Содержание

Введение 3

1. Понятие недвижимости как объекта гражданских прав 5

2. Понятие и общая характеристика договора продажи недвижимости 8

3. Особенности продажи жилых помещений. Государственная

регистрация договора купли-продажи недвижимого имущества 14

Заключение 20

Список использованной литературы 24

Введение

В современном обществе все большую роль в имущественном обороте играет договор купли-продажи недвижимости. Российское законодательство устанавливает особые правила отчуждения, в том числе продажи недвижимого имущества, учитывая ценность, значение и специфику недвижимости как объекта гражданских прав. Правоотношения, вытекающие из договора купли-продажи, опосредуют отношения обмена товара на деньги.

Недвижимость является социально значимым объектом, поэтому современное законодательство должно отводить значительную роль правовому инструментарию, призванному охранять и защищать права и законные интересы отдельных физических и юридических лиц, общества и государства.

Договор купли - продажи недвижимости, в современном имущественном обороте, получил широкое распространение, но специфика этого договора недостаточно исследована в юридической литературе, поэтому исследование данной темы является наиболее актуальным в настоящее время.

В отечественной правовой науке проблемам правового регулирования отноше­ний по поводу недвижимости уделяется значительное внимание. Рассмотрению общих проблем договора купли-продажи недвижимости посвятили свои работы следующие ученые: А.В. Венедиктов, О.С.Иоффе, П.В. Крашенинников, Р.О.Халфин, В.С.Толстой и другие. В литературе по гражданскому праву преобладают, как правило, публикации учебного и учебно-методического характера, рассматривающие  главным образом историю и основы договора купли-продажи недвижимости и сделок с ней.

Целью данной курсовой работы было исследование договора продажи недвижимости и правовой сущности отношений, складывающихся при его осуществлении. Исходя из поставленной цели, решались следующие задачи:

- изучить понятие недвижимого имущества, как объекта гражданских прав;

- определить правовую природу договора купли-продажи недвижимости;

- дать характеристику основным элементам договора купли-продажи недвижимости, порядка его заключения, определить правовое значение формы договора, а также государственной регистрации договоров с недвижимостью.

В курсовой работе использовались различные нормативные акты, Гражданский кодекс РФ, монографии и исследования таких авторов как Брагинского М.И., Витрянского В.В., Коробковой К., Скворцова А.Ю., Устинова В.В., Ровного В.В., Козырь О.М., Садиков О.Н., Суханова Е.А., Шершеневича Г.Ф. и других.

Курсовая работа состоит из трех глав, введения, заключения, списка использованной литературы.

1. Понятие недвижимости как объекта гражданских прав

Предметом договора купли-продажи недвижимости являются недвижимые вещи, перечень которых дается в ст. 130 ГК. Различаются две группы недвижимых вещей. В первую входят земельные участки и все, что прочно связано с землей, в том числе вещи, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Это участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Ко второй группе отнесены подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, т.е. объекты, условно называемые недвижимыми вещами по закону.

Приведенный перечень недвижимых вещей не считается исчерпывающим. Как сказано в ст. 130 ГК, к недвижимым вещам законом может быть отнесено и иное имущество, в частности, предприятие как имущественный комплекс (ст. 132 ГК), жилое помещение в многоквартирном доме (ст. 288, 289 ГК), нежилое помещение в здании, кондоминиумы, объекты незавершенного строительства.[[1]](#footnote-1)

При характеристике предмета договора купли-продажи недвижимых вещей, прочно связанных с землей, законодатель связывает воедино соответствующую недвижимую вещь и земельный участок, на котором данная вещь расположена. Прежде всего, речь идет о связи с землей таких недвижимых вещей, как здания и сооружения.

В п. 1 ст. 552 ГК провозглашается общее правило подобного рода связи, в соответствии с которым по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Вопрос о том, какие права имеются при этом в виду, решается на основании норм ЗК, имеющего в данном случае приоритет в применении перед ГК. Согласно п. 1 ст. 35 ЗК при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.[[2]](#footnote-2)

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев, указанных в законе, в том числе если земельный участок изъят из оборота.

