**Содержание.**

 Стр.

**Введение**…………………………………………………………………………5

**Глава 1. Юридическая природа договора купли-продажи жилых помещений**……………………………………….........................10

 1. История правового регулирования оборота недвижимости в России……..10

 2. Понятие и объекты недвижимости, формально-юридические признаки

 недвижимого имущества………………………………………………..........20

 3. Государственная регистрация сделок с недвижимостью………………........36

**Глава 2. Договор купли-продажи жилого помещения**….58

 1. Значение и понятие договора купли-продажи……………………………….58

 2. Виды договоров купли-продажи жилых помещений..……………………....69

 3. Особенности договора купли-продажи жилого помещения…………..........76

**Заключение**…………………………………………………………………..97

**библиография……………………………….**…………………...………...101

 **Введение.**

 Удовлетворение потребности в жилье на протяжении всей истории человечества остается для большинства людей одной из самых острых и трудно разрешимых проблем. Так, в царской России жилищный фонд составлял всего 180 млн. кв.м. общей площади, причем 80% - в домах деревянных и к тому же не имеющих элементарных удобств.

 В советский период истории России данная проблема решалась путем формирования консолидированного государственного и муниципального жилищного фонда, а также жилищного фонда государственных предприятий и учреждений, за которыми сочли необходимым сохранить ранее принадлежащие им жилые помещения (ведомственный фонд) и предоставления гражданам, отвечающим установленным законодательством критериям нуждаемости, жилых помещений этих фондов на условиях найма.

 С переходом к рыночной экономике претерпели изменения и принципы жилищного законодательства, которая теперь основывается на: признании права частной собственности на жилище в структуре жилищного фонда на равных условиях с публичными формами собственности; приватизации государственного и муниципального жилья; перехода к рынку жилья; демонополизации жилищного хозяйства; утверждения инициативного удовлетворения жилищных потребностей на рынке жилья и, прежде всего, путем строительства или приобретения собственного жилого помещения, а также постепенного перехода на полную оплату проживающими затрат на содержание и ремонт жилья.

 В современном имущественном обороте широкое распространение
получил договор купли-продажи недвижимости. Российское
законодательство (дореволюционного периода и современное) устанавливает
особые правила отчуждения, в том числе продажи недвижимого имущества,
учитывая ценность, значение и специфику недвижимости как объекта
гражданских прав. Правовое регулирование столь важного сегмента рынка потребовало коренного изменения гражданского законодательства, содержание и практика применения.

Актуальность исследования заключается в востребованности в современных условиях конструкции договора купли-продажи жилых помещений, что приводит к необходимости разрешения ряда дискуссионных вопросов, связанных с реализацией положений Гражданского кодекса РФ, устанавливающих требования к условиям, форме, порядку заключения, изменения и прекращения данного договора, на практике. 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, договоров купли-продажи доли в праве общей собственности на жилые помещения.

 Необходимость проведения научных исследований по проблемам, возникающим при продаже недвижимого имущества, результаты которых могли бы быть использованы законодателем, убедительно свидетельствует и значительный рост количества рассматриваемых судебно-арбитражными органами дел, связанных с продажей недвижимости.

 Об актуальности исследования данной темы свидетельствует также изменения действующего гражданского и жилищного законодательства и, прежде всего, введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ, содержащего принципиально новые подходы к решению вопросов, связанных с отчуждением жилых помещений, находящихся в собственности граждан.

 Существующая в настоящее время тенденция к либерализации оборота жилых помещений нашла свое отражение в принятии норм, направленных, в частности, на уменьшение числа случаев, когда для отчуждения жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, требуется получение согласия органов опеки и попечительства, а также категорий лиц, сохраняющих право пользование жилым помещением при его отчуждении.

В виду того, что исследуемая тема в данной дипломной работе, очень обширна, в работе акцентировано внимание на наиболее важные аспекты договора купли-продажи жилого помещения. Были поставлены перед исследованием цель и задачи.

Основная цель исследованиядипломной работы состоит в анализе социально-экономической и правовой сущности отношений, складывающихся при купли-продажи жилого помещения, для выявления и решения наиболее важных проблем теоретического и практического характера, и формулировки рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства.

Задачими исследования дипломной работы является комплексное исследование в юридической литературе правовых норм, характеризующих жилое помещение как объект права собственности и как предмет договора купли-продажи жилого помещения с учетом норм гражданского законодательства, содержащихся в Жилищном кодексе РФ.

Предметом исследования являются важнейшие аспекты, связанные с заключением и реализацией договора купли-продажи жилового помещения.

Наибольшее практическое значение имеют договоры купли-продажи жилых помещений, являющиеся объектом исследования в данной дипломной работе. Договор купли-продажи жилых помещений регулирует вопрос прав человека на жилое помещение.

 При исследовании темы договора купли-продажи жилого помещения в настоящей дипломной работе применяться юридико-формальные, системные и исторические методы.

 Все вышесказанное дает основание сделать вывод об огромной важности договора купли-продажи жилого помещения для каждого человека, о необходимости повышения уровня знаний населения в сфере правового регулирования изучаемых отношений.

 На защиту выносятся следующие основные выводы:

1. Действующее в Российской Федерации законодательство оперирует недостаточно четким определением недвижимости. Это обстоятельство выступает следствием того, что принятый в развитие базовых положений Гражданского Кодекса РФ Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", практически сохранив содержащееся в кодексе определение недвижимого имущества, дополнил перечень объектов недвижимости "жилыми помещениями" и "нежилыми помещениями". В результате определение недвижимости стало распространяться не только на здания и сооружения, но также и на любую их часть.
2. Требует нормативно-правового упорядочивания работа организаций в сфере недвижимости. Сейчас каждая из них стремится к созданию собственной глобальной, то есть в масштабе всей страны, информационной системы учета и регистрации. Выступающие следствием этого усложнение процедур, расширение объема собираемых сведений, постоянное дублирование информации и функций, присвоение новых полномочий становятся препятствием на пути экономического развития, дезориентируют граждан и органы власти, ведут к неоправданным расходам. Необходимо регламентарно уточнить взаимодействие между организациями, образующими инфраструктуру управления недвижимостью, более четко определить пределы их полномочий, объемы необходимых для них сведений, правила обмена данными между ними, и, наконец, правила тарификации оплаты их работы.
3. Весьма острой остается на российском рынке недвижимости проблема возмещения ущерба лицам, понесшим его в результате ошибок и злоупотреблений. Дилемма здесь достаточно проста: надо либо допустить возмещение такого ущерба частными страховыми компаниями, либо определить верховным гарантом государство. В первом случае страхование от ущерба - частное дело гражданина, он оплачивает его из своих средств. Это будет означать переход к такой регистрации сделок, при которой государство отвечает за их надежность, но, тем не менее, отягощает граждан бременем содержания недешевой системы регистрации. Во втором случае государство, как верховный гарант прав граждан, объявляет их защиту в сделках по приобретению недвижимости государственным приоритетом, совершенствует законодательство и регистрационные процедуры с тем, чтобы свести к минимуму возможности ошибок и нарушений, а в случае их возникновения - гарантирует возмещение ущерба за счет виновной стороны либо, при ее отсутствии, за счет средств фонда, формируемого из части регистрационных платежей.
4. Совершенствование законодательной базы требует ускорения работы над проектами законов "О риэлторской деятельности" и "Об основах технического учета и инвентаризации объектов недвижимости", призванными устранить пробелы в правовом регулировании деятельности риэлторских организаций и органов технического учета (БТИ).
5. Практика применения регистрационного законодательства в других странах свидетельствует о практической важности строгого следования базовым принципам регистрации прав на недвижимость. Для российской практики особенно актуальны такие из них, как: приоритет записи прав в реестре над "правоустанавливающими" документами (российский закон провозглашает обратное), обеспечение доверия к записям в реестре, учет всех прав и обременении, затрагивающих интересы собственника или покупателя, реальный публичный доступ к сведениям о правах на объекты недвижимости.

**ГЛАВА 1. Юридическая природа договора купли-продажи жилых помещений**

# История правового регулирования оборота недвижимости в России

Термины «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимые вещи» в отечественном правоведении появились после того, как в России сложился довольно развитый поземельный оборот. В Указе Петра I от 23 марта 1714 г. «О наследии имений» дается понятие недвижимых вещей путем перечисления отдельных их видов: «родовых, выслуженых и купленых вотчин и поместий, также и дворов и лавок»[[1]](#footnote-1). Данный термин, как заметил профессор Г.Ф. Шершеневич[[2]](#footnote-2), заменил собой прежние разнообразные выражения, которыми обозначалась земельная собственность и находящиеся на ней иные недвижимые вещи.

Другие термины, обозначающие те или иные разновидности недвижимого имущества, не были окончательно вытеснены и продолжали использоваться в законодательстве.

Так, термин «вотчина» на протяжении нескольких веков употреблялся для обозначения недвижимого имущества, принадлежащего на праве частной собственности. Для обозначения частной недвижимости использовались и традиционные термины русского права: «владение», «обладание», а также проникший из литовско-польского права термин «дедина».

Отсутствие в российском правоведении допетровских времен термина «недвижимость», совсем не означало отсутствия в гражданском обороте соответствующих объектов, обозначаемых иными понятиями. Как писал М.Ф. Владимирский-Буданов, полное отсутствие обладания недвижимыми вещами возможно только в кочевом быту народа (охотничьем и пастушеском). Как только «люди оседают и переходят к занятию земледелием, у них появляется необходимость, во-первых, права на часть земной поверхности для устройства постоянного (оседлого) жилища – для дома и, во-вторых, права на отдельный участок земли для обработки и для других целей хозяйственного пользования»[[3]](#footnote-3). Вместе с тем в России длительное время господствовали представления о поземельной недвижимости как о государственной собственности, т.е. принадлежащей верховному правителю – царю.

В русском государстве с усилением центростремительных тенденций возникли определенные правовые режимы земель. К XI – XII вв. сложились следующие формы землевладения: общинное, княжеское, вотчинное, поместное и монастырское.

Общинные (или черные) земли по своему статусу были государственными, использовались членами общины, которые проживали на этих землях. Общинные земли не могли быть проданы, подарены, заложены.

Княжеские земли были собственностью князей, могли быть проданы, завещаны и иным образом отчуждены. Но если князь переходил из одного удела в другой, то он терял право эти на земли, и они переходили к новому князю[[4]](#footnote-4).

Владельцыпоместных земель не обладали правом собственности на эти земли. Право пользования являлось платой князя своим дружинникам за службу, и в случае их перехода на службу к другому князю, дружинники утрачивали право на эти земли.

Субъектами церковного землевладения выступали монастыри, церкви, епископские саны, то есть некие коллективные образования, но не отдельные монахи. Допускалось свободное отчуждение монастырских земель. Монахи, епископы не могли завещать, дарить, закладывать земли от собственного имени.

Период централизации государственной власти в России своим естественным следствием имел усиление государственного регулирования земельных отношений. Как отмечает Т.Е. Новицкая, «становление и развитие условного феодального землевладения сместило акценты в процедуре укрепления вещных прав. Большое значение отныне имела регистрация сделки в соответствующем государственном учреждении (приказ, воевода). Переход вещных прав на землю фиксировался в Поместном приказе, на городской дом и двор – в Земском для Москвы, а по городам – у воевод»[[5]](#footnote-5).

Существовавший в средние века в России гражданский оборот земель повлек возникновение различных правовых конструкций недвижимости. Специфические особенности объектов недвижимости определялись правовым режимом данных объектов недвижимости, статусом их собственников, который, в свою очередь, возникал из деления общества на сословия.

Во времена Петра I экономическая жизнь государства интенсифицировалась. Это активизировало гражданский оборот и, как следствие, появились новые правовые режимы недвижимых вещей и их внутренней юридически значимой классификации.

Актуальной оставалась классификация земельных участков в зависимости от их собственников. По этому критерию выделяли государственные, церковные, частные и чернотягловые земли.

Особым правовым режимом обладали так называемые родовые недвижимые имущества. Государство установило усложненный порядок отчуждения этих земель, включая передачу по наследству.

Особенности экономического развития российского государства потребовали ограничения оборота отдельных видов недвижимого имущества. Поскольку в петровское время велось интенсивное строительство флота, то повышенную ценность приобретали леса, являющиеся источником материалов для кораблестроения. Это определило появление законодательного положения, которым ограничивалась рубка лесов независимо от того, в чьей собственности они находились. Даже частным собственникам лесов вменялось в обязанность следить за их состоянием.

Другим направлением развития экономической жизни страны стало формирование и укрепление в правах купеческого сословия. В этой связи закономерным выглядит появление именного указа императора от 18 января 1721 г. «О покупке купечеству к заводам деревень», которым купечеству было дозволено приобретать с разрешения Берг и Мануфактур-коллегий в собственность для промышленных нужд деревень.

Другим направлением расширения круга субъектов, имеющих право участвовать в обороте недвижимости, стало дозволение женщинам совершать сделки с недвижимостью. В соответствии с Сенатским указом от 4 ноября 1715 г. «О позволении писать купчие и закладные на недвижимое имение лицам женского пола» женщины были уравнены в правах с мужчинами совершать купчие и закладные на недвижимое имущество.

Государство стремилось установить контроль за рынком недвижимости. По инициативе Петра I проводились опыты по созданию регистрационной системы сделок с недвижимыми вещами. Начиная с 1699 г. был принят ряд законодательных актов, целью которых было упорядочение системы оформления крепостных актов (крепостей) на недвижимость. Пересматривался порядок написания крепостей площадными подъячими, берущий свое начало со времен Соборного Уложения. Устанавливался контроль за их деятельностью. Отныне крепостные акты должны были составляться в Поместном приказе. В дальнейшем функции по контролю за оборотом недвижимостей были переданы Ратуше, Оружейной палате, а с 1719 г. – Юстиц-коллегии. 10 января 1701 г. был принят именной указ императора «Об обряде совершения всякого рода крепостных актов». Этим указом устанавливался порядок совершения купчих, то есть порядок заключения договоров купли-продажи недвижимости. Договор вступал в законную силу с момента его регистрации в приказе.

Во времена Екатерины II произошла децентрализация процедуры укрепления прав на недвижимость. Функции по совершению крепостных актов были возложены на специальные учреждения крепостных дел, которые были образованы при уездных судах. Была предусмотрена специальная процедура так называемого ввода во владение недвижимостью, о чем составлялись акты, предъявляемые для укрепления вещных прав.

К XIX в. в России стали активно развиваться идеи реформирования правового регулирования гражданского оборота. Под руководством М.М. Сперанского готовился проект Гражданского уложения 1810 г., одной из базовых идей которого было положение о том, что в качестве первоосновы права на землю выступает право собственности на землю, в то время как права на строение являются вторичными. При этом предполагалось заложить в законодательство презумпцию, согласно которой все постройки, насаждения, произведенные на поверхности земли и в ее недрах, принадлежат владельцу земельного участка, если суд не установит обратное[[6]](#footnote-6). К сожалению, Гражданское уложение по целому ряду причин как объективного, так и субъективного характера не было принято[[7]](#footnote-7).

Однако указанное обстоятельство не стало непреодолимым препятствием для развития права недвижимости в Российской Империи.

К концу XIX века в России сложилась довольно громоздкая и своеобразная система регулирования оборота недвижимого имущества. Профессор Л.А. Кассо отмечал, что в вопросах оглашения сделок о недвижимостях российское законодательство «стремилось проводить благотворные начала, тогда еще не везде признанные на Западе»[[8]](#footnote-8).

Особенно ощутимыми были различия в регулировании способов приобретения права собственности на движимое и недвижимое имущество. Основные формы укрепления прав на недвижимость представляли собой так называемые крепостные акты.

С принятием Положения о нотариальной части от 14 апреля 1866 года основные функции по укреплению прав на недвижимость возлагались на нотариусов.

Процедура приобретения права собственности на недвижимые имущества включала несколько юридически значимых элементов. Первоначально стороны с помощью младшего нотариуса составляли крепостной акт, который заносился в актовую книгу. Затем выписка из актовой книги представлялась старшему нотариусу, который состоял при том судебном округе, на территории которого находилось отчуждаемое недвижимое имущество. Старший нотариус, проверив законность представленного акта и удостоверившись в уплате крепостных пошлин, делал на выписке надпись, которая удостоверяла утверждение акта и, приобщив выписку к крепостной книге, делал необходимую отметку в реестре крепостных дел. Этот момент и считался моментом перехода права собственности. В то же время в литературе той поры обсуждалось юридическое значение акта ввода во владение. В конечном итоге законодательно «ввод во владение как обязательный обряд оглашения отменен и сохранен лишь как действительная передача имения приобретателю, которая совершается, подобно исполнению судебного решения, по желанию приобретателя»[[9]](#footnote-9).

Последовательный анализ этой процедуры привел к теории, которая обосновывала, что, в отличие от законодательств иных государств, в отечественном праве «купчая изъята из договоров и отнесена к способам приобретения права собственности... Купчая есть акт окончательный, есть сама передача, а соглашение о продаже предшествует ей, и в купчей выражается результат его – переход имущества от одного лица к другому; признаком этого перехода служит купчая крепость, так что выдачей ее и переходом права исполняется предшествовавшее ей и отдельное от нее словесное или письменное соглашение»[[10]](#footnote-10).

В XIX в. практика как гражданского оборота, так и судебная не рассматривала сделки с недвижимостью в качестве коммерческих (торговых). А.И. Каминка отмечал, что «хотя Устав судопроизводства торгового прямо и не касается вопроса о недвижимых имуществах, тем не менее практикой он решается в том смысле, что сделки с недвижимым имуществом не относятся к сделкам торговым, какова бы ни была цель, которую при этом преследуют стороны»[[11]](#footnote-11). Из этого же исходила и судебная практика, формируемая решениями Правительствующего сената.

Первый шаг к ликвидации разделения вещей на движимые и недвижимые в отечественной политике и праве был сделан с принятием декрета ВЦИК от 27 октября 1917 года «О земле»[[12]](#footnote-12). Этим декретом был установлен запрет на совершение гражданско-правовых сделок с землей. Изъятие из гражданского оборота земельных участков как основного элемента института недвижимости делало бессмысленным и разделение имущества по этому классификационному признаку[[13]](#footnote-13).

С принятием в 1922 году Гражданского кодекса РСФСР[[14]](#footnote-14) в советском законодательстве было окончательно упразднено традиционное для любого правопорядка деление имущества на движимое и недвижимое. В примечании к статье 21 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. Зафиксировано: «С отменой частной собственности деление имущества на движимое и недвижимое имущество упразднено»[[15]](#footnote-15).

Существующие естественные различия между движимыми и недвижимыми вещами, как пишет А.П. Сергеев, «не должны, да объективно и не могут игнорироваться законодательством любого общества. Однако в одних случаях, когда это различие признано официально, оно находит оправданное и непротиворечивое отражение в законе; в других же случаях, когда оно официально отвергается, различие между движимым и недвижимым имуществом проводится непоследовательно и завуалировано»[[16]](#footnote-16). Поэтому законодатель, находясь в объективной зависимости от необходимости оценки естественных свойств недвижимых вещей, даже при легальном отсутствии частной собственности на землю как основы недвижимости, не мог установить одинаковый правовой режим для различных видов недвижимого и движимого имущества.

