателя

Заключение

Библиография

# Введение

После многих десятилетий стремления государства решить жилищную проблему только за счет средств государства, радикальных изменений, несмотря на целый ряд положительных сдвигов, к середине восьмидесятых годов достичь так и не удалось. С переходом к рыночной экономике основная ставка была сделана на то, чтобы потребность в жилье удовлетворялась не только за счет государственных, муниципальных фондов потребления, но и за счет жилья, которое бы находилось в частной собственности граждан. В этих целях с начала девяностых годов была развернута приватизация жилищного фонда. Многие из граждан стали собственниками жилья. Люди стали свободно продавать и покупать квартиры. [[1]](#footnote-1) То есть договор купли-продажи с того времени получил довольно широкое распространение, что вызвало необходимость его более детального урегулирования.

Во время изучения большого массива литературы посвященной данной теме, была определена цель работы, которая состоит в осуществлении теоретико-правового анализа особенностей договора продажи жилого помещения.

Поставленная цель обусловила необходимость решения нескольких задач: рассмотреть понятие "договор продажи жилого помещения", определить его юридическую природу и некоторые особенности, ознакомиться с термином "существенные условия договора", установить их перечень и обозначить существенные условия договора продажи жилого помещения, изучить права и обязанности сторон этого договора и, в заключении, сделать основные выводы по выбранной мною теме.

договор продажа жилое помещение

Указанными задачами определилась структура курсовой работы. Она состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы.

Предметом исследования является договор продажи жилого помещения.

При написании работы мною была использована вся доступная литература. Я изучил научные исследования отечественных авторов в области гражданского и жилищного права, при этом следует отметить труды таких ученых как: Суханов Е.А., Крашенинников П.В., Эрделевский А.М. и другие. Помимо научной литературы особое внимание я уделил законодательству РФ, проанализировав многие нормы Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, некоторых Федеральных законов и иных нормативных актов.

Договор купли-продажи - это одно из значимых правовых категорий гражданского права любого государства. Разработка данного правового явления расширила неоднозначность подходов к пониманию сущности договора купли-продажи в общем и договора купли-продажи жилого помещения в частности. В силу ряда субъективных факторов в юридической литературе сложилось множество различных научных подходов в изучении этой проблемы. В своей работе я постарался рассмотреть и совместить точки зрения различных авторов и, соответственно, сделать определенные выводы.

# 1. Понятие договора продажи жилого помещения и его юридическая характеристика

Сделки с недвижимым имуществом составляют значительную и, пожалуй, сопряженную с наибольшим риском часть российского гражданского оборота. При этом общеизвестно, что среди сделок, совершаемых на рынке недвижимости, договорам купли-продажи жилых помещений отводится одна из самых важных ролей.

Договор продажи жилого помещения является одним из отдельных видов договора купли-продажи, выделяемым по признаку особого объекта продажи - жилого помещения. В то же время жилое помещение является недвижимостью, поэтому указанному договору присущи все основные признаки договора купли-продажи товаров и договора купли-продажи недвижимости.

Правовое регулирование, рассматриваемого мною по теме данной курсовой работы, договора как отдельного вида договора купли-продажи строится по следующей схеме. В параграфе 7 главе 30 ГК РФ содержатся специальные правила, регламентирующие заключение договора продажи недвижимости, его форму, действия сторон по его исполнению, а статья 558 этой же главы закрепляет особенности продажи жилых помещений. Все эти правила сформулированы в качестве специфических норм, исключающих действие общих положений о купле-продаже товаров (параграф 1 глава 30 ГК РФ). Родовая принадлежность договора продажи жилого помещения к договору купли-продажи товаров в правовом регулировании проявляется в том, что в части, не урегулированной нормами, включенными в параграф 7 главы 30 ГК, к отношениям, связанным с продажей жилья, подлежат применению общие положения о договоре купли-продажи товаров. [[2]](#footnote-2)

Так как Гражданский кодекс не содержит определения договора купли-продажи жилого помещения, то для того, чтобы его выявить необходимо обратиться к определениям договора купли-продажи в общем виде и договора купли-продажи недвижимости.

* 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). [[3]](#footnote-3)

* По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору

продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. [[4]](#footnote-4)

Важным моментом является то, что в неисчерпывающий перечень объектов недвижимости, подлежащих продаже, включена квартира, то есть один из наиболее часто встречающихся видов жилья, тем самым, еще раз подтверждая распространение правового действия норм, регулирующих куплю-продажу недвижимости, на договор продажи жилого помещения.

Таким образом, рассмотрев оба определения в сочетании со статьей 558 ГК РФ, договор продажи жилого помещения можно определить так:

*По договору купли-продажи жилого имущества (помещения) продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить определенную сторонами денежную сумму.*

Договору продажи жилого помещения присущи общие для всех договоров купли-продажи черты. Это:

* возмездность

Возмездным является договор, по которому одна сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей. [[5]](#footnote-5)

* синаллагматичность (взаимность)

Синаллагматическим является договор, в котором у каждой из сторон есть свои права и обязанности. [[6]](#footnote-6) Договор продажи жилья является таковым, поскольку исполнение покупателем обязательств по оплате имущества обусловлено исполнением продавцом своих обязательств по передаче этого имущества покупателю. Иными словами, покупатель не должен исполнять свои обязанности по оплате до исполнения продавцом своих обязанностей по передаче. Если же договор купли-продажи заключен с условием о предварительной плате жилого имущества покупателем, субъектом встречного исполнения становится продавец, который может не передавать жилье до получения от покупателя обусловленной суммы предоплаты. [[7]](#footnote-7)

* консенсуальность

Консенсуальным является договор, для заключения которого достаточно соглашения сторон, он считается заключенным с момента его подписания. [[8]](#footnote-8) Но консенсуальность договора продажи жилого помещения сопряжена с государственной регистрацией. Объяснение этому дается в статье 558 Гражданского кодекса РФ, которая определяет, что договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

# 2. Заключение договора продажи жилого помещения

В силу статьи 550 Гражданского кодекса РФ договор продажи недвижимости, в том числе жилого помещения, заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи влечет его недействительность. Для обозначения практического значения этой нормы необходимо привести пример из судебной практики.

