**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИИ**

**План**

**1.Введение.**

**2.Понятие договора купли-продажи жилого помещения.**

**3.Существенные условия договора.**

**3.1. Предмет.**

**3.2. Цена.**

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

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

**5. Права и обязанности.**

**6. Процедура заключения договора.**

**7. Форма договора купли-продажи жилого помещения.**

**7.1. Государственная регистрация.**

**8. Заключение.**

**9. Библиографический список.**

**10.Список нормативных актов.**

**1.Введение.**

После многих десятилетий стремления государства решить жилищную проблему только за счет средств государства, радикальных изменений, несмотря на целый ряд положительных сдвигов, к середине восьмидесятых годов достичь так и не удалось.

С переходом к рыночной экономике основная ставка была сделана на то, чтобы потребность в жилье удовлетворялась не только за счет общественных (государственных, муниципальных) фондов потребления, но и за счет жилья, которое бы находилось в частной собственности граждан. В этих целях с начала девяностых годов была развернута приватизация жилищного фонда. Многие из граждан стали собственниками жилья. Люди стали свободно продавать и покупать квартиры.

Таким образом, можно отметить, что в качестве полноценного объекта гражданских прав недвижимое имущество стало возвращаться в российский гражданский оборот с начала 90-х годов.

Основу правового регулирования оборота жилых помещений, на сегодняшний день составляют в первую очередь нормы Гражданского кодекса России, которые в настоящее время получают развитие и в иных нормативных актах. Следует сказать, что эти акты относятся как к сфере частного права, так и к праву публичному.

Значение публично-правовых норм в регулировании отношений недвижимости нельзя недооценивать. Природа недвижимости, и, в частности, жилых помещений, предопределяет наиболее значительное вмешательство публичного права в регулирование вопросов, связанных с недвижимостью, по сравнению с регулированием других объектов гражданских прав. Может возникать лишь вопрос об оптимальном соотношении частноправовых и публично-правовых норм.

Гражданский кодекс РФ заложил основу такого соотношения, принципиально отличающегося от того, которое существовало в советском праве, когда недвижимость практически перестала быть объектом гражданских прав, была почти полностью исключена из гражданского оборота (возможность купли-продажи только жилых домов и дач и составляли “оборот” жилых помещений, допускавшийся Гражданским кодексом РСФСР 1964 года).

Создавая основу частноправового режима недвижимости, новый Гражданский кодекс предусматривает принятие публично-правовых норм, например, в статье 131 ГК РФ устанавливает, что порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним должен регулироваться специальным федеральным законом. Таким образом, одним из существенных элементов публично-государственного регулирования недвижимости и гарантии защиты интересов собственников является государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним.

Нормы частного права ввели понятие недвижимого имущества, определили условия и порядок возникновения и прекращения прав на недвижимость, установили титулы на недвижимое имущество (право собственности, вещные права, и иные права, перечисленные непосредственно в законе, а также обязательственные права), определили виды сделок, которые могут совершаться с недвижимым имуществом, закрепили определенные правила в отношении заключения и исполнения этих сделок.

Гражданское законодательство не устанавливает общих ограничений оборота недвижимости. Лишь в отношении земель и других природных ресурсов такие ограничения возможны. Оборот их осуществляется в той мере, в которой он допускается специальным законодательством - законами о земле и других природных ресурсах (пункт 3 статьи 129 ГК РФ) Круг сделок с жилыми помещениями охватывает практиче­ски все договоры, и в первую очередь те, предметом ко­торых является отчуждение вещи или передача ее в пользование. Наибольшее практическое значение име­ют, несомненно, договоры купли-продажи жилых помещений, рассматриваемой в данной дипломной работе.

Сегодня, когда наряду ГК РФ приняты и действуют специальные федеральные законы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об ипотеке, об оценочной деятельности, Градостроительный кодекс, обширное жилищное законодательство, можно сказать, что правовой режим оборота недвижимости, и частности, оборота жилых помещений, в целом сложился, как в нормах частного права, так и в публично-правовых аспектах.

Изменения в правовом регулировании оборота жилых помещений не могли не затронуть соответствующую судебную практику.

Тем более что на смену всеохватывающему нормативизму, господствовавшему в советской юридической доктрине пришел широкий разброс концепции и точек зрения, общим для которых стала несводимость права к одному закону. К праву, как таковому, все чаще стали относить и судебную практику.[[1]](#footnote-1). Не вдаваясь в споры о признании судебной практики источником права можно в целом отметить, что правовая действительность последних лет свидетельствует о значительном изменений отношения к суду. Получила полное признание и стала конституционной нормой конструкция разделения властей. Получил законодательное закрепление механизм, обеспечивающий высокую и авторитетную роль суда. Поэтому судебная практика занимает одно из главных мест в современной правовой действительности.