Восстановление в отечественном праве разделения имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое было осуществлено в 1991 г. в Основах Гражданского Законодательства Союза ССР и Союзных Республик[[17]](#footnote-17). В пункте 2 статье 4 Основах Гражданского Законодательства Союза ССР и Союзных Республик было дано определение недвижимости, под которой понимались земельные участки и все то, что с ними прочно связано, т.е. здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Далее, не ограничиваясь определением недвижимости через перечисление отдельных ее видов, законодатель посчитал необходимым развить понятия движимых и недвижимых вещей через их противопоставление. В качестве сущностного признака движимых вещей в этой норме указана возможность перемещения этого имущества без несоразмерного ущерба его назначению, если законодательными актами не установлено иное. Из этого можно сделать вывод, что недвижимым имуществом являются такие вещи, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению не возможно.

В Основах Гражданского Законодательства Союза ССР и Союзных Республик перечислены особенности правового режима недвижимости. К таковым, отнесены особенности приобретения и прекращения прав на недвижимое имущество, которые должны устанавливаться законодательными актами. В соответствии с пунктом 5 статьей 8 Основами Гражданского Законодательства Союза ССР и Союзных Республик форма сделок по поводу строений и другого недвижимого имущества определяется по законодательству места нахождения такого имущества. Под таким законодательством подразумевались нормативные правовые акты, принятые в республике, на территории которой находилось это имущество. Одновременно в пункте 1 статье 165 Основах Гражданского Законодательства Союза ССР и Союзных Республик устанавливалось императивное правило, что форма сделок по поводу недвижимости, находящейся в СССР, подчиняется советскому праву. В пункте 9 статье 8 Основах Гражданского Законодательства Союза ССР и Союзных Республик в отношении наследования недвижимого имущества и прав на него было прямо установлено, что таковое осуществляется в соответствии с законодательством республики, на территории которой находилось это имущество. Были установлены и особые сроки для приобретения прав собственности на недвижимое имущество по давности владения (приобретательская давность) – 15 лет, в то время как приобретение прав собственности на движимое имущество по такому же основанию составляло 5 лет об этом говорит пункт 3 статья 50 Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и Союзных Республик. Также в пункте 1 статье 64 Основах Гражданского Законодательства Союза ССР и Союзных Республик было предусмотрено, что местом исполнения обязательства по передаче недвижимого имущества должно быть место нахождения недвижимости.

Иных правовых особенностей оборота недвижимых вещей в Основах установлено не было.

Основным источником современного регулирования недвижимости является Гражданский кодекс РФ. Он дает определение недвижимого имущества, устанавливает его виды, правовой режим, закрепляет общие условия совершения сделок, а также формулирует специфические требования к совершению отдельных видов сделок с недвижимым имуществом. Будучи «центральным, стержневым актом гражданского законодательства», «первым среди равных», Гражданский кодекс РФ содержит норму, согласно которой все иные законы, содержащие нормы гражданского права, должны соответствовать ему.

В Гражданском кодексе РФ нормы о недвижимости расположены в частях. В общей части урегулировано понятие недвижимости, закреплено требование о государственной [регистрации прав на недвижимое имущество](http://click02.begun.ru/click.jsp?url=O5t5NNHAwcC*Ie28Qg5BKr4c54uIbCOqVwpo0p1Ch1kWQ81LEmzQjOYKyTcKc2kOT9HxV9YzyAayPPXakQisfvYKNA4aqu3EvFuR*SGd5CtBlKLluyOjjgBAtEMBre9ZEUFragbf34rxtGE*DBBhyHNNeYI4qqmpOUXoBw-GxEesjbLBFZmVdpFxiIj1F1M-KInXWsemeuLawkSHiwdznH5H7yAPCieXzDWzHhMkM1aRmAIaStJDTREfLFMW7Yxubbmg4zBo3j82Vt89nQFuIPoqLWeHHa5t6rsUEDfasp3*h8f2nGhi0na7v8248y9d7JNDjxfe4HTj04IQVyNuiiyVYs*7jgYt5LYgYFvDh1HCRTcij5l*Df-r0-WAWsZv2cTr1Sx7*cVtG7BsVfbF6w*M2ffjVCJgfM3FMX1eRvDn1qmFiXQdQfuq0pUx8pQaZWZGJndgTbMLTdp2gXXRd6yBkJgHdL2GosB2lVfgcKTm0Z14J0Igprri6wfBFh56OhKFHSRO16mec414cHrjMFak2AYk9BzE8hjWMvkdneh-kU94s-iHB3sffj6iiwWZq36AgwaJLoGsTy03Y5m3wGq7w1TJcYopmIaF427oM3jZnZVd5obmmZe1pFzSpG1zraXudq37IutxbHSehLTxNPy*m3lvJNkKabgwbt2P3pizuFQUt0Zpksn5OgzE0aH--nmzzxLkxA5iCNqDh9pj5eeFPl8v8eB-sRE7vA) и сделок с ним

Особенная часть Гражданского кодекса регламентирует правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости.

Другим значимым законодательным актом, регулирующим понятие, режим и оборот недвижимости, является Земельный кодекс РФ. Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Среди кодифицированных законодательных актов, регулирующих статус и оборот недвижимых вещей, необходимо назвать Жилищный кодекс РФ.

Систему источников правового регулирования оборота недвижимости составляет целый ряд так же федеральных законов.

Чрезвычайно важное значение имеет Закон о госрегистрации прав на недвижимость, который устанавливает порядок юридического признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Законом определены органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основания для отказа в государственной регистрации и ее приостановления. Фактически этим Законом реализованы условия публично-правового начала в организации оборота недвижимого имущества.

Делая вывод по первому параграфу, данной дипломной работы, можно сказать, что изучение истории развития законодательства важно в условиях формирования современных нормативных правовых актов. Наши предки начинают осмысливать и определять характер владения землей только с появлением княжеской власти и образованием политического союза.

Термины «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимые вещи» в отечественном правоведении появились после того, как в России сложился довольно развитый поземельный оборот.

В России изначально не существовало частной собственности на землю. Недвижимость не признавалась в качестве предмета сделок. Первоначально субъектом права было не физическое лицо, а род или община, и отношение их к земле было фактическим, а не юридическим.

Существовавший в средние века в России гражданский оборот земель повлек возникновение различных правовых конструкций недвижимости. Специфические особенности объектов недвижимости определялись правовым режимом данных объектов недвижимости.

Объем правомочий собственника земли в России был различным в разные периоды российской истории.

Следует отметить, что государство стремилось установить контроль за рынком недвижимости. В частности, проводились опыты по созданию регистрационной системы сделок с недвижимыми вещами.

Современная система правового регулирования рынка недвижимости является очень емкой и отражает особенности оборота каждого вида недвижимого имущества. В России сделки с недвижимостью составляют 90% гражданского оборота. Таким образом, недвижимость имеет особое значение для современного российского рынка.

В условиях современного рынка потребность в жилье мыслится как потребность обладать жильем на праве частной собственности. Жилые помещения являются разновидностью недвижимости.

#

# 2. Понятие недвижимости и формально-юридические признаки недвижимого имущества

Все те проблемы, которые порождаются предпринимательской практикой в сфере коммерческой недвижимости, оборотом жилой недвижимости, а также судебно-арбитражной практикой, в конечном итоге восходят к понятию недвижимости. Будучи фундаментальной гражданско-правовой категорией, понятие недвижимости лежит в основе всей системы права недвижимости, правового регулирования сделок с недвижимым имуществом.

К признакам недвижимого имущества, которые должны найти отражение в его легальном определении, то к таковым должны быть отнесены следующие.

Во-первых, оно всегда является индивидуально-определенным имуществом. Это означает, что каждая недвижимая вещь выступает в качестве отдельного объекта гражданского права[[18]](#footnote-18). С юридической точки зрения недвижимое имущество неделимо, а если происходит физическое разделение недвижимой вещи, то, как следствие, это ведет и к юридическому «разделению» этого имущества: вместо одного объекта права появляются два новых. В том случае, если объект недвижимости неразделим физически, то его «юридическое разделение» возможно только по правилам, регулирующим общую собственность: допустимо отчуждение доли в праве общей собственности на эту недвижимую вещь[[19]](#footnote-19).

Во-вторых, недвижимость по общему правилу является материальным объектом, вещью. В этом смысле к недвижимости не могут быть отнесены имущественные права, например, права требования. В литературе встречается трактовка отдельных положений закона о доле в праве на недвижимое имущество как объектов недвижимости (п. 1 ст. 24 Закона о госрегистрации прав на недвижимость)[[20]](#footnote-20).

 В-третьих, для объектов недвижимости характерна неразрывная связь с землей. Причем эту связь необходимо рассматривать как такую прикрепленность объекта недвижимости к земле, утрата которой влечет и утрату функциональности самого объекта. Как следствие, недвижимость стационарна, неперемещаема, прикреплена к одному месту. Указанный признак расценивается исследователями в качестве общего системного признака недвижимой вещи[[21]](#footnote-21).

Современное понятие недвижимости, сформулированное в Гражданском кодексе РФ. Согласно пункту 1 статье 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) 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.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статье 132 Гражданского кодекса РФ недвижимостью признается предприятие в целом как имущественный комплекс. И в завершение законодатель допускает, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество[[22]](#footnote-22).

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» расширяет примерный перечень объектов недвижимости и указывает в качестве примеров недвижимых вещей на жилые и нежилые помещения (ст. 1)[[23]](#footnote-23). Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» также указывает новые примеры недвижимых вещей: дачи, садовые дома[[24]](#footnote-24), гаражи и другие строения потребительского назначения (п. 1 ст. 5)[[25]](#footnote-25). В соответствии с Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи» к недвижимому имуществу относятся сооружения связи, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе линейно-кабельные сооружения связи (п. 1 ст. 8)[[26]](#footnote-26).

Вышеуказанные законодательные определения недвижимости не исчерпывают перечень объектов, которые понимаются в качестве недвижимых вещей. Например, в качестве недвижимого имущества рассматривается самовольная постройка (п. 1 ст. 222 ГК РФ).

Вернемся к формулировке понятия недвижимости, данной в статье 130 Гражданского Кодекса РФ. Указанная дефиниция базируется на трех приемах, использованных законодателем для выведения общего понятия:

1) отнесение к недвижимости земельных участков;

2) отнесение к недвижимости объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

3) отнесение к недвижимости движимых по природе вещей – подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов.

Все указанные группы объектов недвижимости не имеют общих признаков. К первой группе относятся принципиально неперемещаемые объекты (земельные участки). Ко второй группе – объекты, перемещение которых возможно, но и хотя с причинением несоразмерного ущерба их назначению (здания, сооружения). К третьей группе относятся движимые объекты.

Таким образом, простое сопоставление трех указанных групп не дает возможности выделить общие признаки предметов, в отношении которых установлен правовой режим недвижимости. Это, в свою очередь, позволяет сделать вывод о том, что понятие недвижимости определено не путем установления признаков данного явления, а путем установления их перечня, приведения примеров недвижимых вещей. Однако, как справедливо заметил по этому поводу в начале ХХ в. профессор Л.А. Кассо, использование такого приема как перечисление примеров не может иметь исчерпывающего значения для общего определения[[27]](#footnote-27).

Установление четкой границы понятия недвижимости путем использования такого приема, как исключение из всей совокупности объектов гражданского права движимых вещей, также невозможно, поскольку понятие «движимые вещи» также не определено законодателем[[28]](#footnote-28).

Правильное понимание недвижимости на основе той дефиниции, которая сформулирована в Гражданском кодексе РФ, возможно только с помощью привлечения понятий из иных отраслей законодательства – земельного, законодательства о недрах и пр. Однако анализ таких законодательных понятий, как участки недр, земельные участки и других также не позволяет выделить общие признаки этих объектов как объектов недвижимости. В соответствии с Законом РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах»[[29]](#footnote-29) под участком недр понимается геометрически определенное пространство недр, индивидуализация которого происходит в виде горного отвода – геометризованного блока недр (ст. 7).

Все вышеприведенные определения объектов недвижимости не дают представления об общих для них признаках, позволяющих корректно объединить их в одно понятие. Единственный признак, роднящий эти объекты, - их неразрывная связь с землей как пространственной территорией, - находится за пределами приведенных законодательных дефиниций (он отражен в ГК РФ)[[30]](#footnote-30).

Если же говорить о правовом режиме указанных объектов, то и он разнится. Так, недра являются объектом исключительной собственности Российской Федерации (п. 1 ст. 1.2 Закона о недрах), а участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждения в иной мере (п. 2 ст. 1.2 Закона о недрах). Указанное обстоятельство делает бессмысленным требование о государственной регистрации прав на участки недр, поскольку данный объект изъят из гражданского оборота и никому, кроме государства, принадлежать не может.

В юридической литературе существуют и иные объяснения причин выделения недвижимости как особого объекта гражданских прав. К.И. Скловский полагает, что «нет оснований считать причиной особого положения недвижимости в обороте ее прямую, непосредственную ценность»[[31]](#footnote-31). По его мнению, решающим качественным отличием, позволяющим превратить недвижимое имущество в средство устойчивости кредита через ипотеку, является «видимость»[[32]](#footnote-32), т.е. устойчивость и публичный характер в данной сфере.

Правовой режим недвижимости не зависит от ее природных свойств. В качестве объединяющих недвижимое имущество признаков и основания выделения недвижимости в особое юридическое понятие рассматриваются особенности организации оборота недвижимости[[33]](#footnote-33).

При новейшей кодификации гражданского законодательства российский законодатель посчитал необходимым распространить правовой режим недвижимости на ряд транспортных средств, обладающих повышенной значимостью для жизнедеятельности государства. Кроме того, в силу закона к недвижимому имуществу может быть отнесено и иное имущество, контроль за оборотом которого законодатель посчитает необходимым осуществлять в более жестком режиме. Также режимом недвижимого имущества наделено предприятие в целом как имущественный комплекс (п. 1 ст. 132 ГК РФ). В состав предприятия как имущественного комплекса входят не только недвижимые по природе вещи (земельные участки, сооружения, здания, помещения и пр.), но и имущество, которое может быть перемещено без причинения несоразмерного ущерба его назначению, и более того, имущественные права и обязанности (права требования, долги), объекты интеллектуальной собственности и приравненные к ним средства, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) (п. 2 ст. 132 ГК РФ)[[34]](#footnote-34).

С точки зрения современного российского законодательства, состав недвижимого имущества не является однородным.

При определении дефиниции недвижимости законодатель использует два подхода: во-первых, дает признаки недвижимости (земля, неразрывная связь с землей, невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению) и, во-вторых, указывает на конкретные объекты, которые по правовому статусу являются недвижимыми вещами (земельные участки, воздушные и морские суда и пр.).

Помимо проблемы, что является недвижимостью, весьма значимой практической проблемой оказывается и проблема того, кто определяет, что такое недвижимость. Если на органы юстиции возложена обязанность по регистрации прав и сделок с недвижимостью, то определение перечня объектов недвижимости не является обязанностью этих органов. Между тем очевидно, что без определения самого объекта невозможно зарегистрировать права на этот объект и сделки с этим объектом[[35]](#footnote-35). Определение объектов недвижимости возложено на органы технического и кадастрового учета. Работа по определению объектов недвижимости имеет два аспекта – технический и юридический. На первом этапе происходит вычленение признаков объекта недвижимости, в результате чего становится возможным индивидуализировать данный объект. В дальнейшем дается оценка этому объекту с точки зрения наличия у него признаков, предусмотренных законом по отношению к недвижимому имуществу, то есть определение гражданско-правового режима данной вещи с учетом существующего разделения объектов гражданского права на движимые и недвижимые[[36]](#footnote-36).

Если оценка земельных участков как объектов недвижимости не вызывает проблем, то классификация различного рода сооружений, имеющих некоторую связь с землей, представляет определенную сложность. Современные технологические возможности позволяют достаточно мобильно использовать различные сборно-разборные сооружения с перемещением их в пространстве. Практика свидетельствует о трудностях оценки различными учреждениями технической инвентаризации указанных объектов с точки зрения отнесения их к движимым либо к недвижимым вещам[[37]](#footnote-37).

Проведение технической инвентаризации объектов недвижимости носит учетный характер и не является юридически обязательной презумпцией для органов юстиции, проводящих государственную регистрацию прав по поводу недвижимости. В том случае, если органом юстиции будет установлено, что на государственную регистрацию представлены права по поводу объекта, который не является недвижимой вещью, то орган юстиции вправе отказать в регистрации со ссылкой на то, что этот объект не является недвижимой вещью[[38]](#footnote-38). Действия органа юстиции носят фактически контрольный характер по отношению к первоначальной оценке предполагаемого объекта недвижимости, производимой органом технической инвентаризации.

Правовой режим недвижимости непрерывно эволюционирует. Принятие какого-либо закона, которым устанавливаются особенности оборота объектов недвижимости или отдельных его видов, изменяет правовой режим недвижимых вещей. При этом основные фундаментальные характеристики недвижимости, такие как понятие, определение объектов недвижимости, требования о государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью, в целом остаются неизменными, хотя при определенных обстоятельствах и могут быть изменены волей.

Об эволюции понятия недвижимости и правового режима недвижимых вещей и сделок с ними свидетельствует и исторический опыт законодательного регулирования этих институтов в российском (советском) праве: от полного отказа от данной категории в период возникновения советской государственности и правовой системы до современной детальной, многоаспектной, непрерывно обновляемой системы правовых норм, устанавливающих понятие, основы, порядок и принципы недвижимости и совершения сделок с нею.

Признак недвижимости, изначально лежащий в ее законодательном определении, имеет объективный характер, поскольку предполагает неперемещаемость этих объектов гражданского оборота и, как следствие, необходимость наделения их особым правовым статусом, во всяком случае, предполагающим неизбежную специфику их оборота по сравнению с оборотом движимых по природе вещей. Именно специфика самого объекта (недвижимости) объективно требует специальной организации его оборота, но никак не особенности оборота определяют специфичность объекта правового регулирования.

Это же обстоятельство влечет необходимость наделения режимом недвижимости всех сопряженных с землей объектов гражданского права. Их связь с земельными участками имеет столь существенный с экономической точки зрения характер, что приводит к появлению такого юридического термина, как неразрывная связь с землей. Однако еще сто лет назад Г.Ф. Шершеневич отмечал: «Само собой разумеется, что вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть решен принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности... Несомненно, строительная техника, позволяющая перемещать многоэтажные дома, способна еще более затруднить и без того не особенно твердое отличие движимости от недвижимости»[[39]](#footnote-39). Эти слова актуальны и сегодня. Более того, проблемы, обусловленные необходимостью в процессе правоприменения определять возможность физического перемещения недвижимых вещей без причинения ущерба их предназначению, усилились. Судам при разрешении споров об отнесении тех или иных объектов к недвижимым вещам приходится решать прежде всего вопрос о том, насколько прочно связаны эти объекты с землей, на которой они расположены. При этом степень усмотрения суда в данном вопросе весьма велика и делаемые оценки весьма субъективны[[40]](#footnote-40).