В п. 4 ст. 35 ЗК в противоречие со ст. 553 ГК провозглашается также правило о том, что не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения, если они принадлежат одному лицу. При продаже продавцом земельного участка, на котором находится здание, строение, сооружение, принадлежащее другому лицу, за последним сохраняется право пользоваться частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

В ст. 554 ГК предусматривается важное правило об определении предмета договора продажи недвижимости по месту его нахождения на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору, в том числе о его местонахождении. При несоблюдении данного требования договор считается незаключенным.

Таким образом, в силу закона отличительной особенностью, недвижимого имущества является индивидуальная определенность, и придаваемая регистрации этих объектов и прав на них. Только с момента государственной регистрации эти объекты приобретают статус недвижимого имущества.

2. Понятие и общая характеристика договора продажи недвижимости

Под договором купли-продажи недвижимости понимается договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель - принять эту недвижимость и уплатить за нее определенную в договоре денежную сумму.

Договор продажи недвижимости характеризуется как двусторонний и взаимный. Данный договор выделяется в качестве самостоятельной разновидности договора купли-продажи по предмету - недвижимому имуществу.

К отношениям по продаже недвижимого имущества часто применяются и особые нормативные требования. Так, к договорам продажи недвижимости, заключаемым на торгах, в том числе на публичных, применяются правила ст. 447 - 449 ГК, ст. 54, 62, 63 Федерального закона от 21 июля 1997 г. "Об исполнительном производстве". К договорам продажи недвижимости в процессе приватизации применяются нормы законодательства о приватизации; при этом положения ГК, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.[[3]](#footnote-3)

Как и в любом договоре купли-продажи, предметом данного договора может быть лишь та недвижимость, которая обладает признаками оборотоспособности. Так, в соответствии с действующим законодательством среди природных ресурсов оборотоспособностью обладают лишь некоторые виды земельных участков.

Согласно п. 1 ст. 549 ГК предметом договора купли-продажи недвижимости может быть любое недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК, в том числе воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. По правилам о договоре продажи недвижимости должны отчуждаться и вновь построенные (созданные) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты после надлежащей государственной регистрации права собственности на них, ибо только в силу этого они могут приобрести статус недвижимого имущества как объекта права собственности.

Продавцом и покупателем по договору купли-продажи недвижимого имущества могут быть как юридические, так и физические лица. При этом следует иметь в виду, что уставом или специальными предписаниями закона на юридическое лицо могут налагаться ограничения на приобретение и отчуждение недвижимого имущества. Например, в большинстве случаев продажа дорогостоящей недвижимости является крупной сделкой, для совершения которой продавец - акционерное общество - должен соблюсти требования акционерного законодательства к таким сделкам.

По общему правилу в качестве продавца может выступать собственник недвижимого имущества. Продавцом также может быть лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора. В качестве продавца при продаже недвижимого имущества, являющегося объектом федеральной государственной собственности, выступает специализированное учреждение, уполномоченное Правительством РФ, при продаже имущества субъектов Российской Федерации - юридические лица, уполномоченные органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а при продаже муниципального имущества - продавцы, назначенные органами местного самоуправления. Решение о продаже принимают соответственно органы Министерства государственного имущества Российской Федерации, органы по управлению государственным имуществом субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления.[[4]](#footnote-4)

Учреждения, имеющие право на осуществление коммерческой деятельности, могут быть продавцами недвижимого имущества, приобретенного за счет доходов от коммерческой деятельности.

Каких-либо общих ограничений по поводу возможных покупателей недвижимости гражданское законодательство не содержит. Специальные правила, адресованные к покупателям недвижимости, могут быть установлены специальным законодательством. В законодательстве имеются также особые правила, касающиеся одновременно и продавцов, и покупателей недвижимости.

Договор продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение установленной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (ст. 550 ГК). Договор продажи недвижимости (за исключением договора купли-продажи жилых помещений) считается заключенным с момента подписания сторонами единого документа, в котором сформулированы все его существенные условия.

К числу существенных условий договора продажи недвижимости относятся условия о предмете продажи и цене продаваемого недвижимого имущества.