Ведущую роль в судебной практике всегда играли и продолжают играть разъяснения высших судебных органов. Право Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ давать разъяснения по вопросам судебной практики закреплено в Конституции РФ (ст.125,126).Авторитет таких разъяснений очень велик, они безоговорочно принимаются судами, и не только судами. Если обычное решение общего или арбитражного суда имеет обязательное значение только для участников судебного процесса, т.е. носит персонифицированный характер, и его общее значение основывается скорее на авторитете суда, чем на конкретной норме, то разъяснение Пленума носит общий, неперсонифицированный характер и подлежит всеобщему применению в силу закона. Очень часто разъяснения Пленумов ложатся в основу будущих нормативных актов. Но они подлежат применению и до облечения в законодательную форму, и в тех случаях, когда остаются вне поля зрения законодателя.

Кроме обобщенных разъяснений пленумов в современной действительности на правовое регулирование может повлиять и решение суда по конкретному делу. Нередко принятые судебные решения служат образцом для будущих судебных решений, т.е. можно говорить о складывающемся, благодаря отдельным судебным решениям, механизме судебного прецедента. Тем самым, судебный прецедент выступает регулятором общественных отношении, в том числе и отношений, связанных с оборотом жилых помещений.

Следует обратить внимание на важную особенность основополагающих решений, на базе которых складывается судебный прецедент. Все эти решения в той или иной форме апробируются Верховным Судом РФ или Высшим Арбитражным Судом и публикуются. Опубликование судебного решения в Бюллетене Верховного Суда РФ или Вестнике Высшего Арбитражного Суда РФ превращает это решение в прецедент.

Кроме того, ни для кого ни секрет, что суды, принимая свои акты, восполняют пробелы в правовом регулировании. Эта ситуация довольно типична. Законодатель, орган управления в своей нормотворческой деятельности могут оставить ту или иную область общественных отношений вне правового регулирования. Причины такого решения самые различные - от некомпетентности до намеренного умолчания. Но когда с подобным пробелом сталкивается суд, он не может уклониться от решения вопроса. Суд обязан разрешить спор, и, разрешая его, он восполняет пробел в регулировании.

Тем более что оборот жилых помещений в том объеме, который представлен сегодня - явление новое и законодательство несомненно не лишено пробелов. Более того, отсутствие необходимой законодательной базы приводило и приводит сейчас нередко к злоупотреблениям на жилищном рынке, к махинациям различного рода, к нарушениям прав и законных интересов граждан, участвующих в операциях с недвижимостью.

Наконец, суды своими решениями осуществляют конкретизацию законов. Эта особенность судебной практики давно отмечена в юридической литературе. В монографии, посвященной практике, читаем: " Конкретизация необходима общей норме права, которая настолько обща, что без соответствующего разъяснения и уточнения не может быть применена. Это не значит, что такая норма не нужна, что она вообще не действует. Норма права устанавливает меру поведения, а судебная практика накапливает конкретные формы поведения в границах этой меры.[[2]](#footnote-2)

На основании изложенного, освещение проблемных вопросов применения норм материального права был бы неполным без использования судебной практики. И тому не исключение - оборот жилых помещений, а именно, регулирование договора купли-продажи жилых помещений, являющееся предметом освещения настоящей дипломной работы.

**2. Понятие договора купли-продажи жилого помещения**

Выделение в главе 30 ГК РФ особых правил, посвященных продаже жилых помещении, обусловлено рядом обстоятельств. Во-первых, жилые помещения, как и большинство объектов недвижимости, неразрывно связано с теми земельными участками, на которых они расположены. Во-вторых, поскольку жилые помещения, по сравнению с другими объектами гражданского права, обладают, как правило, повышенной ценностью, требуются особые меры охраны интересов, как продавцов, так и покупателей. В-третьих, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью жилых помещений законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте. Наконец, в-четвертых, жилые помещения являются индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что также накладывает определенный отпечаток на правовое регулирование связанных с ними отношений.

Понятие договора продажи жилых помещений прямо в Гражданском кодексе не предусмотрено. Его можно вывести на основе легального определения договора купли-продажи недвижимости. (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 (ст.130). Тем более, 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 в ст.454 ГК РФ, в сочетании со специальным определением договора купли-продажи недвижимости и ст.558 ГК 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.

В силу п.5.ст.454 ГК РФ к порядку его заключения, а также к правам и обязанностям сторон применяются правила параграфа 7 гл.39 ГК РФ, а в части не нашедшей регулирования в этом параграфе,- общие положения о купле-продаже.