В современной российской цивилистике идут споры о том, является ли понятие недвижимости юридическим, либо оно отражает фактически существующий объект. Часть ученых (Е.А. Суханов, О.М. Козырь, М.В. Кротов, В.И. Сенчищев, И.Д. Кузьмина) полагает, что недвижимость, будучи юридическим понятием, появляется только в результате государственной регистрации прав на нее[[41]](#footnote-41). Другие юристы (Б.М. Гонгало, Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный, Е.С. Болтанова, С.А. Степанов) высказывают мнение, что недвижимость, будучи объективно существующим явлением, не зависима от процедуры государственной регистрации[[42]](#footnote-42). Российский законодатель при формулировании понятия недвижимого имущества использовал как экономический, так и юридический критерии.

Различные виды недвижимого имущества имеют разнообразные правовые режимы, неодинаковые условия гражданско-правового оборота. Более того, даже с точки зрения необходимости государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, различные виды недвижимостей поставлены в неодинаковые правовые условия.

Существуют различия в регулировании правового режима различных видов недвижимости. Особенно заметны такие различия в регулировании недвижимых вещей, которые являются таковыми в силу своих естественных свойств, и тем недвижимым имуществом, которое наделено статусом недвижимости в силу закона.

Именно в силу естественных свойств, которыми обладают недвижимые вещи, определенные таковыми в силу закона, не возможно реализовать в отношении них все те принципы, которым подчинено регулирование недвижимых по природе вещей. Так, общим правилом регистрации земельной недвижимости является учет этих объектов, прав на них и сделок с ними по их местонахождению. Очевидно, что подвижные объекты недвижимости (морские и речные суда, воздушные суда, космические объекты) не могут быть зарегистрированы по месту их нахождения в принципе, поскольку процесс извлечения их потребительских свойств предполагает, что они непрерывно перемещаются. Это вызывает необходимость определения иных принципов регистрации таковых объектов и установления особенностей порядка таковой регистрации. Не случайно Закон о госрегистрации прав на недвижимость не распространил свое регулирование на сферу регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (п. 1 ст. 4). Регистрация этих недвижимых вещей осуществляется по особым правилам, которые существенным образом отличаются от регистрации недвижимости, являющейся таковой в силу естественных свойств.

Законодательное понятие недвижимости, включающее в себя различные виды имущества, так и примыкающие к данному понятию правовые институты, регулирующие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не имеют внятных объяснений того, почему дефиниция недвижимости в статье 130 Гражданского Кодекса РФ сформулирована так, а не иначе.

Можно констатировать наличие двух доктрин недвижимости. Одна из них основана на том, что недвижимостью является только земля (и все то, что невозможно передвинуть, переместить). Другая доктрина, помимо этого, предполагает и использование правовых фикций (наделение режимом недвижимости рукотворных объектов, прикрепленных к земле, движимых вещей, а также сложных объектов, включающих имущественные права). Водораздел между двумя доктринами недвижимости пролегает по критерию возможности признавать недвижимым имуществом объекты, не являющиеся таковыми по природе. Если последовательно развивать теорию, основанную на этом критерии, то неизбежно придем к выводу, что «настоящей» недвижимостью являются лишь земельные участки, а все остальные вещи, в том числе и неразрывно связанные с землей, - это принадлежность недвижимости (принадлежность земельных участков). Возможно, именно такой подход изменит и направление правового регулирования оборота недвижимостей. Ведь, к примеру, одной из основных проблем сегодняшнего состояния законодательства в данной сфере является то обстоятельство, что земля следует правовой судьбе находящейся на ней недвижимости, между тем как следовало бы установить иное правило. Современный Земельный кодекс РФ устанавливает этот принцип (п. 5 п. 1 ст. 1 гласит: «Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами»), который, тем не менее, «не распространяется на существующую совокупность норм, а закладывает основы будущего регулирования земельных отношений»[[43]](#footnote-43).

И так, делая вывод по данному параграфу, можно сказать, что четкой формулировки понятия «недвижимость» в Гражданском кодексе РФ не существует. Понятие определено не путем определения его признаков, а путем перечня, приведения примеров, относящихся к этому понятию. Чтобы иметь полное представление о недвижимости обратимся к статье 130 Гражданского РФ, которая говорит, что «недвижимость» – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, железные дороги.

Понятие «недвижимость», «недвижимые вещи», правовой режим и сделок с ними эволюционировали, об этом показывает исторический опыт законодательного регулирования институтов. С точки зрения современного российского законодательства, состав недвижимого имущества не является однородным.

#

# Объекты недвижимости в гражданском праве

Под объектом гражданских прав понимаются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения[[44]](#footnote-44). Недвижимые вещи являются объектами гражданских прав, и их правовой режим, а также условия оборота подчиняются особым правилам, установленным законодательством.

Действующее гражданское законодательство не содержит исчерпывающего перечня объектов недвижимости. В статье 130 Гражданского Кодекса РФ перечислены важнейшие объекты недвижимости, перечень недвижимых вещей остается открытым, поскольку понятие недвижимости законодателем определяется через указание на наиболее существенные признаки недвижимости (прочная связь с землей, невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба их назначению).

Вместе с тем сформировавшая практика гражданского оборота позволяет выделить наиболее важные объекты недвижимости:

1) Земельные участки и части земельных участков (ст. 340, 552, 553 ГК РФ, ст. 6 ЗК РФ, ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

Земельный участок – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка (ст. 1 Закона о земельном кадастре). Понятие земельного участка, содержащееся в Земельном кодексе РФ, более лаконично. Под таковым понимается часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (п. 2 ст. 6 ЗК РФ).

Понятие «земельного участка» в значительной степени субъективно. Еще Ф. Савиньи писал, что «участки земли как составные элементы сплошной земной поверхности могут быть разграничены как единицы только волей человека, и это разграничение определяется то юридическими отношениями, то обычаем и способом пользования. Поэтому, называя ту или другую часть земной поверхности полем, лугом, усадьбой, мы руководствуемся исключительно произвольным разграничением. Произвол наш по существу своему непостоянен и изменчив; а потому сама собою является возможность создавать в пределах уже установившихся разграничений новые, более узкие границы; отсюда бесконечная делимость земной поверхности»[[45]](#footnote-45).

2) Участки недр и части участков недр (ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

Под участком недр понимается геометрически определенное пространство недр, индивидуализация которого происходит в виде горного отвода – геометризованного блока недр (ст. 7 Закона о недрах). Участки недр и части участков недр к числу поземельной объектов недвижимости.

3) Объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

4) Здания (сооружения).

Под зданием в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе «понимается сооружение (созданное заново или приспособленное), укрепленное на поверхности земли или в ее недрах, признанное в установленном законом порядке пригодным для использования в соответствии с тем или иным назначением»[[46]](#footnote-46). Здания (сооружения ) относятся к производным (или рукотворным) объектам недвижимости.

Среди признаков зданий и сооружений следует выделять такой признак, как их отдельное расположение. Этот признак приобретает значение при сопоставлении таких объектов, как здания и сооружения, с одной стороны, и помещения, с другой стороны. Очевидно, что помещения не могут быть охарактеризованы как «отдельно стоящие». Строго говоря, помещения не являются отдельными вещами. Это составные части других индивидуально-определенных объектов, каковыми являются здания и сооружения.

 Находящиеся в здании (сооружении) помещения, могут быть жилыми и нежилыми.

5) Жилые помещения (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната – ст. 15, 16 ЖК РФ), нежилые помещения, и их части помещений (ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

Под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, то есть отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (п. 2 ст. 15 ЖК РФ). Отталкиваясь от этого определения, можно сформулировать понятие нежилого помещения – таковым является изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и предназначено для использования в целях, не связанных с проживанием в этом помещении. В судебно-арбитражной практике нежилые помещения по своему правовому режиму были уравнены со зданиями и сооружениями[[47]](#footnote-47).

6) Воздушные, морские суда; суда внутреннего плавания, космические объекты.

7) Объекты незавершенного строительства.

8) Предприятия как имущественные комплексы, части предприятий как имущественных комплексов и иные имущественные комплексы.

Предприятие – имущественный комплекс, который используется в предпринимательской деятельности. Законодатель рассматривает имущественный комплекс предприятия как нераздельную совокупность объектов вещного права (включающих как недвижимые, так и движимые вещи), а также как объектов обязательственного права. То имущество, которое не является недвижимостью, но попадает в состав предприятия как имущественного комплекса, теряет в общем объекте гражданского права свой статус движимых вещей и является составной частью недвижимого имущества, сохраняя этот статус до тех пор, пока не утрачивает связи с предприятием как целостным имущественным комплексом. Точно так же и обязательственные права, являющиеся составными частями предприятия как имущественного комплекса, трансформируются в неотделимую часть недвижимого имущества.

Подводя итог, всему выше сказанному, можно сделать вывод, что Гражданский кодекс РФ содержит примерный перечень объектов недвижимого имущества. К недвижимым вещам относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К такого рода объектам относят леса, участки недр обособленные водные объекты, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.п. Это так называемое «имущество, недвижимое по природе».

Практика применения Гражданского Кодекса и иных законодательных актов о недвижимости показала, что квалификация недвижимости не лишена недостатков, целесообразно было бы внести дополнения в действующее законодательство. Например, дополнить объектами недвижимого имущества, которые в настоящее время не упомянуты в Гражданском кодексе РФ. Необходимость их включения в перечень недвижимых вещей можно объяснить не только особой значимостью этих объектов для гражданского оборота, но и необходимостью в дальнейшем значительно детализировать их правовой режим. К числу таких объектов относятся: помещения (жилые и нежилые).

#

#  3. Государственная регистрация сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество

#  Понятие и правовая природа государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество

Под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским Кодексом РФ (п. 1 ст. 2 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

Предметом государственной регистрации, согласно действующему законодательству, могут быть объекты следующих групп:

- права на недвижимость;

- сделки с недвижимым имуществом;

- обременения (ограничения) прав на недвижимость.

В соответствии с общей концепцией, как это следует из пункта 1 статьи 131 Гражданского Кодекса РФ, государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество. Факультативные нормы этой же статьи, а также нормы статьи 164 Гражданского Кодекса РФ, допускают возможность государственной регистрации сделок с недвижимостью. Базовая норма, посвященная государственной регистрации, не содержит перечня сделок с недвижимостью, подлежащих государственной регистрации.

Государственная регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество является, тем элементом в сложном юридическом составе перехода прав на недвижимость, который имеет правообразующее значение для соответствующего права, хотя и находится за пределами сделки с недвижимостью. Если при совершении сделки с движимым имуществом переход права осуществляется в момент передачи вещи, то для недвижимых вещей аналогичную функцию выполняет государственная регистрация права.

В то же время государственную регистрацию, которая осуществляется в форме записи в ЕГРП, нельзя рассматривать в качестве самостоятельного юридического основания права на недвижимость. В любом случае таким юридическим основанием выступает титул, приобретаемый на основании сделки, судебного решения, административного акта, юридического факта и т.д. На это обстоятельство обратил внимание Конституционный Суд РФ, который при принятии Определения от 5 июля 2001 г. № 132-О об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод (п. 1 ст. 165 и п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ)[[48]](#footnote-48) указал на то, что государственная регистрация договора аренды здания или сооружения, равно как и государственная регистрация права его аренды, производимые соответствующим учреждением, не могут подменять собой договор аренды как основание возникновения, изменения или прекращения права аренды, а также вторгаться в содержание договора[[49]](#footnote-49).

Поскольку возникновение (изменение, переход, обременение, прекращение) права на недвижимую вещь поставлено в зависимость как минимум от двух юридически значимых фактов – сделки и государственной регистрации – в данном случае можно говорить о сложном фактическом составе перехода права, в котором государственная регистрация выполняет функции особого юридического факта. Действительность права и сделки с недвижимостью обусловливаются не только волеизъявлением сторон по поводу объекта недвижимости, оформленным в виде договора, но и актом признания и подтверждения со стороны государства в лице уполномоченных органов, осуществляющих регистрацию права или сделки (п. 1 ст. 2 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

По поводу правовой природы государственной регистрации Конституционным Судом РФ сформулирована правовая позиция, выраженная в уже упоминавшемся Определении от 5 июля 2001 г. № 132-О: государственная регистрация – формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых выступает недвижимое имущество. Государственная регистрация призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению гражданского оборота и его стабильности в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного субъективного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или как ограничение прав человека и гражданина.

Из дефиниции государственной регистрации, приведенной в пункте 1 статье 2 Закона о госрегистрации прав на недвижимость, следует, что регистрация имеет вторичное значение по отношению к сделке. Если сделка с недвижимостью может состояться без регистрации (в настоящий момент оставим в стороне вопрос о ее действительности), то регистрации без сделки быть не может, поскольку в таковом случае отсутствует объект регистрации.

В то же время право, возникшее из сделки, действительно лишь с момента его юридического признания государственным органом, осуществляющим регистрацию. Однако, как справедливо отмечалось в юридической литературе[[50]](#footnote-50), несмотря на то, что в период времени между совершением сделки и государственной регистрацией перехода права приобретатель недвижимого имущества еще не приобрел вещного права на него, это обстоятельство не означает отсутствия правовой связи, обязательства между сторонами по сделке, которое касается только контрагентов по договору и не влияет на их взаимоотношения с третьими лицами. В частности, у продавца (отчуждателя) существует обязанность передать недвижимость покупателю (приобретателю). Эта обязанность подкрепляется санкцией: в том случае, если продавец уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности либо сделки, покупатель вправе требовать регистрации в судебном порядке, а также требовать возмещения убытков, понесенных в связи с уклонением продавца от государственной регистрации.

В то же время действующее законодательство о последствиях отсутствия государственной регистрации сделки с недвижимостью противоречиво. С одной стороны, в соответствии со статьей 165 Гражданского кодекса РФ сделка, не прошедшая процедуру государственной регистрации в тех случаях, которые установлены законом, является недействительной (ничтожной)[[51]](#footnote-51). С другой стороны, в силу статей 433 и 558 Гражданского кодекса РФ незарегистрированный договор, подлежащий государственной регистрации, считается незаключенным. При этом сторону, уклоняющуюся от государственной регистрации, можно принудить к заключению договора в судебном порядке. Столкновение указанных правил ведет к противоречиям в правоприменительной и судебно-арбитражной практике и требует устранения.

Законодатель придал чрезвычайную значимость институту государственной регистрации и с точки зрения процессуального права. В соответствии с пунктом 1 статьей 2 Закона о госрегистрации прав на недвижимость государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Таким образом, доказательственной силе государственной регистрации права на недвижимое имущество придан исключительный характер. Установление этой нормы означает, что до тех пор, пока в судебном порядке не оспорено зарегистрированное право, во всех гражданских правоотношениях действует принцип незыблемости права, прошедшего процедуру государственной регистрации. Во всех внесудебных отношениях по поводу права на объект недвижимости не могут быть приняты ссылки, оспаривающие зарегистрированное право, так же, как и ссылки на доказательства, подтверждающие незарегистрированное право, которое конкурирует с зарегистрированным правом.

В то же время в рамках судебного процесса государственная регистрация не связывает суд в качестве исключительного, неопровержимого доказательства права на недвижимую вещь. Это означает, что если в рамках исследования всей совокупности доказательств суд придет к выводу о том, что, несмотря на государственную регистрацию, зарегистрированный правообладатель не имеет права на соответствующую недвижимую вещь, суд принимает решение, основываясь на представленных доказательствах, которые, таким образом, выигрывают судебную конкуренцию с государственной регистрацией как доказательством, подтверждающим субъективное право на недвижимое имущество.

С процессуальной точки зрения в процессе доказывания правообладатель должен оспаривать не саму запись о государственной регистрации, а зарегистрированное право. Это объясняется тем обстоятельством, что государственная регистрация, в силу статьи 2 Закона о госрегистрации прав на недвижимость, является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Подобный подход к формулированию исковых требований нашел закрепление и в судебно-арбитражной практике[[52]](#footnote-52).

Институт государственной регистрации урегулирован прежде всего нормами Гражданского Кодекса РФ, а также Закона о госрегистрации прав на недвижимость.

На государстве лежит конституционная обязанность обеспечить защиту собственности (ст. 8 Конституции РФ). Это определяет наличие публично-правового интереса в нормальном функционировании рынка, защите прав его участников. Однако рынок недвижимости обладает определенными особенностями, которые обусловлены спецификой предмета сделок купли-продажи недвижимых вещей, их индивидуально-неповторимыми особенностями. М.А. Ковалевский справедливо отмечает, что «если предмет договора обладает существенно индивидуальными признаками – теми, что не присущи иному товару, предлагаемому рынком (товары на рынке не являются однородными), то подобный рынок также несовершенен. Таким рынком является рынок недвижимого имущества – данное имущество достаточно индивидуально. Ввиду этого законодатель установил специальное правило, в соответствии с которым цена на недвижимое имущество является существенным условием договора купли-продажи недвижимого имущества»[[53]](#footnote-53). К сказанному остается добавить, что законодатель, руководствуясь особыми свойствами таких объектов гражданского права, как недвижимые вещи, помимо установления общего нормативного требования о существенном условии договора купли-продажи недвижимости, посчитал необходимым установить и форму публичного контроля за совершаемыми с недвижимыми вещами сделками и переходом прав на недвижимость – институт государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация – это процедура, которая предполагает существование отношений между государством в лице его регистрирующих органов и заинтересованными лицами по поводу регистрации, подтверждения прав на недвижимость и сделок с ним. Эти отношения можно охарактеризовать как отношения властеподчинения, поскольку в данном случае субъекты находятся в неравном положении. Осуществляя акт регистрации, государственный орган реализует властные полномочия. Таким образом, государственная регистрация – это форма публичного контроля за действиями частных лиц, осуществляющих свои субъективные гражданские права в сфере частного права. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью, как справедливо заметил В.Ф. Яковлев, выступает в данном случае в качестве формы, которая используется для обозначения, обеспечения и защиты публичных интересов в сфере действия гражданского права[[54]](#footnote-54).

Государственная регистрация прав и сделок, возникающих в результате действий, имеющих гражданско-правовой характер, демонстрирует проникновение публичного права в сферу частного права, взаимозависимость этих двух областей реализации прав. Это оказывает стабилизирующее влияние на рынок недвижимости, придает уверенности его участникам, резко снижает возможности злоупотреблений в сфере оборота недвижимого имущества.

Принятие Закона о госрегистрации прав на недвижимость оказало столь существенное влияние на развитие гражданского законодательства, что в юридической литературе появились суждения о появлении новой отрасли права – регистрационного права. По утверждению А.Р. Кирсанова, предметом правового регулирования такового «являются общественные отношения, возникающие в процессе осуществления регистрационной деятельности», а «отношения, возникающие в процессе регистрации прав, регулируются методом императивных предписаний». Это дает основание для вывода о том, что «регистрационное право выступает как комплексная отрасль российского права, имеющая свой предмет регулирования»[[55]](#footnote-55).

Более точной представляется позиция, высказанная М.Г. Пискуновой, по мнению которой «взаимосвязанные нормы о государственной регистрации образуют в системе права самостоятельный правовой институт, регулирующий совокупность отношений, возникающих при приобретении прав на недвижимость и их регистрации в процессе правоприменительной деятельности учреждений юстиции»[[56]](#footnote-56). По своей правовой природе этот институт является институтом административного права.