Определением Нижегородского областного суда от 19.06.2007 г. по делу № 33-2995 постановлено: в удовлетворении требований Г. о признании договора купли-продажи заключенным, о понуждении к государственной регистрации спорного договора отказано правомерно, так как судом первой инстанции установлено, что не соблюдена обязательная письменная форма договора. Предметом исковых требований являлось: истец Г. обратился с иском к П., К. о понуждении к государственной регистрации договора купли-продажи, ссылаясь на то, что 25.08.2006 г. между ним и ответчиками был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры. Цена указанной квартиры была определена в 891000 руб. В тот же день 25.08.2006 г. было заключено соглашение о задатке, согласно которому Г. передал П. 200000 руб. в качестве задатка в обеспечение заключения и исполнения договора купли-продажи квартиры.5.09.2006 г. между истцом и ответчиками был заключен договор купли-продажи указанной квартиры на условиях, оговоренных в предварительном договоре купли-продажи квартиры от 25.08.2006 г. Однако, по непонятным причинам, ответчики уклоняются от государственной регистрации данного договора. Решением суда было постановлено: в удовлетворении иска Г. к П., К. о признании ошибки в договоре купли-продажи, о признании договора купли-продажи заключенным, о понуждении к государственной регистрации договора купли-продажи - отказать. Судом было установлено, что договор купли-продажи квартиры от 5.09.2006 г. подписан покупателем Г. и одним из продавцов - П., Являющимся собственником 63/100 долей в праве общей долевой собственности на квартиру. Собственником 37/100 долей в праве общей долевой собственности на квартиру, указанным в договоре в качестве продавца - К. договор не подписан. [[9]](#footnote-9)

# 2.1 Существенные условия договора продажи жилого помещения

Содержание договора как соглашения составляет совокупность согласованных его условий, составной частью которых принято выделять существенные условия. Проанализировав пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса РФ можно прийти к выводу, что таковыми признаются все условия договора, которые требуют согласования, а при отсутствии соглашения хотя бы по одному из них договор признается незаключенным.

В соответствии с Гражданским кодексом существенными условиями любого договора являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. [[10]](#footnote-10)

Таким образом, при заключении любого договора должно быть в первую очередь достигнуто соглашение о его предмете. Так, согласно статье 554 Гражданского кодекса РФ в договоре продажи недвижимости (в том числе жилого помещения) условие о предмете договора считается согласованным, если в договоре 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. Применительно к жилому помещению это означает, что в договоре должно быть указано расположение, например, квартиры в здании (путем указания номера квартиры и приложения к договору поэтажной экспликации здания). При отсутствии этих данных в договоре условие о жилом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Следующим существенным условием договора продажи жилого помещения согласно статье 555 Гражданского кодекса РФ является цена. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене имущества, договор о ее продаже считается незаключенным.

Особое внимание следует обратить на статью 558 Гражданского кодекса, где установлены особенности продажи жилых помещений. А именно в пункте 1 этой статьи установлено специальное существенное условие, необходимое лишь для этого договора. Этим условием для 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.

**Предмет договора**

В доктрине под жилищными отношениями принято понимать различные виды общественных отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, по предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и др. [[11]](#footnote-11) Таким образом, самые разнородные общественные отношения, которые регулируются жилищным законодательством, возникают именно по поводу жилых помещений, то есть понятие жилого помещения является ключевым, основным понятием жилищного права.

Общеизвестно, что наибольшую часть сделок, совершаемых на рынке недвижимости в Российской Федерации, составляют договоры купли-продажи жилья, в основном в виде отдельных квартир. С учетом большой экономической значимости этого имущественного объекта вполне понятна важность соблюдения при заключении договоров продажи жилых помещений предписаний действующего законодательства, без чего договор может оказаться недействительным или незаключенным. [[12]](#footnote-12) Так, например, Гражданским кодексом установлено такое обязательное существенное условие как предмет договора продажи жилья.

В современной литературе распространено мнение о том, что предмет договора купли-продажи нельзя ограничивать одним лишь товаром, поскольку он также охватывает действия продавца по передаче и действия покупателя по его принятию и оплате. [[13]](#footnote-13) Эта позиция основана на концепции О.С. Иоффе, согласно которой у любого правоотношения одновременно имеется три различных содержания:

* материальное

То есть само экономическое отношение, лежащее в основе договора.

* волевое

То есть воля государства, воплощенная в правовых нормах.

* юридическое

То есть наличие прав и обязанностей субъектов. [[14]](#footnote-14)

В соответствии с этим могут быть выделены три различных объекта договора купли-продажи: материальный, волевой и юридический, в которых воплощается его предмет. [[15]](#footnote-15)

Но в противовес данной позиции А.П. Сергеев и Ю.К. Толстой разработали иную, главным вопросом в которой стал о том, что бы означало принятие на практике вышеизложенной концепции.