Основным признаком, позволяющим выделить этот вид договора, является его предмет - жилые помещение, рассматриваемый в следующей главе дипломной работы.

Договор купли-продажи жилого помещения является *консенсуальным,* но эта консенсуальность сопряжена с государственной регистрацией. Договор считается заключенным в момент достижения соглашения между сторонами и одновременной его государственной регистрации (ст.164,ч.2.ст.558 ГК РФ)

Договору продажи жилого помещения присущи общие для всех договоров купли-продажи черты, а именно *возмездность* и *взаимность.*

Статья 558 ГК РФ в основном охватывает случаи так называемой "вторичной" купли-продажи жилых помещений, поскольку передача государственных или муниципальных жилых помещений в собственность граждан в порядке приватизации осуществляется согласно Закону РСФСР от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в РСФСР". Поэтому судебная практика по вопросам приватизации жилых помещений не является предметом анализа и прямо в дипломной работе не раскрывается, а лишь используется в некоторых примерах как законный способ возникновения права собственности на жилые помещения с последующим отчуждением их по договору купли-продажи жилых помещений.

Кстати, следует отметить, что само наименование "договор купли-продажи жилых помещений" носит лишь теоретический (или обобщающий) характер и на практике фактически не используется. Стороны такого рода договоров обычно называют их "договор купли-продажи квартиры" или "договор купли-продажи жилого дома" применительно к конкретному виду жилого помещения, подлежащего отчуждению. Не использует данный термин (название таких договоров) и судебная практика.

**3. Существенные условия договора**

**3.1. Предмет договора купли-продажи жилого помещения**

Существенным условием всякого гражданско-правового договора признается его предмет (ст. 432 ГК РФ ).

Ввиду того, что жилые помещения относятся к недвижимости, необходимо первоначально определить, что понимается под недвижимым имуществом.

Категория недвижимого имущества (недвижимости) была известна российскому законодательству еще с начала XVIII века. Сам термин “недвижимое имущество” был впервые использован в Указе Петра I о единонаследии 1714 года. В Своде законов Российской империи (действовавшем до революции 1917 года) общего определения недвижимости не давалось, названная категория определялась через примерное перечисление земли, различных угодий, *домов[[3]](#footnote-3)*.

В советском гражданском праве категории недвижимости вообще не было. ГК РСФСР 1922 г. содержал специальное примечание к статье 21, согласно которому “с отменой частной собственности на землю деление имуществ на движимые и недвижимые упразднено.”[[4]](#footnote-4)

Деление имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое было восстановлено в Основах гражданского законодательства СССР и республик 1991 г. (ОГЗ СССР), применявшихся в этой части норм на территории Российской Федерации в 1992-1994 гг. Пункт 2 статьи 4 ОГЗ СССР определил, что недвижимым имуществом являются земельные участки и то, что с ними прочно связано. В перечень (причем, неисчерпывающий) того, что прочно связано с земельными участками, были включены здания, сооружения, предприятия, имущественные комплексы, многолетние насаждения. Таким образом, в основу разграничения имущества на недвижимое и движимое был положен основной традиционный для российского права критерий физический, природных свойств вещи, выражающийся в способности или неспособности вещи к перемещению, критерий прочности связи с землей. По данному критерию и в силу неисчерпывающего перечня перечисляемых объектов недвижимости квартиры и иные жилые помещения естественно попали под категорию недвижимости.

Общее определение недвижимости содержится сегодня в статье 130 ГК РФ 1994 г. В определении недвижимости используются те же критерии, что и в Основах.

Недвижимыми в силу связи с землей статья 130 ГК РФ считает также здания, сооружения и многолетние насаждения.

Вслед за введением общего понятия недвижимого имущества в специальных законодательных актах появились понятия “недвижимости в жилищной сфере” и “недвижимости в градостроительстве”, которые определялись путем исчерпывающего перечисления объектов.

Так, Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" (с изменениями от 12 января 1996 г., 21 апреля 1997 г.,10 февраля, 17 июня, 8 июля 1999 г.)[[5]](#footnote-5) ввел понятие недвижимости в жилищной сфере.

В связи с принятием данного закона Высший арбитражный суд принял Информационное письмо от 11 мая 1993 г. № С-13/ОСЗ-144 "В связи с введением в действие Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики", в котором сообщил нижестоящим судам, что 24 декабря 1991 года принят Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики", введенный в действие с момента его опубликования ("Российская газета" № 5 от 23 января 1993 г.). Закон определяет принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

В соответствии со статьей 1 Закона под *недвижимостью в жилищной сфере* понимается недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инфраструктуры жилищной сферы.