#  Принципы государственной регистрации прав на недвижимость

Вопрос о принципах государственной регистрации чрезвычайно важен, поскольку решение вопроса о принципах этой системы позволяет сделать институт государственной регистрации устойчивым и непротиворечивым.

Вопрос исследовался как в работах дореволюционных российских юристов, так и в современной юридической литературе. Он освещался в работах И.А. Базанова, В.Б. Ельяшевича, А.Л. Фрейтаг-Лоринговена, В.А. Алексеева, С.А. Бабкина, А.Р. Кирсанова, Е.Ю. Петрова, М.Г. Пискуновой и др.

Организация регулирования оборота недвижимого имущества зависит от того, какие принципы заложены в соответствующей системе регулирования.

При этом часто не все принципы закреплены нормативно, однако это не исключает значимости принципов как основных руководящих идей, лежащих в основе этого правового института. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость отражают объективные потребности организации оборота недвижимости. Произвольный подход к конструированию норм, организующих оборот недвижимости, не приведет к желаемой цели – созданию непротиворечивой и эффективной системы права недвижимости.

Не все принципы могут быть одновременно зафиксированы в единой системе организации оборота недвижимости. Некоторые из них вступают в противоречие (например, принцип публичной достоверности и принцип исправления регистрационной записи). Определенная комбинация принципов государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею позволяет моделировать различные регистрационные системы.

Выделяют материально-правовые и формально-правовые принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[57]](#footnote-57). Если материально-правовые принципы лежат в основе системы государственной регистрации возникновения, изменения, обременения и прекращения прав на недвижимость, то формально-правовые принципы определяют структуру органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Совокупность формально-правовых принципов, определяющих правила организации оборота недвижимости, дают основания для вывода о существовании так называемого «формального права». Формальное право не свойственно каким-либо иным институтам частного или публичного права и опосредует отношения по организации оборота недвижимости[[58]](#footnote-58).

Систему материально-правовых принципов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют следующие принципы:

1) Принцип публичной достоверности (материальной гласности) или бесповоротности.

Этот принцип подразумевает, что лица, которые добросовестно полагаются на сведения, содержащиеся в государственном реестре прав на недвижимое имущество (поземельная книга, вотчинная книга), становятся обладателями прав на недвижимость даже в том случае, если государственная регистрация основана на юридически порочных фактах. Смысл принципа публичной достоверности заключается в необходимости обеспечения устойчивости гражданского оборота вообще и оборота недвижимости в частности. Как отмечал И.А. Покровский, все третьи лица вправе испытывать доверие к тому, что записано в поземельных книгах[[59]](#footnote-59).

2) Принцип исправления регистрационной записи.

Заключается в том, что лица, обладающие вещными правами на недвижимую вещь, имеют юридически обеспеченную возможность потребовать исправления неправильной записи в государственном реестре прав на недвижимое имущество (поземельной, вотчинной книге). Этот принцип обеспечивает защиту прав собственника, утратившего недвижимое имущество.

3) Принцип изъятия из-под действия давности.

В силу принципа изъятия из-под действия давности зарегистрированные на недвижимое имущество права не подлежат действию правил об исковой и приобретательской давности. Это обусловлено тем обстоятельством, что государственная регистрация прав на недвижимость влечет состояние полной правовой определенности прав, и сведения о таком правовом состоянии недвижимой вещи доступны всем заинтересованным лицам. Правовая неопределенность в режиме спорного объекта недвижимости исключается, что, в свою очередь, упраздняет необходимость во включении механизмов исковой и приобретательской давности, как механизмов «плавного» перехода прав на недвижимое имущество от одного лица к другому.

4) Принцип возражения (протестации).

Принцип возражения (протестации) предполагает, что лицо, оспаривающее зарегистрированное право на недвижимость, вправе требовать внесения в государственный реестр прав (поземельную, вотчинную книгу) записи, фиксирующей наличие спора. Цель этого действия имеет обеспечительный характер, ибо до разрешения спора по существу запись о возражении блокирует дальнейшее отчуждение недвижимости.

5) Принцип отметки (предварительной регистрации).

 На основании принципа отметки (предварительной регистрации) должник и кредитор по взаимной договоренности вносят в государственный реестр прав информацию об обязательстве, которым обременен объект недвижимости. Реализация данного принципа ограничивает должника в возможности распоряжаться объектом недвижимости до тех пор, пока недвижимая вещь выполняет обеспечительную функцию по отношению к иному обязательству.

6) Принцип старшинства прав.

Принцип старшинства прав формирует такой способ разрешения споров о конкурирующих правах на недвижимость, который основывается на приоритете права, возникшего раньше.

Систему формально-правовых принципов государственной регистрации прав на недвижимость составляют следующие:

1) Принцип публичности (формальной гласности) или принцип внесения прав на недвижимость.

Значение этого принципа в открытости сведений о правах на недвижимость, внесенных надлежащим порядком в государственный реестр прав на недвижимость, для всех заинтересованных лиц. При соблюдении определенных условий любой участник гражданского оборота имеет юридически обеспеченную возможность получить информацию о правах на интересующий его объект недвижимости. В соответствии со статьей 7 Закона о госрегистрации прав на недвижимость государственная регистрация носит открытый характер. При этом на орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, возложена обязанность предоставлять сведения, содержащиеся в ЕГРП, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме[[60]](#footnote-60).

2) Принцип специалитета (специальности).

Принцип специалитета (специальности) заключается в том, что регистрация прав осуществляется в виде записи по каждому объекту недвижимости.

3) Принцип частной инициативы.

Принцип частной инициативы суть проявления диспозитивности в сфере оборота недвижимости. Только правообладатель может начать процедуру государственной регистрации своих прав на недвижимость. При этом проведение государственной регистрации прав на недвижимость не является обязанностью правообладателя перед государством. Таким образом, принцип частной инициативы проявляется в заявительном характере государственной регистрации. Вместе с тем принцип частной инициативы не исключает того, что если покупатель отказывается или не проводит государственную регистрацию прав на приобретенную недвижимость, продавец вправе потребовать принудительного исполнения покупателем обязательства по приему проданной недвижимой вещи и предъявить иск о регистрации перехода прав на нее. Это право и соответствующее ему обязательство вытекают из договора, заключенного продавцом и покупателем.

4) Принцип легалитета.

Тот принцип предполагает, что на орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, возлагается обязанность проверить законность правовых оснований, в соответствии с которыми производится регистрация прав на недвижимое имущество.

5) принцип ответственности публичной власти за ненадлежащую регистрацию прав на недвижимость.

Принцип ответственности публичной власти за ненадлежащую регистрацию прав на недвижимость предполагает, что государство, будучи организатором оборота недвижимого имущества, принимает на себя ответственность за ошибки, допущенные при проведении процедуры государственной регистрации. Главным образом такая ответственность может наступать в виде возмещения убытков, которые потерпели правообладатели вследствие ненадлежащей регистрации прав на недвижимость.

#

#  Порядок государственной регистрации и отказа в регистрации

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью осуществляется Федеральной регистрационной службой (Росрегистрацией), подведомственной Министерству юстиции РФ.

Росрегистрация является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрации общественных объединений и политических партий, а также правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в сфере адвокатуры и нотариата. Основной задачей Росрегистрации является: обеспечение установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Росрегистрация обладает следующими полномочиями:

- осуществляет государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации;

- координирует работу по созданию органов по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и осуществляет правовой контроль их деятельности;

- обеспечивает соблюдение правил ведения ЕГРП, а также создание и функционирование системы ведения указанного Реестра в электронном виде.

Деятельность, осуществляемая Федеральной регистрационной службой, является правоприменительной деятельностью, которая осуществляется в виде издания индивидуальных правовых актов, влекущих возникновение, изменение или прекращение правоотношений по поводу недвижимого имущества. Эта деятельность включает в себя совокупность действий регистрирующего органа, направленных на проверку действительности и законности регистрируемого права и его признания. В этом смысле государственная регистрация представляет из себя процедуру, состоящую из множества действий регистрирующего органа. Процедура государственной регистрации сделок и прав на недвижимость установлена Законом о госрегистрации прав на недвижимость. В соответствии со статьей 13 указанного Закона эта процедура состоит из пяти этапов:

1) прием документов, представляемых для регистрации прав и сделок;

2) правовая экспертиза представленных документов и проверка сделки на соответствие закону;

3) установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на регистрируемый объект недвижимости, а также иных оснований для отказа либо приостановления государственной регистрации;

4) внесение записей в ЕГРП;

5) совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация осуществляется путем внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Соответственно и датой государственной регистрации считается день внесения такой записи. Удостоверение проведенной государственной регистрации производится путем выдачи свидетельства о государственной регистрации. Что касается государственной регистрации договоров и сделок с недвижимым имуществом, то таковая удостоверяется путем совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Процедура государственной регистрации начинается на основании заявления правообладателя, сторон договора либо уполномоченного ими лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности (нотариально удостоверенной). В том случае, если государственной регистрации подлежат права, которые возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, то заявление о государственной регистрации подается тем лицом, в отношении которого приняты указанные акты.

Если одна из сторон проявляет недобросовестность и уклоняется от государственной регистрации прав, то другая сторона вправе требовать регистрации на основании судебного решения. При этом на ту сторону, которая уклоняется от государственной регистрации, возлагается бремя убытков, которые возникли в результате приостановления государственной регистрации прав.

Регистрационные действия прав на недвижимость и сделок с нею начинаются с момента приема документов на государственную регистрацию прав. Одним из условий проведения государственной регистрации является уплата заинтересованным лицом государственной пошлины. При этом оплата пошлины должна быть произведена до государственной регистрации, а документ, удостоверяющий оплату пошлины, должен быть представлен в регистрирующий орган вместе с заявлением о государственной регистрации. Размер платы за государственную регистрацию прав на недвижимость установлен Налоговым кодексом РФ, а порядок ее взимания и зачисления в государственный бюджет устанавливается Правительством РФ.

Государственная регистрация прав на недвижимость должна быть осуществлена в месячный срок с момента подачи заявления.

Закон о госрегистрации прав на недвижимость определяет содержательную сторону деятельности регистрирующего органа по принятию решения о регистрации права или сделки с недвижимостью. Основное содержание этой деятельности составляет правовой анализ (экспертиза) представленных на регистрацию документов и принятие соответствующего решения.

Возникновение, прекращение, переход, ограничения (обременения) вещных прав на недвижимое имущество происходит в соответствии с определенными юридическими фактами (событиями и действиями), которые в соответствии с гражданским законодательством влекут возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений.

Закон о госрегистрации прав на недвижимость устанавливает перечень оснований для государственной регистрации прав. Поскольку соответствующие юридические факты материализуются в виде документов, то в законе перечислены документы, которые должны быть представлены для государственной регистрации. Таким образом, основаниями для государственной регистрации являются:

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. При этом представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

Основания отказа в государственной регистрации. Последствием проведения регистрационных процедур на основании заявления заинтересованного лица не всегда является внесение записи о регистрации права или сделки в ЕГРП. В установленных законом случаях допускается отказ в регистрации права или сделки. Отказ в государственной регистрации, так же как и государственная регистрация прав на недвижимость, является правоприменительным актом или решением конкретного дела в соответствии с законом, которое было осуществлено компетентным государственным органом и должностным лицом в рамках предоставленных полномочий[[61]](#footnote-61). В этом смысле отказ в государственной регистрации прав на недвижимость не следует путать с отказом в приеме документов на государственную регистрацию.

Перечень оснований для отказа в государственной регистрации установлен в статье 20 Закона о госрегистрации прав на недвижимость. В этот перечень включены следующие основания:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с указанным Законом;

- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания[[62]](#footnote-62);

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие указанного Закона сделки с объектом недвижимого имущества;

- не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав;

- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

Приведенный перечень не является исчерпывающим. В законодательстве предусмотрены и иные основания для отказа в государственной регистрации. Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 19 Закона о госрегистрации прав на недвижимость в том случае, если после приостановления процедуры государственной регистрации заявитель не устранит причины, повлекшие приостановление, государственный регистратор обязан отказать заявителю и сделать об этом запись в книге учета документов. Согласно пункту 2 статьи 29 этого же Закона в государственной регистрации ипотеки может быть отказано в случаях, если ипотека указанного в договоре недвижимого имущества не допускается и если содержание договора об ипотеке или прилагаемых к нему документов не соответствует требованиям государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Как свидетельствует судебно-арбитражная практика, в некоторых случаях при рассмотрении заявлений о государственной регистрации регистрирующие органы вынуждены отказывать заявителям, предварительно давая оценку объекту с точки зрения того, является ли этот объект недвижимостью или нет.

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю сообщают в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления. При этом заявителю направляется сообщение о причине отказа, а копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов. Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суде или в арбитражном суде.

При известных условиях регистрирующим органам предоставлено право приостановления государственной регистрации. Государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения. Заявители вправе представить дополнительные доказательства наличия у них оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности содержащихся в них сведений. В указанных случаях государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на месяц. Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании письменного заявления правообладателя, стороны (сторон) сделки или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена государственным регистратором на срок не более месяца на основании письменного заявления одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с таким заявлением. Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

Государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить стороны договора о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения.

В порядке, установленном законодательством, государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда. Приостановление государственной регистрации прав сопровождается внесением соответствующей отметки в ЕГРП.

Если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в ЕГРП или до принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством.

Государственный регистратор обязан в срок не более чем пять рабочих дней со дня приостановления государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях приостановления государственной регистрации прав.

И так, подводя итог данного параграфа, можно сделать вывод, что практическое применение Гражданского кодекса и иных законодательных актов расходится с теоретическим применением из-за различных недостатков, и целесообразно было бы внести изменения в действующее законодательство. Государственная регистрация сделок с недвижимостью не лишена недостатков и недочетов. В первую очередь, должна быть упразднена государственная регистрация двух- и многосторонних сделок с недвижимостью (договоров). Такое упразднение оправдывается явной избыточностью регистрации и прав, и сделок одновременно.

Было бы целесообразно ввести государственную регистрацию исполнения сделок с недвижимым имуществом, поскольку именно исполнение консенсуальных сделок (а не их заключение) является основанием для возникновения, прекращения, ограничения или обременения права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество. В тех случаях, когда в порядке исполнения сделки одной из сторон осуществляется передача имущества во владение другой стороны, регистрации подлежит передача недвижимой вещи во владение. В случаях, когда по соглашению сторон предусмотрена нотариальная форма сделок с недвижимостью, данное обстоятельство не должно становиться дополнительным к государственной регистрации финансовым бременем для участников соответствующих сделок. Целесообразно предусмотреть только государственную регистрацию исполнения сделок с недвижимостью.

Отсутствует логическое обоснование в выборе оснований для регистрации сделок, но и очевидна противоречивость норм, касающихся государственной регистрации прав на недвижимое имущество и регистрации сделок с этим имуществом согласно пункту 1 статье 164 Гражданского кодекса РФ сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных статьей 131. Однако статья 131 Гражданского кодекса РФ таких случаев не называет, хотя предусматривает существование органа по регистрации не только прав на недвижимое имущество, но и сделок с ним, а также предусматривает возможность обжалования в суд отказа этого органа в государственной регистрации сделки. Необходимо дополнить статью 131 указанием перечня сделок при которых необходима государственная регистрация.

 Глава 2. Договор купли-продажи жилого помещения

 1. Значение договора купли-продажи

Сегодня купля-продажа – это самый распространенный договор гражданского оборота. Перемещение материальных благ в товарной форме, составляющее основу любого обязательства, в договоре купли-продажи выступает в наиболее чистом виде, является его непосредственным содержанием. Особое значение этого института в современном праве обусловлено большой гибкостью, широтой сферы его применения, ведь по существу купля-продажа – наиболее универсальная форма товарно-денежного обмена. Прогресс науки и техники, усложнение экономической жизни общества не только ведет к возникновению новых правовых форм, но также проявляется в развитии таких традиционных институтов, как купля-продажа[[63]](#footnote-63).

Договор купли-продажи является родовым понятием по отношению к некоторым другим договорам (отдельным видам договора купли-продажи), суть которых заключается в том, что одно лицо обязуется передать в собственность другого лица какое-либо имущество, а последнее обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Существуют отдельные виды и подвиды договоров купли-продажи: розничной купли-продажи, поставки товаров, и. т. д. И как подвид общего договора купли-продажи - договор купли-продажи недвижимости, в нашем случае договор купли-продажи нежилого помещения, о котором и пойдет речь в данной дипломной работе.

Выделение названных видов и подвидов договора купли-продажи служит прежде всего целям наиболее простого и оптимального правого регулирования сходных правоотношений. Отсюда правило, согласно которому к указанным договорам подлежат субсидиарному применению общие положения Гражданского кодекса РФ, регулирующие договор купли-продажи (п. 5 ст. 454 ГК РФ).

Отсюда следует вывод, всему выше сказанному, что регулируя отдельные виды и подвиды договоровы купли-продажи, закон ограничился лишь указанием на их квалифицирующие признаки и установлением специальных правил, учитывающих специфику регулируемых правоотношений. Какой-либо единый критерий для разграничения отдельных видов договора купли-продажи отсутствует.

**Понятие договора купли-продажи жилого помещения**

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) (п. 1 ст. 454 ГК РФ)[[64]](#footnote-64).

Договор купли-продажи является консенсуальным, возмездным и двусторонним. Так же он является договором синаллагматическим, поскольку признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной. (п. 1 ст. 328 ГК РФ).

Понятие договора продажи жилых помещений прямо в Гражданском кодексе не предусмотрено. Его можно вывести на основе легального определения договора купли-продажи недвижимости67. (п.1.ст.549 ГК РФ).

"По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество[[65]](#footnote-65). Как видно из текста нормативного определения, в неисчерпывающий перечень недвижимого имущества, подлежащего передаче по договору продажи недвижимости, специально включена квартира - наиболее распространенный вид жилого помещения.

Таким образом, на основе общего определении договора купли-продажи, данного Гражданском кодексе РФ, в сочетании со специальным определением договора купли-продажи недвижимости и статьи 558 Гражданского кодекса РФ, регламентирующей особенности продажи жилых помещений, можно сформулировать понятие договора купли-продажи жилого помещения следующим образом:

По договору продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Договор продажи жилого помещения является видом договора продажи недвижимости и соответственно подвидом общего договора купли-продажи.

 Основным признаком, позволяющим выделить этот вид договора, является его предмет - жилые помещение.

Подводя итог, всему выше сказанному, можно сделать вывод, что наиболее распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, является договор купли-продажи жилого помещения, в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение, а покупатель обязуется его принять и уплатить за него определенную цену.

# Предмет договора купли-продажи жилого помещения

 Содержание договора принято рассматривать как некую совокупность условий. Общая часть договорного права указывает лишь на одно условие, соглашение по которому влияет на дальнейшую судьбу любого договора. Это – его предмет (ч.2 п.1 ст.432 ГК РФ). Предметом договора в нашем случае является жилое помещение.