Состоит их позиция в следующем: "Включив в предмет договора купли продажи, наряду с товаром, также покупную цену, мы придали бы условию о цене существенный характер, которого оно на самом деле не имеет в обычных договорах продажи. (но они отмечают, что для отдельных разновидностей купли-продажи как, например, для договора продажи жилого помещения цена может быть включена отдельно в перечень существенных условий.) Понимая предмет договора как волевой объект (индивидуальную волю продавца и покупателя), мы перевели бы все сделки с пороками воли из категории недействительных в разряд незаключенных, лишив тем самым практического смысла многие нормы о недействительности сделок. Наконец, включение в предмет договора действий сторон по передаче товара и уплате денежной суммы совершенно размывает грань между заключением и исполнением договора. Таким образом широкая трактовка предмета договора купли-продажи весьма неудачна как с теоретической, так и с практической точек зрения". [[16]](#footnote-16)

Естественно, в случае с договором продажи жилья основное видообразующее значение имеет такой элемент предмета договора, как продаваемый объект недвижимого имущества. Именно особенности, присущие недвижимому имуществу, диктуют необходимость установления специальных правил, регулирующих действия продавца по передаче продаваемого имущества, а также действия покупателя по его принятию и оплате.

Поэтому сфера действия договора продажи жилого помещения может быть определена лишь путем анализа объектов гражданских прав, охватываемых понятием "жилое помещение", являющегося частью недвижимого имущества. Общее определение недвижимости и перечень объектов, относящихся к ней, содержится в статье 130 Гражданского кодекса РФ. Там определено, что к недвижимым вещам 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 и некоторое другое имущество. Помимо понятия "недвижимость" наше законодательство содержит такое понятие как "недвижимость в жилищной сфере", что имеет важное значение для определения предмета договора продажи жилья.

Особенность предмета договора купли-продажи жилья состоит в том, что он может охватываться большим количеством терминов, значение которых можно определить в соответствии с законодательством Российской Федерации.

* *Недвижимость в жилищной сфере*

Под недвижимостью в жилищной сфере понимается недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инфраструктуры жилищной сферы. [[17]](#footnote-17)

* *жилое помещение*

Анализ действующего гражданского, жилищного законодательства и юридической литературы позволяет сделать вывод, что термин "жилое помещение" очень неоднозначен и имеет несколько толкований:

1) Жилое помещение - это помещение, предназначенное для проживания, которое не может быть использовано для производственных целей. [[18]](#footnote-18)

2) Жилое помещение - это жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и строениях, пригодные для постоянного и временного проживания. [[19]](#footnote-19)

3) Жилое помещение (если оно выступает объектом договора найма) - это изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. [[20]](#footnote-20)

4) Под жилым помещением понимается помещение, законченное строительством и принятое в установленном законом порядке в эксплуатацию, подлежащее кадастровому и техническому учету (инвентаризации). [[21]](#footnote-21)

Также существует определение, которое дается в Жилищном кодексе РФ.

5) Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) [[22]](#footnote-22)

Таким образом, жилое помещение, являясь объектом жилищных прав, обладает рядом признаков, вытекающих из определения данного в Жилищном кодексе РФ:

* Это *изолированное* помещение;
* Это *жилое* помещение;
* Это помещение, *пригодное для постоянного проживания*, которое должно по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и иных излучений соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания. [[23]](#footnote-23) Помимо санитарных правил жилое помещение должно отвечать техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства: стационарность сооружения, наличие определенных видов удобств, вспомогательных помещений и тд. Необходимо подчеркнуть, что важна возможность именно постоянного проживания. То есть к жилым помещениям не относятся гостиницы, санатории, дома отдыха, пансионаты, так как имеют иное функциональное назначение, а именно являются местом отдыха или лечения.

Раз существуют признаки жилого помещения, то следует прийти выводу, что оно должно отвечать определенным требованиям, для того чтобы действительно быть пригодным для постоянного проживания людей. Критерии оценки жилья как пригодного для проживания содержатся в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденном Постановлением Правительства РФ. При этом одним из самых важных показателей, входящих в состав, содержащихся в этом Положении, требований, является соответствие жилых помещений строительным показателям, содержащим санитарные и технические требования, обеспечивающим возможность проживания человека в данном жилом помещении без вреда для его здоровья. [[24]](#footnote-24)

Предназначенность помещения для жилищных целей - это изначально заданная функция, обозначенная в соответствующих документах, которая не зависит от характера фактического использования объекта и от сохранения им способности удовлетворять жилищные потребности граждан. [[25]](#footnote-25) Таким образом, жилое помещение, являясь по назначению жилым, может стать непригодным для проживания (аварийным) в результате обычного износа или под влиянием особых обстоятельств (например, пожар, наводнение и др.).

По своей сути жилые помещения относятся к сложным объектам, то есть они образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей. [[26]](#footnote-26) В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права. При этом их состав зависит от вида жилого помещения. В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса РФ жилые помещения бывают следующих видов:

* жилой дом, часть жилого дома;
* квартира, часть квартиры;
* комната.

А Гражданский кодекс РФ в отличие от Жилищного кодекса РФ не обозначает в качестве самостоятельного объекта жилищных прав комнату. Это верно, так как комната - часть квартиры, то есть понятие "комната" поглощается понятием "квартира". Совершенно очевидно, что под частью квартиры в качестве объекта жилищных отношений (изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания) понимается только комната. Наряду с ней частью квартиры являются помещения вспомогательного пользования: кухня, ванная комната и тд., но они не выступают самостоятельными объектами жилищных прав. [[27]](#footnote-27)

**Цена договора**

Еще одна явная особенность, отличающая договор продажи жилого помещения (недвижимости) от других возмездных договоров и от иных договоров купли-продажи товаров содержится в статье 555 Гражданского кодекса РФ и заключается в том, что договор продажи жилья должен содержать согласованное сторонами в письменной форме условие о цене жилого имущества. Это условие является существенным для данного вида договора и при его отсутствии, такой договор будет считаться незаключенным.