Закон требует, чтобы в договоре продажи недвижимости были указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии в договоре указанных данных условие о продаваемой и подлежащей передаче недвижимости считается несогласованным, а договор незаключенным (ст. 554 ГК). Требуемые законом данные о продаваемой недвижимости содержатся в специальных документах.

К числу обязательных документов, идентифицирующих отдельно стоящее здание (сооружение), относятся план земельного участка и (или) план объекта недвижимости с указанием кадастрового номера земельного участка, правами на которое обладает собственник здания (сооружения). На каждое здание и сооружение имеются технические паспорта с их планами и указанием целевого назначения. Документами, идентифицирующими жилое недвижимое имущество, являются паспорта таких помещений, а также соответствующие справки, выданные бюро технической инвентаризации и содержащие инвентаризационные сведения и иные данные технического учета жилищного фонда. Перечень и характер документов, содержащих данные, позволяющие определенно установить продаваемое недвижимое имущество, определяется законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и законодательством о техническом учете недвижимости.[[5]](#footnote-5)

Требование закона об определенности предмета договора продажи недвижимости означает, что продаваемая недвижимость как индивидуально-определенная вещь на момент заключения договора должна существовать реально (физически), а права на нее должны быть зарегистрированы в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В противном случае договор следует признать незаключенным вследствие отсутствия его предмета (п. 1 ст. 432 ГК). Если же на момент заключения договора недвижимая вещь уже не существует (сгорела, разрушена и т.п.), хотя права на нее как на недвижимое имущество не исключены из государственного реестра, договор продажи невозможен, так как право собственности на погибшее или уничтоженное имущество прекращается (п. 1 ст. 235 ГК). Если под видом договора продажи недвижимости продается разрушенное здание (сооружение), то этот договор может прикрывать сделку по переуступке прав на земельный участок.[[6]](#footnote-6)

В тех случаях, когда здания или сооружения зарегистрированы в государственном реестре в качестве объектов недвижимости, но продаются на снос, речь должна идти не о договоре продажи недвижимости, а о договоре продажи движимого имущества. Для совершения такого договора необходимо предварительно в установленном порядке получить разрешение на снос соответствующего недвижимого объекта. Вследствие этого предназначенное к сносу здание или сооружение приобретет правовой режим движимого имущества.

Требование закона об определенности предмета договора продажи недвижимости имеет свою специфику при необходимости продажи части недвижимого имущества. Дело в том, что все недвижимые вещи (предприятия, здания, сооружения, земельные участки), за исключением многоквартирных жилых домов, являются неделимыми вещами. Вследствие этого при необходимости продажи части здания или сооружения речь должна идти о продаже доли в праве собственности на объект недвижимости, определенный по правилам ст. 554 ГК. В договоре продажи доли в праве собственности стороны могут оговорить, какая реальная часть недвижимого имущества будет находиться в пользовании покупателя. Отчуждение доли в праве собственности на недвижимую вещь может вести к режимам нераздельного, раздельного и обособленного осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью, находящейся в долевой собственности. При режиме нераздельного пользования здание, сооружение или иное строение рассматривается как нераздельный объект общего пользования без выделения сособственникам конкретного помещения. При режиме раздельного пользования каждому сособственнику выделяется помещение, причем размеры выделенных помещений могут и не соответствовать размерам долей участников общей собственности. При режиме обособленного пользования каждому сособственнику выделяется помещение, размер которого соответствует доле в общей собственности на объект недвижимости.

В отличие от договора купли-продажи движимого имущества договор продажи недвижимости должен содержать в себе согласованное сторонами в письменной форме условие о цене недвижимости. Оценка недвижимости - явление многофакторное и сложное. Поэтому на рынке недвижимости оценку недвижимого имущества осуществляют профессиональные оценщики.

Таким образом, купля-продажа недвижимости как обязательство - это правоотношение, в котором одна; сторона (продавец) обязуется передать недвижимое имущество в собственность, хозяйственное ведение и оперативное управление другой стороне (покупатели), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить определенную в договоре денежную сумму.