Согласно этой же статье Закона *жилищный фонд* представляет собой совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Таким образом, под жилым помещением жилищное законодательство понимает не только жилые (в том числе многоквартирные) дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (например, отдельные изолированные комнаты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в органах (предприятиях), осуществляющих технический учет такого рода недвижимости (БТИ), в том числе служебные и ведомственные, а также вышеперечисленные "специализированные дома".

Жилищный фонд, либо его часть может находиться в частной (граждан, юридических лиц), государственной, муниципальной собственности, в собственности общественных объединений, и переходить из одной формы собственности в другую в порядке, установленном законодательством.

Собственник недвижимости в жилищной сфере либо ее части имеет право в порядке, установленном законодательством, владеть, пользоваться и *распоряжаться* ею, в том числе *продавать* недвижимость, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы.

Статья 558 ГК РФ к числу жилых относит следующие помещения: жилой дом, его часть, квартиру в многоквартирном доме, ее часть. Таким образом, предметом сделок с жилыми поме­щениями, и соответственно, купли-продажи жилых помещений, могут являться жилые дома, квартиры, комнаты в домах гостинич­ного типа, а также комнаты в комму­нальных квартирах.

Как правило, речь должна идти об изолированных помещениях. Исключение составляет продажа доли в жилом помещений (жилом доме или квартире), принадлежащем гражданам или юридическим лицам на праве общей долевой собственности. (О продаже доли в жилом помещении см. дальше в дипломной работе (глава “Заключение договора”).

При отчуждении жилого дома с хозяйственными постройками возникает вопрос: являются ли они частью жилого дома либо это отдельные объекты недвижимости, продажа которых должна осуществляться по отдельному договору купли-продажи.

Данная проблема возникла в связи с тем, что ГК РФ при выработке понятия недвижимости не воспринял из опыта законодательного определения недвижимости в зарубежных странах (который учитывался при разработке ГК РФ) такой элемент классификации, как недвижимости в силу назначения, под которыми понимаются как предметы, помещенные на участке для его обслуживания и эксплуатации, так и движимости, присоединенные навсегда к недвижимости, являющиеся, по сути принадлежностью недвижимости как главной вещи. Недвижимость в силу назначения признает французский гражданский кодекс, гражданские кодексы Мексики 1928 г., Бразилии 1916 г. и ряда других стран.[[6]](#footnote-6)

Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 г. № 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом" (с изменениями от 30 ноября 1990 г.) считает, что различного рода хозяйственные постройки (сараи, летние кухни и т.п.) являются подсобными строениями и составляют с домом *единое целое.* Поэтому при отчуждении жилого дома они переходят к новому собственнику вместе с домом, если при заключении договора об отчуждении дома не был обусловлен их снос или перенос прежним собственником. (п.9).

Отсюда можно сделать вывод, что если иное не предусмотрено договором, хозяйственные постройки подлежат передаче покупателю вместе с жилым домом, но стороны, в силу свободы договора, могут определить судьбу этих строений иным образом. Данное положение вполне соответствует новому гражданскому законодательству, регулирующему статус сложных вещей. В силу ст.134 ГК РФ, если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь). Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное.

Правила определения предмета договора купли-продажи жилого помещения применительно к общим нормам по продаже недвижимости детализированы в ст. 554 Кодекса. Исходя из данной нормы - в договоре купли-продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить, какая конкретно квартира (иное жилое помещение), включая ее местонахождение, подлежит передаче покупателю.

При отсутствии этих данных в договоре условие о квартире (жилом помещении), подлежащей передаче, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Интересно, что сведения, определяющие местонахождение устанавливаются на основании данных, указывающих расположение жилого помещения на соответствующем земельном участке, либо в составе другого недвижимого имущества. Логично предположить, что определение расположения жилого помещения на земельном участке относится к жилым домам, отдельным строениям, а определение недвижимости в составе другого недвижимого имущества к квартирам, комнатам в многоквартирных домах.

Следует отметить, что из правила ст. 554 ГК РФ, императивно требующего точно указывать объект недвижимости в договорах о продаже недвижимости, возникла серьезная проблема. На этой почве появилась коллизия между правом на долю в застройке в целом и правом третьих лиц на точно оговоренную недвижимость, размещенную в объекте застройки. Суды, естественно, отдают приоритет собственнику (владельцу) конкретного объекта недвижимости, формально выполняя требования ст.554 ГК РФ.[[7]](#footnote-7)

Пока неясны способы разрешения этой коллизии. Очевидно, она может возникнуть не иначе как в результате нарушения режима общей собственности, предписывающего совместное распоряжение имуществом. У стороны, чье право нарушено, появляется право на взыскание убытков по отношению к нарушителю либо право оспаривать соответствующие сделки и требовать реституции, когда она возможна (то есть когда недвижимость после отчуждения не была существенно изменена и нет препятствий, вытекающих, например, из норм жилищного права). Виндикация нереальна, поскольку истец лишен возможности обосновать право собственности на индивидуально-определенный объект недвижимости, ставший предметом сделки. Первый путь иногда не имеет смысла, а второй чрезвычайно тяжел, даже когда для этого есть условия.