Оценка недвижимости - наука прикладного экономического анализа, цель которого заключается в выявлении наиболее эффективного с экономической точки зрения использования объекта, в исследовании спроса и предложения на соответствующем рынке, а также в разработке модели оценки объекта, которая прогнозировала бы наиболее вероятную цену его продажи. [[28]](#footnote-28) Оценка недвижимости, в том числе жилого помещения - это явление многофакторное и сложное, поэтому на рынке недвижимости ее осуществляют профессиональные оценщики.

Цена может быть указана:

1. Путем обозначения в тексте договора купли-продажи жилого

помещения конкретной денежной суммы за жилое имущество.

2) Путем обозначения в договоре купли-продажи жилого помещения денежной суммы за единицу площади, в связи с чем цена жилого имущества определяется исходя из его площади.

При этом в обоих случаях цена может быть выражена:

непосредственно в рублях;

в рублях в сумме эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. [[29]](#footnote-29)

Также возможна покупка жилого помещения в кредит. В соответствии со статьей 489 Гражданского кодекса РФ Договором купли-продажи товара в кредит может быть предусмотрена оплата этого товара в рассрочку. При этом такой договор будет считаться заключенным, если в нем наряду с другими существенными условиями указаны порядок, сроки и размеры платежей.

В отношении цены статьей 555 Гражданского кодекса РФ установлено два очень важных правила:

* Если в законе (например, в Законе о приватизации жилья) или в

договоре купли-продажи недвижимости, в том числе жилого помещения, четко не сказано, что цена объекта недвижимости, продаваемой по договору продажи, не включает в себя (в качестве составной части) и цену на передаваемый вместе с ним земельный участок, то говорить о переходе к покупателю права собственности на этот земельный участок нет оснований.

* Но если ни закон, ни договор купли-продажи недвижимости, в

том числе жилого помещения, не предусмотрели иное, то действует общее правило, состоящее в том, что цена на продаваемый объект недвижимости включает в себя и цену передаваемого вместе с объектом участка земли и право собственности на этот земельный участок. [[30]](#footnote-30)

На основании пункта 1 статьи 555 Гражданского кодекса РФ договор купли-продажи жилого помещения однозначно будет считаться незаключенным в случаях, когда:

* в договоре не указана цена
* по условиям договора цена не может быть определена. Так как

прямо запрещено использование метода, предписываемого пунктом 3 статьи 424 Гражданского кодекса РФ, заключающегося в использовании цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары.

**Перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.**

В силу правила п.2 ст.292 ГК РФ переход права собственности (в том числе по договору купли-продажи жилого помещения) на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования этим помещением со стороны членов семьи прежнего собственника. Другими словами, данное право как бы "обременяет" такую недвижимость, следуя ее судьбе, что сближает его с вещными правами. Практически это означает, что при отчуждении или ином распоряжении собственником-гражданином принадлежащим ему жильем без согласия совместно проживающих с ним членов его семьи они продолжают пользоваться прежним помещением на законном основании, и новому приобретателю не удастся прекратить их право. [[31]](#footnote-31)

В этой связи требование Гражданского кодекса о том, что 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[[32]](#footnote-32), облегчило задачу и внесло некую ясность в понимание того, как предупредить будущего собственника о правах третьих лиц на то или иное жилое имущество и тем самым обезопасить.

В такой перечень могут быть включены следующие субъекты:

1) Наниматель жилого помещения и члены семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения, а также граждане переставшие быть членами семьи нанимателя жилого помещения, но продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении. Данный круг лиц определяется по правилам статьи 31 Жилищного кодекса РФ.

2) Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане (статья 677 ГК РФ).

3) Поднаниматель жилого помещения в пределах срока действия договора найма жилого помещения, как социального, так и коммерческого (статья 685 ГК РФ, статьи 77 и 79 ЖК РФ).

4) Лицо, обладающее правом пожизненного пользования жилым помещением в порядке завещательного отказа (статья 1137 ГК РФ и статья 33 ЖК РФ).

5) Получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, если в договоре оговорено проживание его в данном жилом помещении (пункт 1 статьи 602, пункт 1 статьи 586 ГК РФ и статья 34 ЖК РФ).

6) Ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жилым помещением в пределах срока действия договора (пункт 1 статьи 700 ГК РФ)[[33]](#footnote-33)

Данный перечень носит лишь примерный характер, то есть законодательством могут быть определены иные лица и основания сохранения за ними такого права.

В юридической литературе сложились различные подходы относительно такого существенного условия договора продажи жилого помещения как перечень третьих лиц, обладающих правами на жилое имущество. Например, интересно мнение А.М. Эрделевского. Он считает, что в пункте 1 статьи 558 Гражданского кодекса речь идет не о существенном условии договора в точном смысле статьи 432 ГК, поскольку если какие-либо лица в соответствии с законом сохраняют право пользования жилым помещением, то судьба этого права не может зависеть от содержания договора и волеизъявления его участников. Поэтому отменить установленное законом самостоятельное право третьих лиц на жилое помещение и изменить перечень таких лиц своим соглашением они не могут. И в то же время совершенно справедливо, что покупателю вовсе не безразлично, будет ли кто-либо, кроме него, иметь имущественные права на приобретенное им жилое помещение, поэтому он заинтересован в осведомленности об этом обстоятельстве до заключения договора. Применительно, например к договору аренды законодатель в статье 613 Гражданского кодекса РФ прямо говорит о том, что при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.), а неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков. В общих положениях о договоре купли-продажи законодатель прямо не предусматривает подобной обязанности продавца, однако в пункте 1 статьи 460 Гражданского кодекса РФ установлено, что продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц, а 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. Отсюда следует, что в общем случае на продавце лежит обязанность предупредить покупателя о правах третьих лиц на товар, но ее неисполнение не препятствует признанию договора заключенным, а лишь делает его неустойчивым, поскольку у покупателя возникают основания для предъявления требования об изменении (в части цены) или расторжении такого договора в судебном порядке. [[34]](#footnote-34)