3. Особенности продажи жилых помещений. Государственная регистрация договора купли-продажи недвижимого имущества

Исполнение договора купли-продажи недвижимости связано с тремя особенностями, присущими данному виду договора купли-продажи: способом передачи недвижимости, требованием закона государственной регистрации прав на приобретаемое недвижимое имущество и определением цены договора.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (п. 1 ст. 556 ГК). Соответственно обязанность продавца о передаче покупателю недвижимого имущества считается исполненной при условии вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче, если иное не предусмотрено законом или договором.

При передаче продавцом покупателю недвижимости с нарушением условий договора о ее качестве применяются правила ст. 475 ГК с одним исключением. Покупатель лишается права требования о замене товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору. Объясняется это индивидуальными свойствами недвижимых вещей, составляющих предмет договора. При этом принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не освобождает продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Требование о государственной регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю на недвижимость закреплено в п. 1 ст. 551 ГК. Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" обязательной государственной регистрации в учреждениях юстиции по регистрации прав на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества подлежат право собственности и другие вещные права на имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество государственной регистрации подлежат ограничения (обременения прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда). В соответствии с ГК государственная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. Следовательно, право собственности у покупателя на приобретенное им недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации (п. 2 ст. 223 ГК). Данное положение применительно к договору купли-продажи недвижимости имеет обязательную (императивную) силу.[[7]](#footnote-7)

В период действия договора до момента государственной регистрации перехода права собственности продавец не вправе распоряжаться проданным имуществом. Соответственно к договору купли-продажи недвижимого имущества не применяются положения ст. 398 ГК о последствиях неисполнения обязательства о передаче индивидуально-определенной вещи.

Государственная регистрация воздушных судов проводится в Государственном реестре гражданских воздушных судов Российской Федерации, морских судов - в Государственном судовом реестре РФ, судовой книге или бербоут-чартерном реестре, судов внутреннего плавания - в Государственном судовом реестре РФ или судовой книге.[[8]](#footnote-8)

Регистрация права собственности и иных вещных прав на морские суда и суда внутреннего водного транспорта осуществляется в тех же государственных реестрах и судовых книгах, что и регистрация самих судов.

Особняком стоит государственная регистрация права собственности и иных вещных прав на воздушные суда, которая, согласно п. 9 ст. 33 ВК, осуществляется в соответствии со ст. 131 ГК, но в каком государственном органе и каком реестре - не указано.

Цена недвижимого имущества является существенным условием договора о купле-продаже такого имущества. Отсутствие цены в договоре ведет к признанию договора купли-продажи незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются.

Если цена недвижимости в договоре установлена из расчета стоимости единицы ее площади или иного показателя размера, то общая цена недвижимости, подлежащая уплате, определяется по фактическому размеру переданного покупателю недвижимого имущества.

Важно отметить также, что цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим имуществом части земельного участка или соответствующего права на него. Впрочем, данная норма имеет диспозитивный характер и поэтому стороны в договоре нередко устанавливают раздельные цены на здания, сооружения, иное недвижимое имущество и земельный участок или право на него.

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

В указанный перечень включаются следующие субъекты:

а) члены семьи прежнего собственника;

б) наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане;

в) поднаниматель жилого помещения в пределах срока действия договора найма;

г) лицо, обладающее правом пожизненного пользования жилым помещением в порядке завещательного отказа;

д) получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, если в договоре оговорено проживание его в данном жилом помещении;

е) ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жилым помещением в пределах срока действия договора.[[9]](#footnote-9)

В тех случаях, когда какие-либо лица, сохраняющие в соответствии с законом права пользования жильем, не были указаны в таком перечне, покупатель вправе в соответствии с ГК вследствие того, что продавец без его согласия передал ему товар, не свободный от прав третьих лиц, потребовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора продажи жилого помещения.

Договор продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК). Таким образом, при продаже жилого помещения переход права собственности от продавца к покупателю не регистрируется. Поэтому нормы ст. 551 ГК по отношению к договорам продажи жилого помещения применяться не могут.

Передача жилого помещения, даже оформленная соответствующим актом, но осуществленная до государственной регистрации договора продажи жилого помещения, не порождает каких-либо прав покупателя на жилое помещение. Факт заключения договора продажи жилого помещения порождает у его субъектов лишь право на обращение в суд с требованием вынесения решения о регистрации договора продажи жилого помещения в случаях, когда какая-либо сторона уклоняется от этого.