Наметившиеся трудности заставляют искать иные подходы. В этом плане можно отметить нарастающий в последнее время интерес к применению в сфере застройки подзабытого Закона от 26 июня 1991 года "Об инвестиционной деятельности в РСФСР".[[8]](#footnote-8)

Определяя предмет договора купли-продажи жилого помещения, необходимо определить - может ли *самовольная постройка жилого помещения* бытьпредметом данного договора.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Исходя из прямого указания законодательства, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой, т.е. совершать с ней какие-либо сделки. По сути, данное строение в силу императивного указания закона изъято из гражданского оборота и не подлежит государственной регистрации, в том числе и как объект незавершенного строительства (ст.ст.8, 129 ГК РФ). Это обстоятельство подчеркнуто и в п. 7 Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости.[[9]](#footnote-9)

Таким образом, сделки (в том числе купля - продажа) с указанными объектами ничтожны (ст.ст.168, 169 ГК РФ).

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, указанных в ст.222 ГК РФ (п.3). Аналогичное положение закреплено и в специальном законодательстве. Так, лицо, виновное в строительстве объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние (п.3 ст.25 Федерального закона "Об архитектурной деятельности"[[10]](#footnote-10)).[[11]](#footnote-11)

Но прежде чем признавать сделку купли-продажи самовольно построенного жилого помещения (жилого дома), суд должен определить действительно ли данная постройка является самовольным строением.

Ранее, в период действия Гражданского кодекса 1964 г., споры о признании права собственности на самовольно возведенные дома и подсобные строения, а также споры о сносе таких строений не подлежали рассмотрению судами. [[12]](#footnote-12) Новый Гражданский кодекс дает некоторые основания для возможности признания права собственности на самовольно возведенные строения. Постановлением Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" в п.34 разъяснено, что при рассмотрении дел о признании права собственности на жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, необходимо иметь в виду, что такое требование в силу пункта 3 статьи 222 Кодекса может быть удовлетворено лишь при предоставлении истцу земельного участка, на котором возведена самовольная постройка.

Учитывая это, в целях обеспечения правильного и наиболее быстрого рассмотрения дела, при принятии искового заявления и в стадии подготовки дела к судебному разбирательству судье при определении круга доказательств, необходимых для разрешения возникшего спора, следует предложить истцу представить и доказательства, свидетельствующие о предоставлении ему в установленном порядке земельного участка, на котором расположена самовольная постройка.

Следует учитывать, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. (ч.2.п.3.ст.222 ГК РФ)

Гражданский кодекс, называя предметом договоров купли-продажи жилые дома, комнаты в жилых домах, подразумевает, что эти объекты построены, завершены. А может ли *незавершенный строительством жилой объект* являться предметом купли-продажи? Ответ на этот вопрос дает судебная практика.

Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 г. № 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом" (с изменениями от 30 ноября 1990 г.) определило, что по иску супругов, членов семьи застройщика, совместно возводивших дом, а также наследников суд вправе произвести раздел неоконченного строительством дома, если, учитывая степень его готовности, можно определить отдельные, подлежащие выделу части с последующей технической возможностью доведения строительства дома до конца указанными лицами.

При невозможности раздела неоконченного строительством дома суд может признать право за указанными лицами на строительные материалы и конструктивные элементы дома. (п.10).

Возможность раздела объекта незавершенного строительства косвенно свидетельствует о возможности свободного отчуждения таких объектов.

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости"[[13]](#footnote-13) окончательно определило, что объекты незавершенного строительства после государственной регистрации могут отчуждаться, приводя в подтверждение следующее дело.

Прокурор предъявил иск в интересах отделения Сбербанка о признании недействительным договора купли-продажи незавершенного строительством объекта, заключенного между акционерным обществом и обществом с ограниченной ответственностью.

В обоснование иска прокурор указал, что отделение Сбербанка приобрело у акционерного общества незавершенный строительством объект по договору купли-продажи. Объект передан по приемо-сдаточному акту, оплачен покупателем. Однако переход права собственности не зарегистрирован, поскольку комитет по земельным ресурсам отказался произвести такую регистрацию.

При рассмотрении данного спора возник вопрос о том, может ли быть предметом договора купли-продажи незавершенный строительством объект недвижимости и подлежит ли регистрации переход права собственности.