На основании этого он приходит к выводу, что в статье 558 Гражданского кодекса РФ, с учетом пункта 1 статьи 460, речь идет не собственно о перечне лиц, в соответствии с законом сохраняющих право пользования жилым помещением, как особом самостоятельном условии договора продажи жилого помещения, а о том, что в договоре продажи жилого помещения покупатель должен явно выразить свое согласие принять от продавца жилое помещение, обремененное правами таких лиц (что одновременно означает необходимость обязательного предупреждения покупателя о таких правах). Следовательно, такой перечень третьих лиц следует рассматривать не в качестве самостоятельного существенного условия договора продажи жилого помещения, а в качестве необходимого элемента описания предмета такого договора наряду с другими элементами, указанными в статье 554 Гражданского кодекса. Поэтому в соответствии с этой точкой зрения, в случае отсутствия в договоре указанного перечня, условие о предмете договора должно считаться не достигнутым, а сам договор - незаключенным.

# 2.2 Государственная регистрация договора продажи жилого помещения

Составной частью особого правового режима недвижимого имущества, в том числе жилого, является обязательная государственная регистрация прав на него, сделок с ним и обременений недвижимого имущества. Договор продажи жилого помещения считается заключенным только с момента его государственной регистрации. Цель такой регистрации - установление прочной системы оборота недвижимости.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой элемент публично-правового регулирования в частноправовых отношениях. Однако первое выполняет вторичную роль по отношению к последним. Цель такого регулирования в том, чтобы обеспечить стабильность в гражданских отношениях. Требование об отражении изменений вещно-правового положения участников в Едином государственном реестре является реализацией принципа публичности в обороте недвижимости. Слово "государственная" означает, что регистрация должна осуществляться специально уполномоченными федеральными государственными органами. Такими органами в настоящее время являются Федеральная регистрационная служба и ее структурные подразделения. [[35]](#footnote-35)

Законодательство связывает именно с моментом государственной регистрации возникновение и прекращение тех или иных прав на жилое помещение, то есть государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое (правообразующее) значение.

Права на жилье, приобретаемые различными лицами, возникают на основании юридического состава, включающего в себя два юридических факта: соглашение и акт регистрации права. [[36]](#footnote-36) Только после государственной регистрации покупатели приобретают право собственности и, следовательно, получают возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью.

В статье 18 Жилищного кодекса РФ закреплено, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, ФЗ "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим Кодексом". [[37]](#footnote-37) В связи с этим необходимо рассмотреть некоторые положения Гражданского кодекса РФ, например, статья 131 полностью посвящена регулированию государственной регистрации недвижимости, она определяет, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Также наряду с ней Кодекс содержит еще целый ряд норм, указывающих на необходимость государственной регистрации прав и сделок на недвижимое имущество. К ним относятся: статья 164 "Государственная регистрация сделок", статья 223 "Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору", статья 433 "Момент заключения договора", а также другие нормы, содержащиеся как в первой, так и во второй части Кодекса. [[38]](#footnote-38)

Таким образом, действующее законодательство в качестве предмета государственной регистрации называет:

1) права на недвижимое имущество;

2) сделки с недвижимым имуществом;

3) обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество. [[39]](#footnote-39)

Важным моментом является то, что Федеральная регистрационная служба и ее подразделения в субъектах РФ, осуществляющие регистрацию права собственности на жилые помещения и сделок с ним, должны осуществлять государственную регистрацию в соответствии с:

1) Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения (утвержденной Приказом Минюста РФ от 6 августа 2001 г. № 233 с последующими изменениями);

2) Правилами ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утвержденными Приказом Минюста РФ от 24 декабря 2001 г. № 343 с последующими изменениями);

3) Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров мены и (или) перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территориях различных регистрационных округов (утвержденной Приказом Минюста РФ от 1 июля 2002 г. № 183 с последующими изменениями);

4) Инструкцией о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах (утвержденной Приказом Минюста РФ от 27 июня 2003 г. № 152 с последующими изменениями);

5) Инструкцией о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах (утвержденной Приказом Минюста РФ от 18 сентября 2003 г. № 226 с последующими изменениями);

6) Инструкцией о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме (утвержденной Приказом Минюста РФ от 25 мая 2004 г. № 107 с последующими изменениями). [[40]](#footnote-40)

Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения (в редакции от 24 декабря 2004 г.) является важнейшим документом, который регулирует порядок государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения.

Как верно подчеркивают П.В. Крашенинников и Б.М. Гонгало, важность данной Инструкции трудно переоценить, поскольку основная часть сделок с недвижимостью - это именно сделки с жилыми помещениями и, конечно же, упорядоченность проведения государственной регистрации договора и перехода права собственности на жилье, формирование единой практики государственной регистрации послужат установлению единого цивилизованного рынка недвижимости, позволят более полно охранять и защищать права и законные интересы граждан и иных лиц. [[41]](#footnote-41)

Названная Инструкция, устанавливая перечень документов, необходимых для государственной регистрации, разделяет его на документы, представляемые на государственную регистрацию договора продажи, и документы, представляемые на государственную регистрацию перехода права. [[42]](#footnote-42)

Государственная регистрация является доказательством существования зарегистрированного права и оспорено это право может быть только в суде.