Совершение сделок купли-продажи жилых помещений подвержено ряду ограничений. Так, продажа жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается только с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК). А в соответствии со ст. 19 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. (в редакции от 10 февраля 1999 г.) "Об основах федеральной жилищной политики" не допускается продажа иным лицам заселенных квартир и домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан.[[10]](#footnote-10)

Таким образом, особенности договора купли-продажи жилых помещений определяются целевым характером использования предмета такого договора. Жилые помещения могут использоваться только для проживания граждан (физических лиц). В ст. 558 ГК называются две такие особенности: право лица на пользование жилым помещением в продаваемом жилом помещении и государственная регистрация договора продажи жилого помещения.

Согласно указанному праву лица, проживающие в жилом доме, квартире, части жилого дома или квартиры, имеющие в соответствии с законом право пользования занимаемым ими жилым помещением, сохраняют данное право и при приобретении этого помещения покупателем по договору. К ним относятся: члены семьи прежнего собственника, оставшиеся проживать в помещении; наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане и гражданин - поднаниматель жилого помещения в пределах срока действия договора найма.

Заключение

Современное российское законодательство устанавливает особые правила отчуждения, в том числе продажа недвижимого имущества, учитывая ценность, значение и специфику недвижимости как объекта гражданских прав. Вытекающие из договора купли - продажи, правоотношения, опосредуют отношения обмена товара на деньги. Особенностью рынка недвижимости является действие на нем посредников и представителей сторон договора, что осложняет возникающие отношения.

Обладание недвижимым имуществом обеспечивает экономическую стабильность положения его законного владельца. Так как недвижимость является социально значимым объектом, то современное законодательство должно отводить значительную роль правовому инструментарию, которая призвана охранять и защищать права и законные интересы отдельных физических, юридических лиц, общество и государство.

Одной из особенностей правового режима недвижимого имущества является введение в, РФ системы единой государственной регистрации прав на него и сделок с ним. Это объясняется тем, что государство стремится установить жесткий контроль за оборотом недвижимости.

Государственная регистрация сделок и прав порождает много проблем на практике и вопросов в теории гражданского права, которые не получили однозначного решения в законодательстве РФ. Именно поэтому, несмотря на появление специального закона, и публикаций, где исследуется государственная регистрация, остаются еще не решенные в правовых актах и дискуссионные в науке вопросы. В юридической литературе нет единства мнений о категории недвижимости, о правовой природе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, определенно не решен вопрос о том, требуется ли государственная регистрация договора купли - продажи нежилых помещений, земельных участков, отсутствует исследование о значении государственной регистрации сделок.

Вместе с тем с каждым годом растет количество регистрационных действий, совершаемых органами юстиции, и вырабатываются практические положения, которые требуют обобщения, теоретического осмысления и критического анализа, в частности, о государственной регистрации договоров долевого строительства, договора купли-продажи доли в праве общей собственности на жилые помещения.

Выделение договора купли-продажи недвижимости в отдельный вид договора купли-продажи обусловливается спецификой его предмета. Во-первых, недвижимые вещи образуют единую систему вещей, в центре которой находятся земельные участки. Поэтому функционирование недвижимых вещей, не являющихся земельными участками, их купля-продажа всегда в той или иной степени связаны с определенными действиями, касающимися земли. Это относится не только к недвижимостям, прочно связанным с землей, но и к так называемым недвижимостям по закону. Права на недвижимые вещи, а в ряде случаев и сделки, связанные с отчуждением отдельных видов недвижимых вещей, подлежат государственной регистрации. Это создает особый правовой режим недвижимых вещей в отношении перехода права собственности от одного лица к другому, осуществления правомочий по владению, пользованию и распоряжению такими вещами. Договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным и двусторонним.

Сторонами договора купли-продажи недвижимости могут быть физические и юридические лица, Российская Федерация, субъекты Федерации и муниципальные образования, иностранные государства и международные организации. В случаях, указанных в законе, покупателями отдельных видов недвижимых вещей, например спутников, используемых в системе телевидения, могут быть физические и юридические лица, имеющие специальные на то разрешения от уполномоченных государственных органов.