Выделяется три критерия при определении помещения в качестве предмета договора. Во-первых, это удовлетворение помещения ряду требований (санитарным, техническим и т.д.), т.е. пригодность помещения для проживания (ч.2 п.1 ст.673 ГК РФ), во-вторых, целевое назначение – постоянное проживание в нем физических лиц (ст.7 ЖК РФ, ч.1 п.1 ст.673 ГК РФ) и, в-третьих, изолированность помещения (ч.1 п.1 ст.673 ГК РФ, ст.52 ЖК РФ).

В последнее время широкое распространение приобрело строительство загородных домов, встает вопрос о целесообразности признания их жилыми. Коттеджи вполне отвечают приведенным выше критериям. Поэтому возможно выделение четвертого критерия – наличия решения органа местного самоуправления о признании строения жилым.

Теперь остановимся на каждом из названных критериев и подробнее разъясним их содержание.

Гражданский кодекс РФ восстанавливает высокие социальные требования к жилому помещению в отличие от требований, установленных Законом о жилищной политике, снизившим эти требования, в частности до принятия части второй Гражданского Кодекса РФ критерий “постоянного проживания” не действовал; это качество жилья было снижено просто до “проживания”. Прежде всего, жилое помещение должно отвечать такому минимальному, но непременному качеству, как изолированность. Не могут быть самостоятельным предметом договора часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения. Жилое помещение должно быть надлежаще изолированным от других смежных помещений стенами без проемов, автономно оборудованным видами инженерного благоустройства применительно к среднему уровню инженерного благоустройства населенного пункта, имеющим самостоятельное сообщение с местами общего пользования жилого помещения, или лестничной клеткой, или улицей (двор), или придомовым земельным участком. Это правило не распространяется на отношения купли-продажи жилья, так как на это прямо указано в Гражданском кодексе. Предметом договора купли-продажи жилого помещения может быть и часть дома или квартиры.

Помещение становится жилым при условии, если его уровень санитарной и технической пригодности соответствует возможности постоянного проживания в нем, что отличает жилье от нежилого помещения, место жительства от пребывания (ч.1 ст.20 ГК РФ). Гражданский кодекс РФ не называет конкретно санитарные и технические требования к жилому помещению, обеспечивающие его пригодность для постоянного проживания. Пригодность определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством (ч.1 ст.673 ГК РФ). В частности оно должно быть безопасным для постоянного проживания в нем граждан, благоустроенным, отвечать санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилью. Указанные обстоятельства подтверждаются заключениями СЭС, инженерно-техническими, другими заключениями и актами обследования компетентных органов. К сожалению, на самом деле ведомственным нормативным актом установлены лишь конструктивные дефекты жилых домов, жилых помещений, наличие которых выводит жилой дом, жилое помещение из числа пригодных для постоянного проживания граждан, и только для домов государственного и муниципального жилищного фонда.

Жилые помещения, функционально предназначенные для постоянного проживания, должны удовлетворять соответствующим техническим, санитарным и иным потребительским нормами требованиям по дневной освещенности, безопасности, водоснабжению и водоотведению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальные, здоровые условия проживания.

Кроме всего прочего дополнительным требованием к жилому помещению является его регистрация в качестве жилого в соответствующем государственном органе. На сегодняшний день таким органом является БТИ.

## Цена в договоре купли-продажи жилого помещения

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 Гражданского Кодекса, не применяются.

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

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (ст.555 ГК РФ).

Оценка недвижимости – явление многофакторное и сложное. Поэтому на рынке недвижимости оценку недвижимого имущества осуществляют, как правило, профессиональные оценщики. По желанию гражданина рыночная стоимость может определяться на основании заключения, составляемого экспертом, имеющим лицензию на осуществление такой деятельности. Оценить квартиру может и риэлтерская фирма, однако владелец лицензии на осуществление риэлтерской деятельности не вправе выступать в качестве оценщика недвижимости при осуществлении сделок, в которых он участвует в качестве риэлтера. Такие сделки являются оспоримыми и могут быть расторгнуты в судебном порядке по заявлению заинтересованных лиц.

Практика отношений между оценщиком и клиентом строится на договорной основе. Договор на проведение оценки составляется в простой письменной форме и обязательно должен отражать следующие моменты:

* сведения о профессиональном образовании оценщика;
* сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной;
* цель проведения экспертизы;
* точное указание объекта оценки;
* используемые стандарты оценки;
* требования к форме отчета;
* сроки выполнения и порядок оплаты работ.

Конечным результатом экспертизы является отчет, который, составляется в форме письма и содержит полную информацию о методах расчета и итоговой стоимости конкретного объекта оценки.

В целях упорядочения системы оценки Минстроем России была принята “Временная методика оценки жилых помещений”, носящая рекомендательный характер, но не утратившая силу после принятия Федерального Закона “Об ипотеке”[[66]](#footnote-66), второй части Гражданского кодекса, ФЗ “Об оценочной деятельности”. Основной целью упомянутой методики является решение задач, связанных с определением нижних и верхних границ цен при осуществлении сделок по отчуждению и приобретению жилых помещений. Она рекомендуется для оценки жилых помещений независимо от форм собственности. Рыночная стоимость квартиры по данной методике определяется текущим соотношением спроса и предложения на данном рынке на конкретную дату или конкретный период, исходя из ее равноценности с квартирами данного типа.

Гражданский кодекс РФ устанавливает ряд дополнительных требований к порядку определения цены на недвижимость. Во-первых, при продаже здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, многое зависит от того, какие права на земельный участок переходят к покупателю. Если земельный участок продается вместе со зданием, сооружением или другим недвижимым имуществом (см. ст.552 ГК), то цена на недвижимость включает цену соответствующей части земельного участка. Если же земельный участок передается на праве аренды и т.п., то в цену недвижимости включается лишь цена этого права. Иной порядок определения цены может быть предусмотрен законом или договором продажи недвижимости.

Во-вторых, если в договоре цена на недвижимое имущество определена не за объект в целом, а за единицу площади или иного показателя размера, то при определении общей цены учитывается фактический размер продаваемого покупателю имущества.

Цена в договоре может быть указана либо путем обозначения конкретной денежной суммы, либо путем отсылки на какой-либо прейскурант цен, которым стороны согласились однозначно руководствоваться.

Сложнее обстоит дело в случаях, когда стороны воспользовались нормами статьи 317 Гражданского кодекса РФ и указали цену в иностранной валюте. Поскольку цена в договоре указана четко, то в случае, если столь же четко указан курс иностранной валюты к рублю, который подлежит применению (например, по курсу, публикуемому ЦБ РФ, на день оплаты), - нет оснований считать, что требования статьи 555 Гражданского кодекса РФ (цена в договоре продажи недвижимости) не соблюдены. И, наоборот, если подлежащий применению курс указан нечетко, то требования статьи 555 Гражданского кодекса РФ нарушены.

Статья 555 Гражданского кодекса РФ однозначно считает договор продажи недвижимости незаключенным в случаях, когда:

* в нем цена не указана совсем. При этом не имеет значения, по какой причине это сделано (например, по небрежности сторон);
* когда по условиям договора продажи недвижимости цена не может быть определена.

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

Цена является существенным условием договора купли-продажи недвижимости. При выкупе арендованного помещения она определяется в порядке, предусмотренном в Основных положений программы приватизации.

Ввиду того, что существенным условием договора купли-продажи жилых помещений является цена договора, в договоре обязательно указа­ние не только суммы, за которую продается жилое помещение, но и порядка расчетов между продавцом и покупателем.

При этом возможна пе­редача денег до подписания сторонами договора, непосредственно при его подписании, а также после подписания до­говора — в случае расчета с рассрочкой платежей. В последнем случае в договоре обязательно указание даты оконча­тельного расчета между продавцом и по­купателем, а при необходимости — так­же и сроков промежуточных платежей. Эти условия также являются существен­ными условиями договора, без них он не считается заключенным.

После установления цены в договоре продажи жилого помещения и исполнения договора стороны не вправе изменять цену продаваемого имущества. Если обязательства по договору купли-продажи исполнены сторонами надлежащим образом, продавец не вправе требовать внесения изменения в этот договор в части увеличения цены проданного имущества.

## Перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением

В качестве существенных условий договоров, пред­метом которых является недвижимость, Гражданский кодекс РФ ус­танавливает два — предмет и цену. Существенным условием договора продажи жилого дома (его части) или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем, дополнительно признается перечень таких лиц с указанием их прав пользования продаваемым жилым помещением. При несоблюдении этого требования договор считается незаключенным.

В силу правила пункта 2 статьи 292 Гражданкого кодекса РФ переход права собственности (в том числе по договору купли-продажи) на жилье сам по себе не является основанием для прекращения права пользования этим помещением со стороны членов семьи прежнего собственника, ранее проживавших в этом помещении.

Согласно требованием закона (ст.558 ГК РФ) стала необходимостьб указывать в договоре куп­ли-продажи перечнь лиц, сохра­няющих право пользования отчуждае­мым жилым помещением с указанием их прав на пользование жилым поме­щением, либо информация, исходящая от собственника, о том, что подобные лица отсутствуют. Смена собственника жилого помещения не может отражать­ся на жилищных правах членов его се­мьи, причем членов семьи как настоя­щих, так и бывших. Именно эти их пра­ва и закрепляются в договоре.

Перечень таких лиц выявляется на основании справки жилищно-эксплуатационной организации либо паспорт­ного стола по месту нахождения отчуж­даемого жилого помещения, и в дого­воре должна присутствовать ссылка на реквизиты этой справки.

В справке указывается:

- для приватизированных жилых помещений - кто проживал в жилом помещении на момент приватизации и кто проживает в настоящее время;

- для жилых помещений, приобретенных иным способом - кто проживает в настоящее время.

Эти сведения необходимо знать для того, чтобы определить - кто, кроме собственника вправе претендовать на пользование жилым помещением. Претендовать на пользование жилым помещением могут в соответствии с действующим законодательством:

* члены семьи прежнего собственника, оставшиеся проживать в помещении (ст.292 ГК РФ);
* наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане. (ст.677 ГК РФ);
* гражданин, являющийся поднанимателем жилого помещения в пределах срока действия договора найма (ст.685 ГК РФ);

Кодга продается жилой дом из состава домов государственного или муниципального жилищного фонда социального использования, в этот перечень должны быть включены:

* наниматель и члены его семьи (ст.672 ГК РФ);
* гражданин, являющийся поднанимателем жилого помещения в пределах срока действия договора найма (ст.672,685 ГК РФ).

На практике нередки ситуации, когда новый собственник жилья (покупатель) не может в него вселиться. Чаще всего это происходит вследствие сокрытия продавцом сведений о лицах, имеющих право пользования проданным жилым помещением, причем иногда без всякого умысла. Бывает и так, что после продажи квартиры при резком изменении жизненных обстоятельств людям просто некуда выехать.

Обман с пропиской (регистрацией) - явление довольно частое, и бывает, покупатели испытывают немало хлопот, прежде чем реально смогут воспользоваться своей собственностью.

Риэлтеры, чтобы избежать такого рода обмана, предлагают следующий выход. После оформления договора купли-продажи передается только часть денег, примерно не более 50 процентов от стоимости квартиры. Для получения полной суммы продавцы будут заинтересованы в скорейшем выезде. А в случае каких-либо неожиданностей (нет другого жилья) можно будет приобрести на оставшиеся деньги жилое помещение соответствующего качества, куда продавцы могут быть переселены в судебном порядке.

Введение обязательного порядка государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество служит определенным препятствием для производства незаконных сделок. Приобретая квартиру, непременно нужно поинтересоваться, не проживают ли в ней лица, которые выписаны временно: по причине загранкомандировки, службы в армии, из-за учебы или отбывания заключения (в соответствии с действующим законодательством все эти граждане имеют право на проживание по прежнему месту жительства).

И так, делая вывод из определения договора продажи жилого помещения этот договор является возмездным, двусторонним и консенсуальным. Кроме того, выявляются существенные условия этого договора – предмет, в данном случае жилое помещение и цена. Под жилым помещением понимается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям, и предназначенное для проживания граждан.

Помимо пречисленных условий, существенным условием этого договора, согласно пункта 1 статье 558 Гражданского кодекса РФ, является перечень тех лиц, которые и после продажи жилого помещения сохраняют право пользования им.

**2. Виды договоров купли-продажи жилых помещений**

Действующее законодательство позволяет провести классификацию договоров купли-продажи жилья. Данную классификацию можно провести по различным основаниям, что позволит определить особенности отдельных видов договоров купли-продажи жилых помещений:

1. по предмету:

а) по виду предмета:

* договор купли-продажи жилого дом;
* договор купли-продажи квартиры;
* договор купли-продажи части жилого дом;
* договор купли-продажи части квартиры;
* договор купли-продажи доли.

б) по целостности предмета:

* договор купли-продажи жилого помещения, незавершенного строительством;
* договор купли-продажи жилого помещения, (законченного объекта).

2. по основаниям нахождения жилого помещения с собственности:

* договор купли-продажи жилого помещения в жилищно-строительных и жилищных кооперативах;
* договор купли-продажи жилого помещения, принадлежащего на праве собственности по другим основаниям (например, в результате приватизации).

Применительно к данному виду классификации представляет интерес продажа жилых помещений в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативах. Право собственности на кооперативную квартиру наступает с момента полного выплаты пая.

Член кооператива, полностью выплативший паевой взнос за квартиру, вправе остаться в кооперативе или выйти из него. Гражданин, приобретший квартиру по договору с собственником или получивший ее по наследству, вправе вступить в члены кооператива. Отказ ему в этом может быть обжалован в суде.[[67]](#footnote-67)

После выплаты пая необходимо получить справку в правлении кооператива за подписью председателя и главного бухгалтера о том, что пай полностью выплачен. Далее надо передать справку в БТИ чтобы получить удостоверение о праве собственности – необходимый правоустанавливающий документ для продажи кооперативной квартиры. Согласия всех совместно проживающих с собственником членов семьи при этом не требуется.

Право собственности на купленную квартиру в доме кооператива возникает у покупателя с момента регистрации перехода права собственности в органах юстиции.

На отказ органа юстиции в удостоверении договора купли-продажи может быть подана в суд жалоба, которая рассматривается в порядке особого производства. При возникновении спора о праве на квартиру жалоба оставляется без рассмотрения и заинтересованному лицу разъясняется, что оно может предъявить в суд иск на общих основаниях.[[68]](#footnote-68)

3. по субъектам:

* договор купли-продажи жилого помещения между гражданами;
* договор купли-продажи жилого помещения с участием юридических лиц (юридического лица);

Особенности участия юридических лиц в обороте жилых помещений заключаются в особом статусе данных субъектов, необходимости учета при заключении ими сделок как общих норм гражданского законодательства, регулирующих правовое положение юридических лиц, так и специального законодательства (корпоративного, антимонопольного и др.).

Заключение сделок купли-продажи жилых помещений влечет для юридического лица, участвующего в сделке определенные налоговые последствия, необходимость отражения операции по передаче (получению) недвижимости в бухгалтерском учете.

Пунктом 2 статьи 551 Гражданского кодекса РФ установлено, что договор продажи недвижимости может быть исполнен сторонами до государственной регистрации перехода права собственности. Подписание акта приемки-передачи объекта недвижимости означает, что продавец передал недвижимое имущество, а покупатель вступил во владение им, т.е. данное имущество не используется более в производственной деятельности продавца.

Следует рассмотреть еще один аспект заключения договора купли-продажи жилых помещений с участием юридических лиц. Он связан с оплатой коммунальных услуг за жилое помещение и отнесением их на себестоимость.

Оплата услуг коммунальных организаций, связанных с эксплуатацией жилого помещения, у продавца недвижимого имущества прекращается с момента расторжения договоров на оказание услуг. Отнесение указанных затрат на себестоимость продукции (работ, услуг) организации-продавца производится до момента подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости. В случае если между моментом подписания передаточного акта и моментом расторжения договоров с организациями жилищно-коммунального хозяйства существует разрыв во времени, в договоре между покупателем и продавцом необходимо предусмотреть, что покупатель возмещает продавцу расходы по оплате коммунальных услуг до момента перезаключения соответствующих договоров. Если данный вопрос не будет урегулирован сторонами, то указанные расходы не могут быть отнесены на себестоимость организации-продавца, а должны быть произведены им за счет собственных средств. Отнесение данных расходов на себестоимость будет неправомерным и может повлечь занижение налогооблагаемой базы и соответственно неблагоприятные налоговые последствия. Оплата услуг предприятий жилищно-коммунального хозяйства покупателем объекта недвижимости производится с момента заключения соответствующих договоров. При наличии соглашения с продавцом недвижимого имущества о возмещении ему расходов по оплате коммунальных услуг с момента подписания передаточного акта и до момента расторжения продавцом договоров с предприятиями жилищно-коммунального хозяйства покупатель вправе относить данные затраты на себестоимость продукции (работ, услуг).[[69]](#footnote-69)

* договор купли-продажи жилого помещения с участием государственных органов или муниципальных образований;

Продажа жилых помещений с указанными субъектами осуществляется в общем порядке на основе норм Гражданского кодекса РФ. Но нормативные акты на местном уровне нередко конкретизируют нормы Гражданского кодекса РФ, поэтому это необходимо учитывать при заключений сделок.

Управление по жилищной политике заключает договора купли-продажи жилых помещений от имени администрации города. Покупателями могут быть граждане, нуждающихся в улучшении жилищных условий, желающие приобрести жилые помещения в собственность за плату и юридические лица для улучшения жилищных условий своих работников. В собственность по договорам купли-продажи могут быть переданы освободившиеся изолированные жилые помещения в коммунальных квартирах проживающим в этих квартирах нанимателям, арендаторам или собственникам жилых помещений при отсутствии в квартире нанимателей, арендаторов или собственников, нуждающихся в улучшении жилищных условий или имеющих менее установленной нормы на одного члена семьи, занимаемые жилые помещения нанимателям, которые использовали право на бесплатную приватизацию жилья,освободившиеся жилые помещения,жилые помещения во вновь построенных домах.

Продаже не подлежат жилые помещения:

а) признанные непригодными для постоянного проживания,

б) служебные,

в) в общежитиях,

г) в коммунальных квартирах, кроме случаев, указанных ранее

д) в специализированных домах.

Владение, пользование и распоряжение приобретенными в собственность жилыми помещениями в домах муниципального жилищного фонда собственники осуществляют по своему усмотрению в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

4. по обязательности заключения договора купли-продажи жилого помещения для одной из сторон:

* договора купли-продажи жилых помещений, без обязательности заключения для сторон;
* договора, обязательность заключения которых предусмотрена действующим законодательством.

В соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена законодательством или добровольно принятым обязательством.

Действующее законодательство позволяет выявить договоры купли-продажи жилья, обязательные для заключения для одной из сторон.

5. по наличию связи сделки купли-продажи жилого помещения с обретением права на земельный участок, на котором расположено жилое строение (часть его), или ее отсутствии:

* договоры купли-продажи, не влекущие наделение покупателя какими-либо правомочиями на земельный участок, на котором расположено жилое строение (купля-продажа квартиры в многоквартирном доме);
* договоры купли-продажи с передачей покупателю недвижимости (жилого дома) права на соответствующий земельный участок на условиях приобретения его в собственность, аренду или пользование.