Еще раз обратимся к пункту 2 статьи 558 Гражданского кодекса РФ: договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации. Требование этой нормы является обязательным и его несоблюдение влечет недействительность сделки. Такая сделка считается ничтожной. (пункт 1 статьи 165 ГК РФ)

А в том случае, если сделка по продаже жилого дома совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. Сторона, отклоняющаяся от регистрации необоснованно, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в регистрации сделки. (пункт 3 статьи 165 ГК РФ)

Для того чтобы придать этой норме практическое значение, необходимо привести пример из практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости.

Облпотребсоюз обратился в арбитражный суд с иском о понуждении акционерного общества зарегистрировать сделку купли-продажи жилого дома. Судом первой инстанции в иске отказано по тому мотиву, что облпотребсоюз не обращался в регистрирующий орган с требованием о регистрации договора купли-продажи. Апелляционная инстанция отменила решение суда и приняла постановление о регистрации сделки купли-продажи недвижимости. При этом апелляционная инстанция правомерно исходила из следующих обстоятельств. Между облпотребсоюзом (продавцом) и акционерным обществом (покупателем) была заключена двухсторонняя сделка купли-продажи жилого дома. Сделка сторонами исполнена. Стоимость дома уплачена покупателем продавцу, а передача осуществлена по акту приема-передачи. Правомерность заключения этого договора не оспаривалась. Покупатель не обращался с требованием зарегистрировать эту сделку в регистрирующий орган, поскольку утратил к ней интерес из-за ее убыточности.

Пунктом 3 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено: если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. Договор продажи жилого дома согласно статье 558 Кодекса подлежит обязательной государственной регистрации. Поскольку сделка исполнена, а правообладатель ее не зарегистрировал, облпотребсоюз правомерно обратился за защитой своих интересов в суд. Апелляционная инстанция бездействие акционерного общества обоснованно квалифицировала как уклонение от государственной регистрации сделки. Данное решение суда является основанием для возникновения у соответствующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки. [[43]](#footnote-43)

Таким образом, 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.

# 3. Права и обязанности сторон договора продажи жилого помещения

# 3.1 Стороны договора продажи жилого помещения

Сторонами гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями могут выступать различные субъекты экономического оборота. Основными участниками таких сделок являются физические и юридические лица.

Юридические лица, выступающие сторонами сделок с жилыми помещениями, должны обладать правоспособностью, которая возникает с момента государственной регистрации этого юридического лица. При этом специальными предписаниями закона или уставом на юридическое лицо могут налагаться ограничения на приобретение и отчуждение недвижимого имущества. Например, в большинстве случаев продажа акционерным обществом дорогостоящей недвижимости является крупной сделкой, для совершения которой продавец должен соблюсти требования акционерного законодательства о таких сделках. [[44]](#footnote-44)

Граждане, выступающие сторонами сделок с жилыми помещениями, должны обладать полной дееспособностью. Они должны достичь 18-летнего возраста, а в случае когда законом допускается вступление в брак до достижения 18 лет, гражданин, не достигший этого возраста, приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак; полная дееспособность приобретается также при эмансипации, то есть объявлении несовершеннолетнего, достигшего 16 лет, работающего по трудовому договору (контракту) либо занимающегося предпринимательской деятельностью, полностью дееспособным. [[45]](#footnote-45)

По общему правилу в качестве продавца должен выступать собственник жилого помещения. Также продавцом может быть лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора. При продаже недвижимого имущества, являющегося объектом федеральной государственной собственности, могут выступать органы исполнительной власти, наделенные Правительством РФ полномочиями по осуществлению функций по приватизации федерального имущества. При продаже имущества субъектов РФ продавцами выступают лица, уполномоченные органами государственной власти субъектов РФ, а при продаже муниципального имущества - продавцы, назначенные органами местного самоуправления. [[46]](#footnote-46)

# 3.2 Права и обязанности продавца

Главная обязанность продавца заключается в передаче покупателю жилого имущества, являющегося предметом купли - продажи, в срок, установленный договором, а если такой срок договором не установлен, - в соответствии с правилами об исполнении бессрочного обязательства, содержащимися в статье 314 Гражданского кодекса РФ, то есть в разумный срок. По общему правилу, при купле-продаже с момента передачи вещи у покупателя обычно возникает право собственности. Однако у приобретателя жилого помещения по договору продажи право собственности возникает с момента регистрации перехода права собственности, который может и не совпадать с фактической передачей недвижимости. Поэтому в рассматриваемом обязательстве по отчуждению следует различать передачу права собственности и фактическую передачу жилого помещения по акту передачи. В связи с этим обязанность продавца следует рассматривать как обязанность перенести на покупателя право собственности на проданное имущество и ввести его во владение недвижимостью (т.е. фактически передать недвижимость). Принимая во внимание специфику жилого помещения как недвижимости, являющейся объектом договора продажи, законодатель установил специальные правила, связанные с исполнением продавцом обязанности передать, а покупателем - принять проданную вещь. Передача помещения осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Обязательность письменного оформления передачи установлена для того, чтобы устранить в будущем споры об исполнении обязанности продавца передать вещь со всеми принадлежностями (например, с внутриквартирным сантехническим оборудованием), свободной от вещей прежнего собственника. [[47]](#footnote-47)

Так как специальными нормами, регулирующими договор продажи жилья, установлена обязательная регистрация такого договора, а в случае несоблюдения этого требования, такая сделка будет ничтожной, на каждую из сторон (и продавца и покупателя) возложена обязанность обратиться в государственный регистрирующий орган с целью выполнения этого требования.

Следующей обязанностью, возложенной законодателем на продавца, является обязанность передать право собственности на жилое имущество свободное от прав и притязаний третьих лиц, а в том случае, если это невозможно, то уведомить покупателя о существовании прав третьих лих в отношении имущества, являющегося предметом конкретного договора купли-продажи и предоставить перечень этих лиц.