В соответствии со статьей 129 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на объекты, незавершенные строительством.

Таким образом, эти объекты не изъяты из гражданского оборота и могут отчуждаться собственником другим лицам.

В силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся объекты, прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В статье 219 Кодекса указано, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Из материалов дела следовало, что на участке возведен фундамент и стены дома. Перемещение этого объекта без несоразмерного ущерба невозможно. Следовательно, данный объект является объектом недвижимости.

В связи с этим комитет по земельным ресурсам, осуществляющий в этом регионе регистрацию и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, на основании Указа Президента Российской Федерации от 11.12.93 № 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о права на недвижимость" обязан был произвести регистрацию перехода прав на незавершенный строительством объект и земельный участок.

Отказ комитета от государственной регистрации заинтересованная сторона может обжаловать в арбитражный суд.

С учетом изложенного суд обоснованно удовлетворил иск прокурора и признал, что незавершенный строительством объект может быть предметом договора купли-продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации.

Для того чтобы жилое помещение могло свободно перейти по договору купли-продажи к покупателю, действующим законодательством предъявляются определенные юридические *требования.*

*Во - первых, жилое помещение должно принадлежать продавцу на праве собственности.* При этом если собственником является юридическое лицо, оно обязано использовать жилое помещение исключительно для проживания в нем граждан (ст.289 ГК РФ).

В связи с продажей жилого помещения несобственником возникает большое количество судебных споров.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 июля 1995 г. № 38-3827-94 приводится следующее дело.[[14]](#footnote-14)

Муниципальное торговое предприятие "Детский мир" г. Ульяновска обратилось в Ульяновский областной арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи от 23.11.93 № 025/006 помещения в жилом доме по проспекту Ульяновский, 7, заключенного акционерным обществом "Авиастар" и семейным частным предприятием "Фирма "Росток". Семейное частное предприятие в свою очередь предъявило иск о выселении муниципального торгового предприятия "Детский мир" из спорного помещения.

Ульяновский областной арбитражный суд решением от 26.07.-01.08.94 требования муниципального торгового предприятия "Детский мир" отклонил на том основании, что АО "Авиастар" является собственником всего имущества бывшего государственного предприятия "Ульяновский авиационный промышленный комплекс", в том числе и спорного помещения, и вправе им распоряжаться по своему усмотрению. Встречное требование о выселении удовлетворено.

Кассационная коллегия того же суда постановлением от 03.10.94 решение оставила без изменения.

Коллегия Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по проверке в порядке надзора законности и обоснованности решений арбитражных судов, вступивших в законную силу, постановлением от 29.03.95 №№ К4-Н-7/534, К4-Н-7/535 удовлетворила протест заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и отменила состоявшиеся решения.

При этом коллегия исходила из следующего: материалами дела подтверждается, что помещение построено за счет 7-процентных отчислений от средств, выделенных авиационному промышленному комплексу на жилищное строительство, следовательно, в соответствии с приложением № 3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.91 № 3020-1[[15]](#footnote-15) спорное помещение относится к объектам муниципальной собственности, в силу чего включение в уставный капитал акционерного общества "Авиастар" спорного помещения, являющегося муниципальной собственностью, произведено неправомерно, поэтому общество не вправе распоряжаться этим помещением, а указанный договор купли-продажи является недействительным и не может служить основанием для занятия помещения фирмой "Росток" и для предъявления иска о выселении из этого помещения муниципального торгового предприятия "Детский мир".

Таким образом, договор купли-продажи помещения в жилом доме признан недействительным, как заключенный юридическим лицом, не являющимся его собственником. В соответствии с законом жилой и нежилой фонд, а также встроенно-пристроенные нежилые помещения, построенных за счет 5-ти и 7-ми - процентных отчислений на строительство объектов социально-культурного и бытового назначения, отнесены к объектам муниципальной собственности.

Постановление президиума Краснодарского краевого суда от 18 марта 1999 г. [[16]](#footnote-16)подтверждает, что сделка купли-продажи недвижимости, совершенная между физическими лицами, лицом, не наделенным собственником правом на ее отчуждение, в силу ст.168 ГК РФ признается недействительной.

Прокурор Хостинского района г. Сочи обратился в суд с заявлением в интересах Багдасарян к Зорогляну о признании недействительным на основании ст.ст.167 - 169 ГК РФ договора купли-продажи квартиры в доме в г. Сочи, пос. Кудепста, удостоверенного 14 августа 1996 г. нотариусом г. Сочи и зарегистрированного БТИ г. Сочи 15 августа 1996 г., ссылаясь на то, что договор заключен неустановленным лицом, без согласия и ведома собственника квартиры Багдасарян.