К первой категории сделок купли-продажи, относятся договоры по приобретению или продаже квартир в многоквартирных домах.

Ко второй категории относятся все сделки, когда покупателю передаются права не только на жилое помещение (как правило, дом или часть его), но и на соответствующий земельный участок.

Недвижимость - это, прежде всего, земельные участки и то, что неразрывно связано с землей. Передача в результате исполнения договора купли-продажи жилых помещений, находящихся на земельном участке, неизбежно влечет изменение правоотношений и по поводу этого земельного участка. И напротив, если продается земельный участок, изменяются правоотношения по поводу находящегося на нем недвижимого имущества. Кодекс содержит четкие правила, регулирующие такого рода изменения (ст. 552-553 ГК РФ).

При отчуждении жилых домов до­говор должен содержать необходимую информацию, подтверждающую распо­ложение жилого дома на земельном уча­стке, и правовой режим земли, на кото­рой расположен жилой дом. Оформле­ние договора должно производиться с соблюдением требований ст. 552 ГК РФ.

Покупатель жилого дома, одновременно с передачей ему права собственности, получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Природа этих прав зависит от того, является ли продавец недвижимости собственником соответствующего земельного участка. В этом случае передаваемое покупателю право на земельный участок определяется договором (право собственности, право аренды и т. п.). Если же в договоре отсутствует условие о передаваемом покупателю праве на земельный участок, он становится собственником той части земельного участка, которая занята проданной ему недвижимостью и необходима для ее использования.

При продаже жилого дома, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель недвижимости получает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Правда, следует иметь в виду, что законом или договором между продавцом и собственником земли могут быть предусмотрены условия пользования земельным участком, не позволяющие продажу находящейся на этом земельном участке недвижимости, либо допускающие это только с согласия собственника земли. Это следует иметь в виду при заключении договора купли-продажи жилого дома.

Делая вывод по данному параграфу, можно сказать что классификация договоров купли-продажи жилья влияет на характер заключения договора. Из классификации видов договоров купли-продажи можно выделить основные:

* договоры купли-продажи, не влекущие наделение покупателя какими-либо правомочиями на [земельный участок](http://mosr.ru/board/earth), на котором расположено жилое помещение Это, например, договора по приобретению жилых помещений в многоквартирных домах. Купля-продажа квартиры в таком доме, в отличие от договоров купли-продажи жилого дома, регистрируется в органе местной администрации только с уведомительной целью, так как здесь земельные правоотношения не возникают и требования регистрации не носят разрешительный характер, как в случаях с покупкой дома;
* договоры купли-продажи с правом покупателя жилья на соответствующий [земельный участок](http://mosr.ru/board/earth) на условиях приобретения его в собственность. Предметом таких сделок является не только жилое помещение, как правило дом или часть его, но и соответствующий [земельный участок](http://mosr.ru/board/earth). Если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, то к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

**3. Особенности договора купли-продажи жилого помещения**

## Гарантии прав членов семьи собственника, несовершеннолетних и сособственников

Сделки с жилыми помещениями связаны с оборотом довольно-таки больших денежных средств и с осуществлением гражданами их конституционного права на жилище. Поэтому необходимо обезопасить участников этих отношений и гарантировать им право на жилье. На это направлена статья 558 Гражданского кодекса РФ и некоторые другие статьи Гражданского кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьей 558 Гражданского кодекса РФ 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.

Большинство авторов в указанный перечень включают следующих субъектов:

а) члены семьи прежнего собственника, оставшиеся проживать в помещении (ст. 292 ГК РФ);

б) наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане (ст. 677 ГК РФ);

в) поднаниматель жилого помещения в пределах срока действия договора найма (ст. 685 ГК РФ).

Е.А.Суханов[[70]](#footnote-70) дополняет этот список еще тремя пунктами:

* лицо, обладающее правом пожизненного пользования жилым помещением в порядке завещательного отказа (ст. 538 ГК РСФСР 1964 г.);
* получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, если в договоре оговорено проживание его в данном жилом помещении (п.1 ст. 602 и п.1 ст.586 ГК РФ);
* ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жилым помещением в пределах срока действия договора.

Такое дополнение представляется оправданным, так как перечисленные лица также обладают правом пользования жилым помещением, о чем и говориться в статье 558 Гражданского кодекса РФ.

Согласно Жилищному кодексу РФ состав членов семьи собственника квартиры определяется аналогично категории членов семей нанимателей в домах государственного и общественного фондов и членов жилищно-строительных кооперативов. Поэтому с переходом квартир в указанных фондах в собственность граждан изменений в составе их семей в связи с этим, как правило, не происходит.

Члены семьи собственника вправе пользоваться жилой площадью в квартире наравне с ее собственником, если они совместно проживают с ним. Но данное обстоятельство не имеет определяющего значения по смыслу статьи 292 Гражданского кодекса в отношении тех членов семьи, которые отнесены к таковым в самом законе, т.е. супруга собственника квартиры, их детей и родителей. Эти члены семьи вправе пользоваться жилой площадью в квартире как в случае проживания в ней вместе с ее собственником, так и без него. Непроживание самого собственника с указанными членами его семьи на жилой площади принадлежащей ему квартиры никоим образом не может отразиться на их праве пользования этой площадью. Совместное проживание с собственником квартиры и ведение с ним общего хозяйства имеет значение в отношении других его родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, которые по данному основанию могут быть признаны членами его семьи.

Если применительно к пользованию жилой площадью в домах государственного и общественного жилищных фондов и фонда ЖСК определение состава семьи таким образом было в какой-то степени приемлемым, то сохранение этого порядка по отношению к пользованию жилой площадью в домах и квартирах, принадлежащих гражданам, приводит к некоторому несоответствию между правомочием собственника по использованию жилой площади по своему усмотрению и правом на пользование этой площадью довольно широкого круга лиц, относимых или признаваемых жилищным законодательством членами семьи, чем и объясняется “нестабильность” правового положения всех членов семьи. Представляется поэтому, что круг членов семьи в данном случае должен быть сужен до круга близких родственников собственника – его супруга и детей (в том числе усыновленных), а само право пользования жилой площадью членами семьи в законодательстве должно быть подкреплено определенными гарантиями, направленными прежде всего на придание данному праву устойчивого характера. Именно с этих позиций предлагалось решить указанные вопросы в проекте нового Жилищного кодекса РФ.

Сохранение права пользования жилой площадью за бывшими членами семьи собственника при переходе права собственности к другому лицу законом не предусмотрено. Однако представляется, что по своему правовому статусу они в данном случае могут быть приравнены к членам семьи. Этот вопрос, правда, затрагивается в проекте Жилищного кодекса РФ, где предлагается обусловить отчуждение собственником жилых помещений, в которых проживают бывшие члены семьи собственника, предварительным заключением с ними договоров аренды сроком не менее трех лет, а в отношении несовершеннолетних из числа бывших членов семьи собственника – до достижения ими совершеннолетия.

Представляется сомнительной точка зрения Е.А.Суханова о том, что в случаях, когда какие-либо лица, сохраняющие в соответствии с законом права пользования жильем, не были указаны в договоре, покупатель вправе в соответствии с статьей 460 Гражданского кодекса РФ 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. В данном случае договор не может быть признан заключенным, так как он не содержит одного из существенных условий, предусмотренных Гражданским кодексом (п.1 ст.558 ГК РФ). Такой договор является ничтожным как несоответствующий требованиям закона (ст.168 ГК РФ).

Для совершения сделок в отношении жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства (п.4 ст.292 ГК РФ). Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.

В Гражданском кодексе РФ указывается только на “проживание” несовершеннолетних в отчуждаемых помещениях как на условие применения этих положений. Основания их проживания в данных жилых помещениях не конкретизируются. Но и здесь по смыслу правовой нормы проживание следует понимать как проживание с правом собственности на жилые помещения или правом пользования жилой площадью в них.

Несоблюдение требования Гражданского кодекса РФ о получении предварительного согласия органов опеки и попечительства влечет ничтожность совершенных в обход этого сделок и не порождает никаких правовых последствий (ст.168,ст.167 ГК РФ).

Рассмотрение всех вопросов, связанных с отчуждением жилой площади, заключением, а также изменением всевозможных договоров, косвенно или напрямую затрагивающих законные права и интересы несовершеннолетних, проживающих в семье либо лишенных родительского попечения и помещенных в государственные учреждения любых форм собственности на полное государственное обеспечение, а также выпускников данных учреждений, следует проводить коллегиально с учетом мнения законных представителей, самих несовершеннолетних на заседаниях комиссий (советов) по охране прав детей, а также других органов, на которые органами местного самоуправления возложены функции по опеке и попечительству в отношении несовершеннолетних.

Продажа жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, находящимся в учреждениях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, выпускников в возрасте до 18 лет либо проживающих в семьях опекунов (попечителей), не рекомендуется.

В случае выдачи органом опеки и попечительства предварительного разрешения на совершение сделки по продаже жилых помещений с приобретением жилья после его продажи (с последующим приобретением) в постановляющей части постановления (распоряжения) необходимо указывать, что продажа производиться с обязательным приобретением жилой площади на имя несовершеннолетнего в случае, если он теряет долю собственности, или указывается, где он будет проживать в случае, если он является только членом семьи собственника. На этом основании оформляется договор продажи жилого помещения с условием. Копия договора предоставляется в орган опеки и попечительства.

Оформление предварительного разрешения на совершение сделки с жилыми помещениями, в которых несовершеннолетние являются собственниками, сособственниками, членами семьи собственника жилого помещения, дома, производиться в форме постановления (распоряжения) органа местного самоуправления по месту жительства несовершеннолетних.

Средства от сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают (проживали) исключительно несовершеннолетние, зачисляются родителями (усыновителями), опекунами (попечителями), администрацией детских или иных воспитательных учреждений соответствующего назначения на счет по вкладу на имя несовершеннолетнего в Банках. Для рассмотрения вопросов по отчуждению жилых помещений, принадлежащих на праве собственности несовершеннолетним органы опеки и попечительства запрашивают следующие документы:

а) заявление родителей (обоих) либо лиц, их заменяющих, с просьбой о разрешении совершения сделки;

б) запрос нотариуса о разрешении совершения сделки по месту нахождения жилых помещений;

в) копии финансовых лицевых счетов жилой площади отдельно с места продажи и места покупки жилых помещений;

г) копии свидетельств о собственности на жилое помещение, отдельно с места продажи и места покупки;

д) согласие несовершеннолетнего старше 16-летнего возраста проживать на жилой площади, приобретенной для него в результате сделки отчуждения жилой площади;

е) копия справки из налоговой инспекции, подтверждающей отсутствие задолженности по уплате налога на недвижимость.

Прием документов для подготовки разрешения на совершение сделки должен осуществляться только при наличии запроса и всех необходимых документов.

В случаях сделок с жилыми помещениями, находящимися в другом регионе, необходимо представить документ, подтверждающий разрешение на регистрацию, из ОВД по месту будущего проживания несовершеннолетнего.

Органы опеки и попечительства не одобряют сделки, при которых производиться покупка квартиры в рассрочку при одновременной продаже имеющихся в собственности жилых помещений, а также совершаются сделки по залогу помещений, в силу большого риска потери имеющейся площади.

Наряду с защитой прав несовершеннолетних, гражданское законодательство также гарантирует определенные права сособственников жилых помещений. При продаже доли в общей долевой собственности на недвижимое имущество и государственной регистрации права на нее, к заявлению о регистрации со стороны других сособственников должны быть приложены их письменные согласия, которые оформляются каждым из них в органе, производящем государственную регистрацию прав, или нотариально заверяются. Когда нет согласия всех сособственников, регистратор прав обязан приостановить регистрацию на два месяца и направить извещение об этом всем сособственникам, которые не выразили своего согласия. Если сособственники в течение указанного срока не оформят свои возражения в установленном законом порядке, регистрация права на долю в общей долевой собственности проводиться без их согласия. Возникший в связи с такими возражениями спор между сособственниками должен разрешаться судом.

Распоряжение имуществом, которое находиться в долевой собственности, согласно закону должно осуществляться по соглашению всех ее участников (п.1 ст.246 ГК РФ). Участник такой собственности имеет право по своему усмотрению распорядиться своей долей. Однако при возмездном отчуждении такой доли сособственник обязан соблюсти предусмотренное статьей 250 Гражданского кодекса РФ правило о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли.

Это право заключается в том, что при продаже указанной доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов (п.1 ст.250 ГК РФ). Продавец такой доли должен сообщить письменно остальным сособственникам о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий ее продажи. Если последние откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец имеет право продать свою долю любому лицу. Когда же доля продана с нарушением преимущественного права покупки, любой другой сособственник вправе требовать через суд перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Иск о переводе на истца прав и обязанностей покупателя должен быть заявлен не позднее, чем в течение трех месяцев после продажи доли третьему лицу (п.3 ст.250 ГК РФ). Данный срок является пресекательным, поэтому исковые требования, заявленные с пропуском указанного срока, подлежат отклонению. Предъявленный в этой ситуации иск о признании сделки недействительной не подлежит удовлетворению.

Распоряжение имуществом, которое находится в общей совместной собственности (имущество супругов, членов крестьянского хозяйства), осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Однако правило это применяется постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности Гражданским кодексом РФ или другими законами не предусмотрено иное (п.4 ст.253 ГК РФ). В исключение из приведенных выше правил иные правила установлены Семейным кодексом РФ[[71]](#footnote-71).

Согласно пункту 3 статье 35 Семейного кодекса РФ для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом и сделки, которая требует нотариального удостоверения и (или) регистрации в предусмотренном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. В противном случае супруг, чье нотариально удостоверенное согласие не было получено, имеет право потребовать через суд признания сделки недействительной в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении такой сделки.

## Государственная регистрация прав на жилое помещение и договора купли-продажи жилого помещения

Впервые понятие государственной регистрации возникновения, перехода и прекращения права собственности на недвижимость и сделок с ним было введено Гражданским кодексом РФ. Вследствие этого были законодательно закреплены положения, определяющие моменты возникновения вещных прав, их ограничения, а также вступления в силу сделок с недвижимостью.

Государственная регистрация представляет собой составную часть правового режима недвижимости, который стал более строгим по сравнению с правовым режимом движимых вещей. Данное положение предопределено отличительными особенностями недвижимости от остальных вещей, которыми, в частности, являются: прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению недвижимости; многократное использование в процессе производства и в иных целях, а также сохранение их первоначального вида (формы) в течение длительного периода; наличие индивидуальных отличительных признаков; незаменяемость недвижимости.

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

Регистрация перехода права собственности (ст.551 ГК РФ) не означает регистрации самого договора купли-продажи.

При заключении договора продажи жилого помещения регистрируется только сам договор, а переход права собственности от продавца к покупателю не регистрируется. Такая позиция является ошибочной, так как Гражданский кодекс РФ и Федеральный закон о государственной регистрации устанавливают обязательность государственной регистрации договора дополнительно к государственной регистрации перехода права собственности. С момента регистрации договора он считается заключенным. Для того, чтобы покупатель стал собственником недвижимости, необходимо осуществление второго регистрационного действия – регистрации его права. Только с момента внесения второй регистрационной записи в Единый государственный реестр согласно пункту 2 статье 8 Гражданского кодекса РФ возникнет право собственности покупателя. Таким образом, регистрация сделок и регистрация прав – разные регистрационные действия, имеющие различные правовые последствия.

В соответствии с пунктом 2 статьей 163 Гражданского кодекса РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон. В связи с этим нотариальное оформление условно можно разделить на обязательное, производное и добровольное.

Обязательное нотариальное оформление предусмотрено для договора ренты (ст.584 ГК РФ), а также ипотечного договора (п.2 ст.339 ГК РФ).

Нотариальное оформление договоров, обязательное в силу уже существующих соглашений, считаем возможным называть производным (или аксессорным, дополнительным). К нему следует отнести два вида соглашений:

* договор залога движимого имущества или прав, если обязательство, обеспеченное залогом, содержится в нотариально удостоверенном договоре;
* уступка прав или перевод долга, основанных на договоре, совершенном в нотариальной форме. В обоих случаях жилье не выступает объектом договоров.

Добровольное нотариальное удостоверение сделок необходимо в случаях, предусмотренных соглашением сторон. Например, стороны договорились для квалифицированного оформления соглашения обратиться к нотариусу.

Регистратор обязан принять к регистрации документы, оформленные в простой письменной форме, если договором не предусмотрено нотариальное оформление договора продажи жилого помещения.

Отсутствие в действующем Гражданском кодексе РФ положения об обязательном нотариальном удостоверении договора продажи жилого помещения и других сделок с недвижимостью часто критикуется в литературе.

Статья 16 Федерального Закона о государственной регистрации устанавливает, что в случае нотариального удостоверения сделки, заявление о государственной регистрации права (и сделки) подает одна из сторон договора. В этом у регистратора могут возникнуть совершенно законные сомнения в наличии оснований для регистрации (п.1 ст.19 Закона о государственной регистрации). Данной статьей не установлен “срок годности” нотариальной сделки, т.е. максимальный срок между удостоверением сделки и регистрацией. В этот период в жизни все может случиться. Поэтому статья 16 Закона о государственной регистрации прав, устанавливая только порядок государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом РФ (п.6 ст.131), не должна противоречить основным положениям Кодекса и препятствовать проверке учреждениями юстиции законности сделок с недвижимостью.

Определенные проблемы возникают в случае смерти одной из сторон до государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом. Если сделка, подлежащая государственной регистрации (в том числе и договор продажи жилого помещения), нотариально удостоверена, но не зарегистрирована в учреждении юстиции, то она не является заключенной (п.3 ст.433 ГК РФ), и как недействительная сделка не может порождать правовых последствий (п.1 ст.165 ГК РФ). Следует отметить, что к этому случаю (п.3 ст.165 ГК РФ) не применим, поскольку предусматривает последствия уклонения стороны от регистрации, но никак не прекращение ее правосубъектности. В случае смерти правоотчуждателя правоприобретатель, получив отказ в государственной регистрации сделки, вправе обратиться в суд за признанием его права, если сделка была фактически исполнена. В этом случае государственная регистрация права приобретателя (но не сделки!) будет осуществлена на основании судебного решения. Вступление наследников правоотчуждателя в порядке правопреемства в возникшие обязательственные отношения неправомерно, поскольку с точки зрения закона до государственной регистрации договора обязательственного отношения не возникает.

В юридической литературе широкое распространение получила точка зрения, в соответствии с которой неосуществление государственной регистрации договора продажи жилого помещения влечет безусловную недействительность сделки. Например, О.М.Козырь[[72]](#footnote-72) пишет: “Статья 165 Гражданского кодекса РФ устанавливает самое жесткое из возможных последствий неосуществления государственной регистрации сделки с недвижимостью, которая в силу закона подлежит такой регистрации. Такая сделка считается ничтожной, а значит вообще не порождает правовых последствий. Однако для случаев недобросовестного поведения одной из сторон, выражающегося в уклонении от регистрации, суду по требованию другой стороны предоставляется возможность вынести решение о регистрации сделки в соответствии с судебным решением, что спасает сделку от “ничтожности” (п.3 ст.165 ГК РФ)”.