В том случае, если продавец является собственником жилого помещения, то в соответствии с пунктом 4 статьи 292 Гражданского кодекса РФ такой продавец-собственник при наличии, находящихся у него под опекой или попечительством членов его семьи либо о оставшихся без родительского попечения несовершеннолетних членов его семьи (о чем известно органу опеки и попечительства), проживающих в данном жилом помещении, может продать это жилье, если при этом будут затрагиваться права или охраняемые законом интересы указанных лиц, только с согласия органа опеки и попечительства.

Продавец в результате неисполнения либо ненадлежащего исполнения покупателем своей обязанности по оплате жилого помещения, составляющего предмет договора, получает определенное право потребовать от покупателя не только оплаты товара, но и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами, начисляемых на сумму задолженности за весь период просрочки оплаты. (пункт 3 статьи 486 ГК РФ)

Если покупатель в нарушение договора продажи отказывается принять и оплатить имущество, продавец вправе по своему выбору либо потребовать оплаты товара, либо отказаться от исполнения договора, что повлечет его расторжение. (пункт 4 статьи 486 ГК РФ)

# 3.3 Права и обязанности покупателя

Покупатель обязан оплатить жилое помещение непосредственно до или после его передачи ему продавцом в размере его полной цены, если иное не предусмотрено законодательством или договором купли-продажи либо не вытекает из существа обязательства. [[48]](#footnote-48) Это обязательство, призванное обеспечить право продавца получить деньги за свой товар, является главным для покупателя.

Такая обязанность покупателя, как принять жилое помещение по передаточному акту, обусловлена обязанностью продавца передать его. Необоснованный отказ покупателя от принятия жилого помещения влечет установление определенных прав для продавца, которые были рассмотрены в предыдущем параграфе под названием "Права и обязанности продавца".

Важное значение имеет тот факт, что передаточный акт призван обезопасить покупателя от недостатков имущества, являющегося предметом договора продажи жилого помещения. Так, например, В случае передачи продавцом покупателю имущества, не соответствующего условиям договора о его качестве, покупатель вправе потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, возмещения своих расходов на устранение недостатков. А в случае существенных недостатков (неустранимых, например) может отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за помещение денежной суммы, но не может ни при каких обстоятельствах потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

# Заключение

В данной курсовой работе я постарался всесторонне рассмотреть особенности договора продажи жилого помещения. На мой взгляд, я справился с поставленными задачами.

Мною было рассмотрено понятие "договор продажи жилого помещения" и его особенности, определена юридическая природа. Я ознакомился с термином "существенные условия договора", установил их перечень и обозначил существенные условия договора продажи жилого помещения. Также в своей курсовой работе я изучил права и обязанности продавца и покупателя в договоре купли-продажи жилого помещения.

Самой распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, безусловно, является договор купли-продажи жилого помещения. По договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить определенную сторонами денежную сумму.

Заключается он в простой письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме тех, которые имеют статус существенных. Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

К существенным условиям договора купли-продажи жилого помещения закон относит следующие:

1) предмет договора

2) цена жилого помещения

3) перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением, после приобретения его покупателем.

# Библиография

1. Нормативные материалы и акты толкования

1.1 Конституция Российской федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. - 1993. - № 237.

1.2 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая // Собрание законодательства РФ. № 32., 1994.

1.3 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая // Собрание законодательства РФ. №5., 1996.

1.4 Жилищный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. № 1., 2005.

1.5 Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" // Российская газета. № 5.1993.

1.6. Федеральный Закон Российской Федерации "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" // Собрание Законодательства РФ. № 14., 1999.

1.7 Информационное письмо Президиума ВАС РФ "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" от 13.11.1997 №21 // Вестник ВАС РФ. № 1., 1998.

1.8 Гусев А.Н. Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. М., 2000.

1.9 Гусев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2005.

1.10 Жуйков В.М. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2006.

1.11 Крашенинников П.В., Гонгало Б.М. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.

Учебные, научно-практические пособия и монографии

2.1 Витрянский В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. М., 2004.

2.2 Иоффе О.С. Обязательственной право. М., 1975.

2.3 Иоффе О.С. Советское гражданское право. М., 1967.

2.4 Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. М., 1999.

2.5 Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и иные вещные права.М., 2005.

2.6 Фаршатов И.А. Жилищное Законодательство. Практика применения, теоретические вопросы. М., 2001.

2.7 Харрисон Генри. Оценка недвижимости. М., 1994.

2.8 Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2.М., 2002.

2.9 Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право. М., 2006.

2.10. Седугин П. И Жилищное право: Учебник для ВУЗов. М., 1997.

2.11. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. Учебник. Т.2.М., 2003.

2.12. Суханов Е.А. Гражданское право в 4-х томах. Т.3.М., 2008.

2.13. Хвостов В.М. Система Римского права. Учебник (напечатан по изданию 1908 г.).М., 1996.

Статьи из периодических изданий и непериодических сборников

3.1 Гришаев С.П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. № 10., 2006.

3.2 Кузьмина И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. № 9., 2001.

3.3 Потяркин Д. Раздел жилого помещения // Законность. №8., 1999.

3.4 Чимов З.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере - субинститут института государственной регистрации // Бюллетень нотариальной практики. № 3., 2008.

3.5 Эрделевский А.М. Существенные условия договора продажи жилого помещения // Программа информационной поддержки российской науки и образования Консультант плюс: Высшая школа. Учебное пособие. М.

3.6 Ярыгина А.В. Сделки с жилыми помещениями // Жилищное право. № 7., 2006.