Багдасарян заявление поддержала, предъявив иск к покупателю квартиры Зорогляну о признании недействительным указанного договора и об устранении препятствий в пользовании квартирой.

Дело неоднократно рассматривалось различными судебными инстанциями.

Президиум Краснодарского краевого суда 18 марта 1999 г. удовлетворил протест заместителя Председателя Верховного Суда РФ, указав следующее.

В соответствии со ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, в том числе право отчуждать его в собственность другим лицам.

Исходя из этого и положений п.1 ст.454 ГК РФ, по договору купли-продажи продавцом, т.е. стороной, обязующейся передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), может выступать собственник отчуждаемого имущества либо лицо, которому он передал право распоряжения имуществом (п.2 ст.209 ГК РФ).

Согласно ст.550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п.2 ст.434 ГК РФ). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Как установил суд, собственник квартиры Багдасарян упомянутый договор о ее продаже не подписывала, участия в его заключении не принимала, денежную сумму (цену) за квартиру не получала.

При таком положении вывод суда о законности договора купли-продажи ошибочен. Сделка по отчуждению имущества, совершенная лицом, не являющимся собственником, не признаваемым стороной по договору купли-продажи, не соответствует требованиям названных норм закона - в силу ст.168 ГК РФ ничтожна.

Кроме того, судебная практика рекомендует всегда выяснять, кому и на каком праве фактически принадлежат спорные жилые помещения и соблюдать процессуальные нормы при рассмотрении споров, связанных с куплей-продажей жилых помещений.[[17]](#footnote-17)

*Во-вторых, жилое помещение не должно быть обременено правами (иными кроме права собственности) других лиц.* Обязанность передать право собственности на жилое помещение предполагает, что оно должно быть свободным от любых прав и притязаний третьих лиц, за исключением случаев, когда покупатель согласился принять имущество с обременениями.

Материалы судебного дела, ранее приводимого в пример при раскрытии особенностей оборота жилых помещении незавершенных строительством объектов, свидетельствуют, что акционерное общество, несмотря на наличие договора купли-продажи незавершенного объекта с отделением Сбербанка, продало этот же объект обществу с ограниченной ответственностью. Объект был передан отделению Сбербанка по приемо-сдаточному акту, оплачен покупателем, только переход права собственности не был зарегистрирован вследствие неправомерного отказа комитета по земельным ресурсам. И суд правильно посчитал, что поскольку спорное имущество обременено правами отделения Сбербанка на основании договора купли-продажи, продавец (акционерное общество) потерял право распоряжаться им любым способом.[[18]](#footnote-18) И соответственно договор между АО и ООО не имеет юридической силы.

В ряде случаев законодательство требует сохранения характера и цели использования предмета сделки, что в первую очередь касается жилых помещений — статья 288 ГК РФ, как и действующее жилищное законодательство, устанавливает принцип строго *целевого назначения жилого помещения*.

Такой подход закона обусловлен сохраняющимся недостатком жилья и его особой социальной значимостью. Последняя получила конституционное закрепление в ст. 40 Конституции РФ, провозгласившей право граждан на жилище и обязавшей органы государственной власти и местного самоуправления создавать необходимые условия для реализации этого права.

Гражданский кодекс установил, что жилые помещения предназначены для проживания граждан (абз. 1 п. 2 ст. 288 ГК РФ), а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих объектов (п. 1 ст. 288 ГК РФ).

Таким образом, все без исключения жилые помещения получили строго целевое назначение, а все собственники жилищных фондов, жилых домов и отдельных жилых помещений не вправе использовать их исключительно по своему усмотрению, с нарушением целевого назначения этих объектов. Не допускается, следовательно, продажа жилых помещений под различные офисы, конторы, склады, без предварительного перевода этих помещений в категорию нежилых, то есть без изменения их целевого назначения (что, в свою очередь, требует соответствующей перерегистрации их в органах, осуществляющих учет данного вида недвижимости). На территории Екатеринбурга действует Положение "О порядке перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые на территории города Екатеринбурга", утвержденное Решением Екатеринбургской городской Думы от 14 октября 1997 г. № 26/10.[[19]](#footnote-19)

Такие ограничения в реализации права собственности на недвижимость касаются всех собственников - граждан, в том числе владельцев жилых домов и приватизированных квартир, юридических лиц, включая коммерческие и общественные организации, а также государственных и муниципальных (публично-правовых) образований. В этом смысле жилье является особым объектом права собственности, свободное использование которого исключительно по усмотрению собственника не допускает ни одна из правовых систем современности.