В качестве продавца в договоре, как правило, выступает собственник недвижимости. Несобственниками продаваемого по договору купли-продажи недвижимого имущества являются государственные и муниципальные предприятия и организации, обладающие правом хозяйственного ведения или правом оперативного управления на данное имущество (правом безвозмездного пользования земельными участками). Продажа ими недвижимого имущества осуществляется в данном случае при согласии собственника в лице уполномоченного на то государственного или муниципального органа власти. В качестве продавца недвижимости могут выступать и другие лица, указанные в законе, в том числе управляющий по договору доверительного управления, один из супругов при наличии у него нотариально удостоверенного согласия другого супруга на продажу конкретной недвижимости.

Полномочия собственника (иного продавца) на продажу недвижимости должны быть подтверждены свидетельством или специальной регистрационной надписью на документе из Единого государственного реестра прав, выдаваемого учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет недействительность договора в виде его ничтожности.

Государственная регистрация договора купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (отдельной комнаты или нескольких комнат в квартире) является исключением из общего правила, касающегося недвижимого имущества. Договор подлежит государственной регистрации наряду с государственной регистрацией права собственности и других вещных прав на жилое помещение. Объясняется это социальной значимостью данного объекта недвижимости для всех граждан России и необходимостью усиления защиты их жилищных прав и интересов.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. - №32. – ст.3301.

2. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп. от 23 июля 2008 г.)//Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. - № 4. - ст. 251.

3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 23 июля 2008 г.)//Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. - № 30. - ст. 3594.

4. Баранова Е.А., К вопросу о понятии единого объекта недвижимости в гражданском праве.//Законодательство и экономика. - 2007. - № 2.- С. 26-35.   
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. - М.: Статут, 2002.   
6. Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости//Хозяйство и право. - 2003. - № 4.- С. 32-45.

7. Гражданское право. Учебник. В 2-х томах/ под ред. Е. А. Суханова. Т. 2. - М.: НОРМА, 2003.

8. Гражданское право: Учебник. /под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова/. – М.: ИНФРА-М., 2006.   
9. Ем В.С. Договор продажи недвижимости (научно-практический комментарий действующего законодательства)//Законодательство. - № 10 - 2005. – С.19-27.

10. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. - М., 1998.

11. Коробкова К., Сделки с объектом недвижимости // Корпоративный юрист. - 2008. - № 4. – С.15-19.

12. Ровный В.В. Договор купли-продажи (очерк теории). - Иркутск, 2003.

13. Сейнароев Б.В. Договор купли-продажи //Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2000. - № 6. - С. 128 - 141.

14. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие). – М: «Волтерс Клувер», 2006.   
15. Устинов В.В., Договор купли-продажи недвижимости: правовое регулирование//«Экономико-правовой бюллетень». - 2008. - № 6. – С. 36-49.  
16. Шершеневич Г.Ф. Учебник гражданского права. - М., 2005.

17. Флейшиц Е.А. Договор купли-продажи. Отдельные виды обязательств. М., 1999.

1. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 23 июля 2008 г.)//Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. - № 30. - ст. 3594. [↑](#footnote-ref-1)
2. Баранова Е.А., К вопросу о понятии единого объекта недвижимости в гражданском праве.//Законодательство и экономика. - 2007. - № 2.- С. 28.   
    [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп. от 23 июля 2008 г.)//Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. - № 4. - ст. 251. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ровный В.В. Договор купли-продажи (очерк теории). - Иркутск, 2003. с.189. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданское право: Учебник. /под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова/. – М.: ИНФРА-М., 2006. С.247. [↑](#footnote-ref-5)
6. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. - М., 1998. С. 294 [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданское право: Учебник. /под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова/. – М.: ИНФРА-М., 2006. с.258. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ровный В.В. Договор купли-продажи (очерк теории). - Иркутск, 2003.с.209. [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданское право: Учебник. /под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова/. – М.: ИНФРА-М., 2006.с.261. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданское право: Учебник. /под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова/. – М.: ИНФРА-М., 2006.с.269. [↑](#footnote-ref-10)