4. Словари.

4.1 Серый Е.С. Бизнес-словарь // Справочно-информационный ресурс поддержки предпринимательства. М., 2003-2008.

1. Фаршатов И.А. Жилищное Законодательство. Практика применения, теоретические вопросы. М., 2001.С. 2 [↑](#footnote-ref-1)
2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2.М., 2002.С. 20. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая // Собрание законодательства РФ. №5., 1996. п. 1 ст. 454 [↑](#footnote-ref-3)
4. Там же. п. 1 ст. 549. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая // Собрание законодательства РФ. № 32., 1994. п. 1 ст. 423. [↑](#footnote-ref-5)
6. Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право. М., 2006.С. 258. [↑](#footnote-ref-6)
7. Суханов Е.А. Гражданское право в 4-х томах. Т. 3. М., 2008.С. 238. [↑](#footnote-ref-7)
8. Серый Е.С. Бизнес-словарь // Справочно-информационный ресурс поддержки предпринимательства. М., 2003-2008. [↑](#footnote-ref-8)
9. Программа информационной поддержки российской науки и образования Консультант плюс: Высшая школа. Учебное пособие. М. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая // Собрание законодательства РФ. № 32., 1994. п. 1 ст. 432 [↑](#footnote-ref-10)
11. Седугин П. И Жилищное право: Учебник для ВУЗов. М., 1997.С. 2. [↑](#footnote-ref-11)
12. Эрделевский А.М. Существенные условия договора продажи жилого помещения // Программа информационной поддержки российской науки и образования Консультант плюс: Высшая школа. Учебное пособие. М. [↑](#footnote-ref-12)
13. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 23. [↑](#footnote-ref-13)
14. Иоффе О.С. Советское гражданское право. М., 1967.С. 84. [↑](#footnote-ref-14)
15. Иоффе О.С. Обязательственной право. М., 1975.С. 211. [↑](#footnote-ref-15)
16. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. Учебник. Т. 2. М., 2003.С. 9-10. [↑](#footnote-ref-16)
17. Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" // Российская газета. № 5.1993. ст. 1. [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая // Собрание законодательства РФ. № 32., 1994. ст. 288. [↑](#footnote-ref-18)
19. Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" // Российская газета. № 5.1993. ч. 2. ст. 1. [↑](#footnote-ref-19)
20. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая // Собрание законодательства РФ. №5., 1996. п. 1 ст. 673. [↑](#footnote-ref-20)
21. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. М., 1999.С. 248. [↑](#footnote-ref-21)
22. Жилищный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. № 1., 2005. п. 2. ст. 15. [↑](#footnote-ref-22)
23. Федеральный Закон Российской Федерации "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" // Собрание Законодательства РФ. № 14., 1999. ст. 23. [↑](#footnote-ref-23)
24. Потяркин Д. Раздел жилого помещения // Законность. №8., 1999.С. 21. [↑](#footnote-ref-24)
25. Кузьмина И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. № 9., 2001.С. 40. [↑](#footnote-ref-25)
26. Хвостов В.М. Система Римского права. Учебник (напечатан по изданию 1908 г.). М., 1996.С. 107. [↑](#footnote-ref-26)
27. Жуйков В.М. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2006.С. 52. [↑](#footnote-ref-27)
28. Харрисон Генри. Оценка недвижимости. М., 1994.С. 34. [↑](#footnote-ref-28)
29. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая // Собрание законодательства РФ. № 32., 1994. п. 1-2. ст. 317. [↑](#footnote-ref-29)
30. Гусев А.Н. Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации.М., 2000.С. 142-143. [↑](#footnote-ref-30)
31. Фаршатов И.А. Жилищное Законодательство. Практика применения, теоретические вопросы.М., 2001.С. 64-65. [↑](#footnote-ref-31)
32. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая // Собрание законодательства РФ. №5., 1996. п. 1 ст. 558. [↑](#footnote-ref-32)
33. Суханов Е.А. Указ. соч.С. 385-386. [↑](#footnote-ref-33)
34. Эрделевский А.М. Указ. соч. [↑](#footnote-ref-34)
35. Гришаев С.П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. № 10., 2006.С. 23-24. [↑](#footnote-ref-35)
36. Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и иные вещные права. М., 2005.С. 27. [↑](#footnote-ref-36)
37. Жилищный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. № 1., 2005. ст. 18. [↑](#footnote-ref-37)
38. Крашенинников П.В., Гонгало Б.М. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.С. 52. [↑](#footnote-ref-38)
39. Витрянский В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе.М., 2004.С. 68. [↑](#footnote-ref-39)
40. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2005.С. 55-56. [↑](#footnote-ref-40)
41. Чимов З.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере - субинститут института государственной регистрации // Бюллетень нотариальной практики. № 3., 2008.С. 3. [↑](#footnote-ref-41)
42. Крашенинников П.В., Гонгало Б.М. Указ. соч.С. 53. [↑](#footnote-ref-42)
43. Информационное письмо Президиума ВАС РФ "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" от 13. 11.1997 №21 // Вестник ВАС РФ. № 1., 1998.С. 1. [↑](#footnote-ref-43)
44. Суханов Е.А. Указ соч.С. 369. [↑](#footnote-ref-44)
45. Ярыгина А.В. Сделки с жилыми помещениями // Жилищное право. № 7., 2006.С. 4. [↑](#footnote-ref-45)
46. Суханов Е.А. Указ. соч.С. 369-370. [↑](#footnote-ref-46)
47. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. соч.С. 115-116. [↑](#footnote-ref-47)
48. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая // Собрание законодательства РФ. №5., 1996. п. 1 ст. 486. [↑](#footnote-ref-48)