Представляется, однако, что в данном случае имеем дело с неточным доктринальным толкованием положений, содержащихся в статье 165 ГК РФ, и прежде всего в пункте 1 данной статьи, согласно которому несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка ничтожна.

Принимая во внимание буквальное значение содержащихся в данной норме слов и выражений, следует сделать вывод о том, что в отличие от несоблюдения нотариальной формы сделки (что влечет ее безусловную ничтожность) неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью, напротив, влечет ее недействительность только в случаях, прямо установленных законом. Например, отсутствие государственной регистрации договора продажи жилого помещения не влечет его недействительность; на этот случай законом предусмотрено иное последствие: такой договор считается заключенным с момента его регистрации (п.2 ст.558 ГК РФ).

Неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью не влечет ее недействительности, позволило законодателю установить правило, в соответствии с которым одна из сторон при уклонении другой стороны от регистрации сделки с недвижимостью, совершенной в надлежащей форме, вправе добиваться по суду регистрации сделки (п.3 ст.165 ГК РФ).

Процедура государственной регистрации устанавливается в соответствии с Федеральным законом и в некоторой части – Правилами ведения Единого государственного реестра, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 (ред. от 22.11.2006 г. №710).

Для осуществления государственной регистрации лица (правообладатели либо уполномоченные ими на то лица при наличии надлежащим образом оформленной доверенности), подают, а учреждения юстиции соответственно принимают документы, необходимые для государственной регистрации. Для регистрации договора продажи жилого помещения необходимо представить следующие документы:

1.Заявление;

2. Документы о субъектах права (физических и юридических лиц);
2.1. Физические лица представляют документ, удостоверяющий личность (паспорт и др.);
2.2. Юридические лица представляют: свидетельство о государственной регистрации, учредительные документы с изменениями, дополнениями и со свидетельствами о регистрации данных изменений, копию информационного письма Госкомстата о присвоенных статистических кодах, копию Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе. Документы о государственной регистрации юридического лица и учредительные документы принимаются в копиях, верность которых заверена нотариально, с обязательным предъявлением подлинников.
3. Документы об объекте права: экспликация и поэтажный план БТИ;
4. Договор купли-продажи;
4.1. Договор купли-продажи в нотариальной форме - количество подлинников предоставляется по количеству сторон, участвующих в сделке и одна нотариально заверенная копия;
4.2. Договор купли-продажи в простой письменной форме - количество подлинников предоставляется по количеству сторон, участвующих в сделке и одна копия. Также необходимо представить подлинник документа-основания (договор передачи, свидетельство о собственности на жилище и др.);
5. Документ, подтверждающий оплату государственной регистрации;
6. Выписка из домовой книги по адресу отчуждаемой жилой площади;
7. Справка об отсутствии задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг (желательно);
8. Документы, подтверждающие полномочия представителя (доверенность, удостоверение опекуна, попечителя, свидетельства о рождении несовершеннолетних детей в возрасте до 14 лет, от имени которых родители /опекуны, усыновители, попечители/ участвуют в сделке);

9. Предварительное разрешение органов опеки и попечительства, если в квартире проживают несовершеннолетние дети, имеющие право пользования данным жилым помещением.

Учреждения юстиции проводят правовую экспертизу документов, а также законность сделки. После этого они устанавливают отсутствие (либо наличие) противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на конкретный объект, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав. Если противопоказаний нет, то производиться внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. Совершается запись на правоустанавливающих документах и выдаются удостоверения о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация прав проводиться не позднее чем в месячный срок со дня подачи необходимых документов.

На основании статьи 11 Федерального Закона о государственной регистрации[[73]](#footnote-73) плата за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним взимается в размерах, установленных субъектами РФ. При этом максимальный размер платежей на территории Российской Федерации устанавливается Правительством РФ.

**Процедура заключения договора купли-продажи жилого помещения**

Договор купли-продажи жилого помещения, в отличие от прочих договоров продажи недвижимости, подлежит государственной регистрации. Незарегистрированный договор продажи жилого помещения считается незаключенным, и, напротив, при наличии факта регистрации он вступает в силу с момента ее осуществления (п.3 ст.433 ГК РФ). Регистрация договора осуществляется в учреждениях юстиции.

Для его регистрации, и, следовательно, для его заключения, необ­ходимо собрать и представить ряд документов. Одним из необходимых документов является справка из БТИ.

В справке БТИ указывается оценочная стоимость комнаты или квартиры, ее характеристика, сведения о владельцах жилого помещения. Справка выдается обычно с выкопировкой или экспликацией, позволяющей установить местонахождение жилого помещения на земельном участке либо в составе недвижимого имущества (многоквартирного дома).

Обязательным документом для регистрации перехода права собственности является правоустанавливающий документ на квартиру, иное жилое помещение. Это документ, подтверждающий право собственности определенного лица (или лиц) на отчуждаемое жилое помещение. Им может быть:

- договор передачи жилого помещения в собственность гражданам (привати­зации);

- регистрационное удостоверение, если квартира кооперативная;

- договор купли-продажи, если жилое помещение или его доля купле­ны собственником;

- договор мены, если жилое помещение либо его доля были обменены на дру­гое;

- договор дарения на объект недвижимости или земельный участок;

- свидетельство о праве собственности в порядке наследования;

- решение суда о признании права собственности на жилое помещение, либо его долю, вступившее в законную силу, если право собственности было установ­лено в процессе судебного разбирательства;

В справке из налоговой инспекции указывается об отсутствии задолженности по оплате налога на имущество, об оплате налога на дарение или вступление в права наследования.

Справка с места жительства нужна для выявления перечня лиц, имеющих право пользования отчуждаемым жилым помещением.

В настоящее время ситуация на рын­ке жилья такова, что в число сособственников большинства квартир входят несовершеннолетние дети. Для отчуждения в какой бы то ни было форме такой квартиры требуется предварительное разрешение (справка) органов опеки и попечительства. Согласие органов опеки и попечительства требуется и в том случае, если в числе сособственников имеются граждане, признанные в установленном законом порядке недееспособными либо ограниченно дееспособными. Ведь субъектом гражданско-правового договора может быть гражданин, обладающий полной или неполной дееспособностью. Гражданская дееспособность в полном объеме наступает по достижении совершеннолетия (18 лет). Ранее этого возраста приобретение полной дееспособности возможно по двум основаниям: вступление в брак и эмансипация. (ст.21,27 ГК РФ).

Закон предъяв­ляет такие требования и к тем случаям, если несовершен­нолетние дети, либо не полностью дее­способные граждане не являются соб­ственниками жилого помещения, но яв­ляются членами семьи собственника. Таким образом, защищаются жилищные права лиц, особо нуждающихся в соци­альной защите.

Справка из органов опеки дается в том случае, если в жилом помещении проживают, либо являются собственниками несовершеннолетние (до 18 лет включительно) дети или признанные в судебном порядке недееспособными граждане, в отношении которых установлены опека или попечительство. В этих случаях от имени несовершеннолетних до 14 лет представителями выступают их родители или опекуны, с 14 до 18 лет — с разрешения родителей сами несовершеннолетние, а в случае с недееспособными гражданами — их опекуны или попечители. Справки выдаются также районными организациями по месту нахождения жилого помещения.

Нарушение прав лиц, особо нуждающихся в социальной защите, влечет безусловную недействительность договора.

В соответствии с статьей 7 Закона РФ от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"[[74]](#footnote-74) в договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние лица, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность.

Согласно статье 3 того же Закона для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. В соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса РФ нарушение вышеуказанных норм Закона является основанием для признания названных сделок недействительными.[[75]](#footnote-75)

В соответствии со статьями 28 и 37 Гражданского кодекса РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать некоторые сделки, в том числе влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель давать согласие на совершение таких сделок, отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии разрешения указанных выше органов.

Справка из управления архитектуры требуется в случае, когда здание, в кото­ром находится жилое помещение, представляет собой архитектурный памятник, для которого установлен особый порядок пользования.

Одним из особенных документов, который необходимо получить до оформления купли-продажи жилого помещения, является со­гласие супруга продавца жи­лого помещения на его отчуждение в случаях, когда отчуждаемое жилое по­мещение приобретено на совместно на­житые в период брака средства. Подобное согласие требуется и в том случае, если к моменту оформления сделки брак между супругами уже расторгнут. Основ­ное значение здесь имеет факт приоб­ретения жилого помещения в период брака на совместные средства. Законодательством четко определе­на форма такого согласия: оно должно быть нотариально удостоверенным. В тексте договора продажи жилья должна содержать­ся информация, когда и кем нотариаль­но удостоверено такое согласие.

Аналогичное согласие должен дать также и супруг покупателя — но уже на покупку жилого помещения. Это понят­но — ведь деньги, на которые приобре­тается жилое помещение, также являются общей совместной собственностью суп­ругов.

При отсутствии у кого-либо из уча­стников договора супруга, который мог бы претендовать на совместно нажитое имущество, об этом также должна содержаться в тексте договора соответствующая информация, исходящая от лица, отчуждающего жилое помещение либо приобретающего его.

Справка об отсутствии задолженности по коммунальным услугам необходима покупателям жилой площади, если они хотят быть уверены в том, что им не придется платить в ЖЭУ или энергосбыт за быв­ших собственников.

Личность сторон по общему правилу устанавливается на основании паспорта гражданина РФ. В случае отсутствия паспорта принимает­ся временное удостоверение личности граждан Российской Федерации, которое выдается взамен утерянного или испорченного паспорта паспортно-визовыми служ­бами по месту нахождения жилого помещения. Справки формы № 9, выдававшиеся ранее, утратили свое значение, хотя и встречаются у граждан до сих пор.

Личность представителя продавца (и покупателя) дополнительно должна быть подтверждена доверенностью на совершение сделки купли-продажи.

Личность ребенка и (или) его законного представителя устанавливается на основании паспорта, свидетельства о рождении ребенка и других документов, бесспорно подтверждающих личность.

Если законным представителем являются усыновители, которые не записаны в качестве родителей в свидетельстве о рождении, органу государственной регистрации сделки продажи недвижимости, должно быть представлено свидетельство или решение суда об усыновлении (ст.ст.136, 137 СК РФ).

 От опекунов, приемных родителей требуется соответствующее удостоверение или постановление органов опеки и попечительства о назначении опеки (попечительства) либо договор о передаче ребенка на воспитание в приемную семью (ст.146, ст.153 СК РФ, ст.1, ст.3 Положения о приемной семье).

 Если в качестве представителя выступает руководитель учреждения, являющегося опекуном (попечителем) ребенка, необходимо представить удостоверение руководителя учреждения, справку о нахождении ребенка на полном государственном попечении (ст.147 СК РФ).

Когда стороной в договоре купли-продажи жилого помещения выступает юридическое лицо, необходимо представить его учредительные документы, свидетельство о государственной регистрации, документ о назначении (избрании) исполнительного органа, доверенность на представителя.

 В случае сомнения относительно подлинности документа органу юстиции следует отложить совершение регистрационного действия и истребовать дополнительные подтверждения от компетентных органов либо иным образом проверить личность.

Подводя итог, всему выше сказанному в третьем параграфе, можно сделать следующие выводы.

Гражданский кодекс РФ не только не защищает права собственников на жилое помещение и ограничивает их своими собственными нормами. Так, статья 292 Гражданского кодекса РФ говорит о правах членов семьи собственника жилого помещения. Во-первых, пункт 1 статьи 292 Гражданского кодекса РФ содержит отсылку к нормам Жилищного кодекса РФ и жилищного законодательства. А во-вторых пункт 1 статьи 288 Гражданского кодекса РФ среди прав собственника указывает и право пользования принадлежащим ему жилым помещением. Но такое же право пользования предоставляется и членам семьи собственника, которые проживают в принадлежащем собственнику жилом помещении. Фактически, в праве пользования собственник и члены его семьи приравнены друг к другу.

Пункт 2 статьи 292 Гражданского кодекса РФ еще более «страхует» права членов семьи собственника: “Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения прав пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника”, и они могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника.

Иными словами, право собственности на жилое помещение носит несколько ограниченный характер. Возможна ситуация, когда физическое или юридическое лицо, являясь собственником жилого помещения, не сможет произвести его отчуждение, а потенциальный приобретатель не захочет его приобрести по той лишь причине, что на отчуждаемой жилплощади проживают лица, имеющие право пользования отчуждаемым жилым помещением.

Ограничения права собственника жилого помещения так же заложен в статье 24 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливает правило, согласно которому собственник, имеющий долю в праве собственности на недвижимое имущество, в том числе на жилое помещение, для регистрации этого права в органе, осуществляющем государственную регистрацию, к заявлению о государственной регистрации должен приложить согласия других сособственников на регистрацию его права в письменной форме. Согласия оформляются в органе, осуществляющем государственную регистрацию, или нотариально заверяются.

Еще один момент, на котором бы хотелось бы остановиться,подводя итоги всему выше сказанному, это момент передачи денег по договорам отчуждения жилья. Ранее, когда подобные сделки осуществлялись под контролем нотариуса, он и контролировал момент передачи денег. Теперь, когда эти сдеки контролирует государство, этот момент никак не урегулирован. И в итоге, уже есть прецеденты, когда произведя отчуждения жилья люди остаются без денег.

С введением закона о государственной регистрации в сфере недвижимости стал наводиться определенный порядок, в том смысле, что складывается организованная структура органов по государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним, когда создается Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, благодаря которому возможно проследить все, что происходит с данным объектом недвижимости, в том числе и с жилым помещением. Необходимо усовершенствовать Жилищный кодекс РФ, который бы имел более тесную связь с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ и федеральными законами РФ. Это позволит создать единый правовой массив, где вопросы права собственности на жилое помещение будут надлежащим образом урегулированы.

 Заключение

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

Договор купли-продажи жилых помещений, как вид сделки с жильем является наиболее распространенным среди сделок, опосредующих оборот жилых помещений. Продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение, а покупатель в свою очередь обязуется принять и уплатить за него определенную цену.

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

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

 Такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности. До государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.

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

 В определение направлений правового регулирования сделок с жилыми помещениями влечет большое количество спорных ситуации и накладывает необходимость участия судебной практики. Тем более, что современное законодательство регулирует этот вид договора принципиально по-новому.

Несмотря на длительное существование и достаточно динамичное развитие положений действующего законодательства, регулирующих правоотношения, связанные с отчуждением жилых помещений по договору купли-продажи, а также на относительно значительное число публикаций, посвященных данной проблематике, в правоприменительной практике до сих пор встречаются дискуссионные, требующие разрешения вопросы.

# Изучив действующие законодательные акты налицо различия в практике применения законодательства по купле-продаже кооперативных и приватизированных квартир. Одним из элементов сделки по отчуждению квартиры в доме ЖСК является купля-продажа квартиры, а другим переуступка покупателю квартиры прав бывшего члена кооператива, связанных с его имущественным участием в ЖСК. Поскольку и те, и другие находятся в частной собственности, то можно сделать вывод о том, что применение к ним различных нормативно-правовых актов на современном этапе развития права и общества просто излишне и неуместно.

 Применительно к вопросу о государственной регистрации сделок с недвижимостью следует отметить, что в изученных научных публикациях выявлены две различные позиции. Согласно одной из них функции по регистрации необходимо передать нотариату. Другая же заключается в том, что действующий сегодня порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним органами Министерства юстиции РФ в достаточной мере отвечает требованиям и условиям гражданского оборота в сфере купли-продажи жилых помещений.

 В отдельных случаях, предусмотренных законодательством, имущественную роль при совершении сделок купли-продажи жилых помещений играют органы опеки и попечительства, без разрешения которых сделка невозможна. Данный вопрос вязан с проблемой возможных мошеннических действий при заключении, изменении и расторжении сделок по купле-продаже жилья. Упомянутая проблема отчасти вызвана значительным увеличением числа агентов оказывающих риэлтерские услуги.

 На практике нередки случаи, когда по вине недобросовестных риэлтеров или мошенников ничего не подозревающий покупатель, вселившись в только что приобретенную квартиру, сделал ремонт и потерял свою жилплощадь. Потому что объявился не выписанный ребенок, психически больной, уехавший за границу родственник или отбывающий заключение в местах не столь отдаленных человек. Именно в пользу вышеуказанных лиц выносили свои решения суды общей юрисдикции и арбитражные суды. Причем в судебных инстанциях никто не учитывал, сколько раз эта квартира переходила из рук в руки, сколько раз ее использовали, предположим для совершения мошеннических сделок.

Так же была упомянута проблема о возмещении лицам, понесшим ущерб при сделки купли-продажи жилого помещения. Подобные сделки, а точнее, момент передачи денег по договорам отчуждения жилья, ранее, осуществлялись под контролем нотариуса. Теперь, когда эти сделки контролирует государство, этот момент никак не урегулирован. И в итоге, уже были прецеденты, когда произведя отчуждения жилья люди остаются и без денег и без жилья.

Существенным шагом на пути улучшения сложившейся ситуации стало Постановление Конституционного Суда РФ от 24 апреля 2003 г. по делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса РФ. Принятое Постановление в большей степени обеспечивает защиту прав и законных интересов добросовестного приобретателя, и существенно сокращает возможности для неправомерного поведения участников рынка недвижимости.

В результате проведенного исследования представляется возможным внести следующие предложения. На данный момент передача функций по регистрации сделок с недвижимостью нотариату представляется нецелесообразной ввиду того, что государственные органы в большей степени обеспечивают защиту прав граждан, а также потому, что такой шаг потребует значительных материальных затрат. Вместе с тем следует отметить необходимость конкретизации и повышения ответственности органов осуществляющих государственную регистрацию сделок с недвижимостью. Желательно введение специального фонда, из которого бы органы регистрации оплачивали материальный ущерб. Подобные меры нужны и в отношении органов опеки и попечительства.

Вполне уместно, учитывая высокую стоимость жилых помещений, дополнить Уголовный кодекс РФ статьей, устанавливающей ответственность за мошенничество в сфере купли-продажи недвижимости, выделив в пункте 2 данной статьи особого субъекта ответственности – риэлтеров.
 Так же при рассмотрении вопросов, связанных с регистрацией договора купли-продажи жилого помещения и перехода права собственности на данное имущество, выявлено, что в настоящее время у судов все еще возникают проблемы с тем, каким образом квалифицировать договор купли-продажи, совершенный с соблюдением установленных законом требований к таких договоров форме, государственная регистрация которого не была произведена в силу тех или иных причин. В результате анализа положений гражданского законодательства, судебной практики убедительно доказано, что в приведенном случае договор купли-продажи следует считать незаключенным, но не недействительным. Права покупателя в подобной ситуации не могут быть защищены путем признания права собственности на жилое помещение, являющееся предметом такого договора.

 Библиография

1. Коституция Российской Федерации от 13 декабря 1993 г. (ред. от 30.12.2008 г. №7-ФКЗ) – Консультант Плюс.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 27.12.2009 г. №352-ФЗ) – Консультант Плюс.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 26 декабря 2004 г. (ред. от 27.07.2010 г. № 237- ФЗ) - Консультант Плюс.
4. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. №223-ФЗ (ред. от 30.06.2008г. №106-ФЗ) – Консультант Плюс.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 декабря 2001 г. №136-ФЗ (ред. от 22.07.2010 г. № 167-ФЗ) - Консультант Плюс.

Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 27 июля 1997 г. №122-ФЗ (ред. от 17.06.2010 г. №119-ФЗ) - Консультант Плюс.

Федеральный закон РФ «Об ипотеке» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 17.06.2010 г. 119-ФЗ) - Консультант Плюс.

1. Федеральным законом РФ «О связи» от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ (ред. от 27.07.2010 г. №221-ФЗ) -Консультант Плюс.

Закон Российской Федерации «О недрах» от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 (ред. от 26.07.2010 г. №186-ФЗ).

1. Федеральный закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 год N 1541-1 ( изм. Постановлением Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 N 6-П) – Консультант Плюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 1999 г. № 2061/99 // Вестник ВАС РФ. - 2000. - № 1.

1. Постановление Президиума ВАС РФ от 8 июля 2003 г. № 1048/03 // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 12. – С. 21; Постановление Президиума ВАС РФ от 14 октября 2003 г. № 4849/03 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 2.
2. Приказ Министерства юстиции РФ от 18 сентября 2003 г. № 226 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах» (в ред. от 06.12.2006 г. №352) – Консультант Плюс.
3. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 11 октября 1991 г. № 11 "О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами // Сборник постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации", Москва, издательство "Юридическая литература", 1994 г.
4. Основы Гражданское Законодательства Союза ССР и Союзных Республик - 1991 г. - № 26.

Дерект ВЦИК «О земле» от 27 октября 1917 г. - № 1.

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7.
2. Определение СК Верховного Суда РФ от 6 мая 1997 г. // Бюллетень

Верховного Суда РФ, 1997 г., № 9.

1. Гражданский кодекс РСФСР от 1922 г. - по изданию: Хрестоматия по истории отечественного государства и права. 1917 – 1991 гг. / Под ред. О. И. Чистякова. — М.: Зерцало, 1997.

Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) / Под ред. Садикова О.Н. – М. Инфра-М. 2009.

Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Спарк. 2001 г.

1. Вестник Конституционного Суда РФ. – 2002. – № 1.

Законодательство Петра I. / Отв. ред. Маньков А.Г. – М., Юридическая литература. 2010г.

Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – Ростов н/Д., Феникс. 1995 г.

Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. (по изд. 1907 г.) – М., Спарк. 2008 г.

1. Беляев И.Д. История русского законодательства. – СПб., Лань. 2009 г.
2. Новицкая Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. – М., Зерцало. 2005 г.
3. Богданова Е.Е. Договор купли-продажи. Защита прав и интересов сторон. М.: Приор. 2009 г.

Александров А.А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России: Начало ХХ века и современность // Вестник Моск. ун-та. Сер. 11. Право. – 1996 г. - № 6.

Маковский А.Л. Code Civil Франции и кодификация гражданского права в России: Связи в прошлом, проблемы влияния и совершенствования // Вестник ВАС РФ. – 2005 г. – № 2.

1. Кассо Л.А. Источники русского гражданского права (Вступительная лекция, читанная в Московском университете 17-го января 1900 года). / Избранные труды. – М., Статут. 2001 г.

Синайский В.И. Русское гражданское право. – М., Статут. 2002 г.

1. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. I: Вотчинные права. – М., Статут. 2002 г.
2. Горемыкин В. А. Сделки с недвижимостью. Практическое пособие. – М.: Информцентр, 2010 г.

Каминка А.И. Очерки торгового права. – М., ЮрИнфоР. 2002г.

Цитович П.П. Труды по торговому и вексельному праву: В 2 т. Т. 1: Учебник торгового права: К вопросу о слиянии торгового права с гражданским. – М., Статут. 2005 г.

Аксюк И.В. Изъятие недвижимости как основание принудительного прекращения права собственности // Право и экономика. – 2006 г. – № 7.

Житков Е.Л. Заключение договоров купли-продажи недвижимости. М.: Эскмо, 2009 г.

1. Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. – Л., Изд-во ЛГУ. 2001 г.
2. Астахова М.А. Объект субъективного гражданского права: понятие и признаки // Гражданское право. – 2006 г. – № 2.

Григорьев Д. Делимые и неделимые земельные участки: специфика оформления прав на землю // ЭЖ-Юрист. – 2006 г. – № 18.

Белов В.А. Юридическая природа государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. // Российская юстиция. – 2002 г.

– № 11.

Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М., Статут. 2004 г.

Лобанов Г.А. Вопросы легализации прав граждан на садовые дома // Юрист. – 2005 г. – № 10.

Кассо Л.А. Русское поземельное право. – М., Статут. 2009 г.

1. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. – 2005 г. – № 8.

Дикусар В.М. Государственная регистрация прав на природные объекты // Законодательство и экономика. – 2006 г. – № 2.

Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М., Статут. 2004 г.

Бабкин С.А. Возникновение ипотеки в силу закона // Нотариус. – 2002 г. – № 1.

1. Судаков А.А. Предприятие как объект гражданских прав в России и за рубежом // Юрист. – 2006 г. – № 2.

Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (издание второе, переработанное и дополненное) – М., Юстицинформ. 2006 г.

Тресцова Е.В. Проблемы развития законодательства о недвижимом имуществе: теория и практика // Правовые вопросы строительства. – 2006 г. – № 1.

1. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. – М., Проспект. 2001г.
2. Петрова С.М. Споры о регистрации прав на недвижимость // ЭЖ-Юрист. – 2005 г. – № 20.
3. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). – М., Экономика и жизнь. 1996 г.
4. Кротов М.В. Вопросы государственной регистрации прав на морские суда // Юридическая практика: Информационный бюллетень центра права специального юридического факультета СПбГУ. – 1999 г. - № 4.
5. Сенчищев В.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Журнал российского права. – 1999 г. - № 12.
6. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. – Иркутск., Изд-во ИГУ. 2001 г.
7. Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости. – М., Инфра-М. 2000 г.

Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Голиченкова А.К. – М., БЕК. 2002 г.

1. Гражданское право / Под ред. Сергеева А.П. и Толстого Ю.К. Т. 1. – М., Норма. 2002 г.
2. Савиньи Ф.К. Обязательственное право. – СПб., Питер. 2004 г.
3. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. / Под ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М., Статут. 2004 г.
4. Вострикова Л.Г. Особенности распоряжения недвижимым имуществом по гражданско-правовому договору // Право и экономика. – 2005 г. – № 12.
5. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 1997 г.
6. Романов О.Е. О некоторых проблемах, связанных с недействительностью государственной регистрации права на объект недвижимости // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика: Сборник статей / Отв. ред. Рожкова М.А. – М., Статут. 2006 г.

Ковалевский М.А. Конституционно-правовой режим имущества предпринимателя // Кодекс-info. – 2000 г. – № 5.

1. Яковлев В.Ф. Россия: Экономика, гражданское право: (Вопросы теории и практики). – М., РИЦ ИСПИ РАН. 2000 г.

Кирсанов А.Р. Регистрационное право - формирующаяся отрасль современного российского права // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. – М., Юрайт. 2003 г.

1. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. - М., Юрайт. 2003 г.
2. Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости. Автореф. дис. канд. юрид. наук. – М., 2001 г.
3. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М., Статут. 1998 г.
4. Шейнин Л. Отсутствие государственной регистрации: как оно влияет на недействительность сделок с недвижимостью? // Юридический мир, 2005 г.,

№ 11.

1. Серветник А. Общие положения о купле-продаже // Законность, 2004 г., № 11.
2. О. Старостина «Отражение затрат по оплате коммунальных платежей при продаже объекта недвижимости» // «Аудиторские ведомости» Выпуск 8, апрель 1999 г.
3. Суханов Е.А. Гражданское право, М.: Волтере Клувер, 2008 г.
4. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России, Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти

С. А. Хохлова / Отв. ред. А. Л. Маковский. М., - 1998 г.

1. Законодательство Петра I. / Отв. ред. Маньков А.Г. – М., Юридическая литература. 1997. – С. 699–700; Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. – Ростов н/Д., Феникс. 1995. – С. 488. [↑](#footnote-ref-1)
2. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. (по изд. 1907 г.) – М., Спарк. 1995. – С. 98. [↑](#footnote-ref-2)
3. Владимирский-Буданов М.Ф. Указ. соч. – С. 494. [↑](#footnote-ref-3)
4. Беляев И.Д. История русского законодательства. – СПб., Лань. 1999. – С. 172-173. [↑](#footnote-ref-4)
5. Новицкая Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. – М., Зерцало. 2005. – С. 276. [↑](#footnote-ref-5)
6. Александров А.А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России: Начало ХХ века и современность // Вестник Моск. ун-та. Сер. 11. Право. - 1996. - № 6. - С. 8. [↑](#footnote-ref-6)
7. Маковский А.Л. Code Civil Франции и кодификация гражданского права в России: Связи в прошлом, проблемы влияния и совершенствования // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 2. – С. 137-148. [↑](#footnote-ref-7)
8. Кассо Л.А. Источники русского гражданского права (Вступительная лекция, читанная в Московском университете 17-го января 1900 года). / Избранные труды. – М., Статут. 2001. – С. 5. [↑](#footnote-ref-8)
9. Синайский В.И. Русское гражданское право. – М., Статут. 2002. – С. 220. [↑](#footnote-ref-9)
10. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. I: Вотчинные права. – М., Статут. 2002. – С. 379-380. [↑](#footnote-ref-10)
11. Каминка А.И. Очерки торгового права. – М., ЮрИнфоР. 2002. – С. 59; Цитович П.П. Труды по торговому и вексельному праву: В 2 т. Т. 1: Учебник торгового права: К вопросу о слиянии торгового права с гражданским. – М., Статут. 2005. – С. 167. [↑](#footnote-ref-11)
12. Дерект ВЦИК «О земле» от 27 октября 1917 г. - № 1. - Ст. 3. [↑](#footnote-ref-12)
13. Аксюк И.В. Изъятие недвижимости как основание принудительного прекращения права собственности // Право и экономика. – 2006. – № 7. – С. 22. [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданский кодекс РСФСР от 1922 г. - по изданию: Хрестоматия по истории отечественного государства и права. 1917 – 1991 гг. / Под ред. О. И. Чистякова. — М.: Зерцало, 1997. [↑](#footnote-ref-14)
15. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Спарк. 2001. – С. 11. [↑](#footnote-ref-15)
16. Сергеев А.П. Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР. – Л., Изд-во ЛГУ. 1990. – С. 47. [↑](#footnote-ref-16)
17. Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и Союзных Республик. - 1991. - № 26. – Ст. 733. [↑](#footnote-ref-17)
18. 18 Астахова М.А. Объект субъективного гражданского права: понятие и признаки // Гражданское право. – 2006. – № 2. – С. 28. [↑](#footnote-ref-18)
19. 19 Григорьев Д. Делимые и неделимые земельные участки: специфика оформления прав на землю // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 18. – С. 23. [↑](#footnote-ref-19)
20. Белов В.А. Юридическая природа государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. // Российская юстиция. – 2002. – № 11. – С. 9. [↑](#footnote-ref-20)
21. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М., Статут. 2004. – С. 33. [↑](#footnote-ref-21)
22. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) / Под ред. Садикова О.Н. – М. Инфра-М. 2005. – С. 265. [↑](#footnote-ref-22)
23. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 27 июля 1997 г. №122-ФЗ (ред. от 17.06.2010 г. №119-ФЗ) - Консультант Плюс. [↑](#footnote-ref-23)
24. Лобанов Г.А. Вопросы легализации прав граждан на садовые дома // Юрист. – 2005. – № 10. – С. 18. [↑](#footnote-ref-24)
25. Федеральный закон РФ «Об ипотеке» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 17.06.2010 г. 119-ФЗ) - Консультант Плюс. [↑](#footnote-ref-25)
26. Федеральным законом РФ «О связи» от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ (ред. от 27.07.2010 г. №221-ФЗ) -Консультант Плюс. [↑](#footnote-ref-26)
27. Кассо Л.А. Русское поземельное право. – М., Статут. 1999. – С. 1. [↑](#footnote-ref-27)
28. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. – 2005. – № 8. – С. 26. [↑](#footnote-ref-28)
29. Закон РФ «О недрах» от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 (ред. от 26.07.2010 г. №186-ФЗ). [↑](#footnote-ref-29)
30. Дикусар В.М. Государственная регистрация прав на природные объекты // Законодательство и экономика. – 2006. – № 2. – С. 31. [↑](#footnote-ref-30)
31. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М., Статут. 2004. – С. 224. [↑](#footnote-ref-31)
32. Там же. - С. 225. [↑](#footnote-ref-32)
33. Бабкин С.А. Возникновение ипотеки в силу закона // Нотариус. – 2002. – № 1. – С. 28. [↑](#footnote-ref-33)
34. Судаков А.А. Предприятие как объект гражданских прав в России и за рубежом // Юрист. – 2006. – № 2. – С.23. [↑](#footnote-ref-34)
35. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью (издание второе, переработанное и дополненное) – М., Юстицинформ. 2006. – С. 87. [↑](#footnote-ref-35)
36. Тресцова Е.В. Проблемы развития законодательства о недвижимом имуществе: теория и практика // Правовые вопросы строительства. – 2006. – № 1. – С. 24. [↑](#footnote-ref-36)
37. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. – М., Проспект. 2001. - С. 65. [↑](#footnote-ref-37)
38. Петрова С.М. Споры о регистрации прав на недвижимость // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 20. – С. 21. [↑](#footnote-ref-38)
39. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С. 96-97. [↑](#footnote-ref-39)
40. Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 1999 г. № 2061/99 // Вестник ВАС РФ. - 2000. - № 1.- С.12. [↑](#footnote-ref-40)
41. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). – М., Экономика и жизнь. 1996. – С. 45; Кротов М.В. Вопросы государственной регистрации прав на морские суда // Юридическая практика: Информационный бюллетень центра права специального юридического факультета СПбГУ. - 1999. - № 4. - С. 103; Сенчищев В.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Журнал российского права. - 1999. - № 12. - С. 118. [↑](#footnote-ref-41)
42. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. – Иркутск., Изд-во ИГУ. 2001. – С. 40-41; Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости. – М., Инфра-М. 2000. – С. 264; Степанов С.А. Указ. соч. – С. 29. [↑](#footnote-ref-42)
43. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Голиченкова А.К. – М., БЕК. 2002. – С. 21. [↑](#footnote-ref-43)
44. Гражданское право / Под ред. Сергеева А.П. и Толстого Ю.К. Т. 1. – М., Норма. 2002. – С. 254. [↑](#footnote-ref-44)
45. Савиньи Ф.К. Обязательственное право. – СПб., Питер. 2004. – С. 236-237. [↑](#footnote-ref-45)
46. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. / Под ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М., Статут. 2004. – С. 48-49. [↑](#footnote-ref-46)
47. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 11. [↑](#footnote-ref-47)
48. Вестник Конституционного Суда РФ. – 2002. – № 1. – С. 21. [↑](#footnote-ref-48)
49. Вострикова Л.Г. Особенности распоряжения недвижимым имуществом по гражданско-правовому договору // Право и экономика. – 2005. – № 12. – С. 27. [↑](#footnote-ref-49)
50. Гражданское право: Учебник. Ч. 2 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 1997. – С. 98. [↑](#footnote-ref-50)
51. Романов О.Е. О некоторых проблемах, связанных с недействительностью государственной регистрации права на объект недвижимости // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика: Сборник статей / Отв. ред. Рожкова М.А. – М., Статут. 2006. – С. 79. [↑](#footnote-ref-51)
52. Постановление Президиума ВАС РФ от 8 июля 2003 г. № 1048/03 // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 12. – С. 21; Постановление Президиума ВАС РФ от 14 октября 2003 г. № 4849/03 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 2. – С. 32. [↑](#footnote-ref-52)
53. Ковалевский М.А. Конституционно-правовой режим имущества предпринимателя // Кодекс-info. – 2000. – № 5. – С. 8. [↑](#footnote-ref-53)
54. Яковлев В.Ф. Россия: Экономика, гражданское право: (Вопросы теории и практики). – М., РИЦ ИСПИ РАН. 2000. – С. 180. [↑](#footnote-ref-54)
55. Кирсанов А.Р. Регистрационное право - формирующаяся отрасль современного российского права // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. – М., Юрайт. 2003. – С. 6. [↑](#footnote-ref-55)
56. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права / Отв. ред. Кирсанов А.Р. - М., Юрайт. 2003. – С. 196. [↑](#footnote-ref-56)
57. Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости. Автореф. дис. канд. юрид. наук. – М., 2001. – С. 9. [↑](#footnote-ref-57)
58. Бабкин С.А. Указ. соч. - С. 210. [↑](#footnote-ref-58)
59. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М., Статут. 1998. – С. 201. [↑](#footnote-ref-59)
60. Приказ Министерства юстиции РФ от 18 сентября 2003 г. № 226 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах» (в ред. от 06.12.2006 г. №352) – Консультант Плюс. [↑](#footnote-ref-60)
61. Пискунова М.Г. Указ. соч. – С. 195. [↑](#footnote-ref-61)
62. Шейнин Л. Отсутствие государственной регистрации: как оно влияет на недействительность сделок с недвижимостью? // Юридический мир. – 2005. – № 11. – С. 31. [↑](#footnote-ref-62)
63. Серветник А. Общие положения о купле-продаже // Законность. 2004. № 11. С. 54 – 56. [↑](#footnote-ref-63)
64. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) / Под ред. Садикова О.Н. – М. Инфра-М. 2005. – С. 17-19. [↑](#footnote-ref-64)
65. Гражданский кодекс РФ, часть 1 от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 27.12.2009 г. №352-ФЗ) – Консультант Плюс. [↑](#footnote-ref-65)
66. Федеральный Закон РФ « Об ипотеке» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ ( ред. от 17.06.2010 г. №119-ФЗ) – Консультант Плюс. [↑](#footnote-ref-66)
67. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 11 октября 1991 г. № 11 "О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами // Сборник постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации", Москва, издательство "Юридическая литература", 1994 г. [↑](#footnote-ref-67)
68. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 11 октября 1991 г. № 11 "О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами // Сборник постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации", Москва, издательство "Юридическая литература", 1994 г. [↑](#footnote-ref-68)
69. О. Старостина «Отражение затрат по оплате коммунальных платежей при продаже объекта недвижимости» // «Аудиторские ведомости» Выпуск 8, апрель 1999 г. [↑](#footnote-ref-69)
70. Суханов Е.А. Гражданское право, М. ИздательствоБЕК, 2000 г. [↑](#footnote-ref-70)
71. Семейный кодекс РФ от 29 декабря 1995 г. №223-ФЗ (ред. от 30.06.2008г. №106-ФЗ) – Консультант Плюс. [↑](#footnote-ref-71)
72. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе. М.1998 г. [↑](#footnote-ref-72)
73. Федеральный Закон РФ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 21 июля 1997 г. (ред. от 17.06.2010 г. №119-ФЗ) [↑](#footnote-ref-73)
74. Федеральный закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 год N 1541-1 ( изм. Постановлением Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 N 6-П) – Консультант Плюс. [↑](#footnote-ref-74)
75. Определение СК Верховного Суда РФ от 6 мая 1997 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ, 1997 г., № 9, с. 13 [↑](#footnote-ref-75)