Подчеркивая указанные ограничения, п. 2 ст. 288 ГК РФ специально отмечает, что гражданин - собственник жилого дома, приватизированной квартиры или иного жилого помещения вправе использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Соответственно этому и любое отчуждение данного объекта, как и сдача его во временное пользование другим лицам, должно производиться с учетом установленного для него законом целевого назначения. Поэтому любой собственник жилого помещения вправе продать его для проживания (постоянного или временного) другим гражданам на основе соответствующего договора.

Вместе с тем собственники жилья не вправе размещать в принадлежащих им жилых помещениях какие-либо предприятия, учреждения и организации без предварительного оформления перевода таких помещений в нежилые в соответствии с правилами жилищного законодательства, а также размещать в принадлежащих им жилых домах какие-либо промышленные производства (п. 3 ст. 288 ГК РФ). Последнее ограничение, как следует из текста закона, касается жилого дома в целом, а не только находящихся в нем жилых помещений. Это исключает размещение разного рода производств даже в подвалах или на чердаках жилых домов, поскольку помимо нарушения целевого назначения данного объекта отсутствие подобного запрета вело бы к созданию значительных неудобств для граждан, использующих соответствующие жилые помещения по их прямому назначению.

Нарушение предусмотренных законом положений о надлежащем осуществлении права собственности на жилое помещение влечет неблагоприятные последствия, предусмотренные ст. 293 ГК РФ. В соответствии с ее правилами использование жилого помещения не по назначению, либо систематическое нарушение собственником такого помещения прав и интересов соседей, либо бесхозяйственное обращение собственника со своим жильем могут стать основанием для принятия судом по иску органа местного самоуправления решения о продаже такого жилого помещения с публичных торгов, то есть о принудительном отчуждении принадлежащей собственнику недвижимости.

Изложенные в ч. 1 ст. 293 ситуации имеют в виду либо уже начавшееся (продолжающееся) использование собственником своего жилого помещения не по назначению, либо систематическое (неоднократное) нарушение прав и интересов его соседей (создание "обстановки невозможности совместного проживания"), либо начавшееся разрушение жилья в результате бесхозяйственного обращения с ним. Во всех трех указанных случаях собственник жилья должен быть предварительно предупрежден органом местного самоуправления о необходимости устранения допущенных им нарушений (в том числе с установлением соразмерного, разумного срока для этих целей, включая необходимый ремонт разрушаемого помещения) и лишь после этого он подвергается риску судебного изъятия и принудительной реализации принадлежащего ему объекта недвижимости.

Правила ст. 288 и 293 ГК РФ представляют собой форму публично-правового вмешательства в частные дела собственника, что допускается абз. 2 п. 2 ст. 1 в исключительных случаях, установленных законом в общественных, а не в частных интересах. С учетом этого закон ограничивает всех собственников жилья в осуществлении принадлежащего им права собственности, устанавливая его целевые границы.

В этой связи следует обратить также внимание на внедряющи­еся в последнее время в российское законодательство и практику правила о распределений земель населенных пунктов на определенные сектора.. Что касается земель городов и иных населенных пунктов, то особенности их использования с принятием Градостроительного кодекса РФ от 7 мая 1998 г.[[20]](#footnote-20) в значительной степени устанавливают цели, для которых недвижимость в городах и иных населенных пунктах мо­жет быть использована и отчуждена. Однако отчужде­ние недвижимости в этом случае повлечет и необходи­мость выполнения ряда других формальностей. Так, пункт 11 статьи 62 Градостроительного кодекса устанав­ливает, что при переходе права собственности на объек­ты недвижимости действие разрешения на их строитель­ство сохраняется, однако разрешение подлежит повтор­ной регистрации в органах местного самоуправления.

**3.2. Цена в договоре купли-продажи жилого помещения**

Значительно отличается от общих положений о договорах и такое условие договора продажи жилого помещения, как цена (ст. 555 ГК РФ).

Во-первых, положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (ст. 424 ГК РФ), не подлежит применению к договорам продажи жилых помещений, как и вообще к договорам продажи недвижимости. Здесь будет действовать иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже признается незаключенным.

Во-вторых, цена на жилой дом, находящийся на земельном участке, должна включать и цену передаваемой с этим объектом части земельного участка или права на нее, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, если происходит одновре­менное отчуждение жилого дома и земельного участка, стороны в договоре могут указать цену каждого объекта в отдельности.

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.

Если законодательством урегулирован порядок определения цены при продаже недвижимого имущества, то суд, проверяя условия договора должен был проверить не только наличие самой цены как существенного условия договора, но и порядок ее определения.

Данный вывод вытекает из Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости"[[21]](#footnote-21), где приводится решении арбитражного суда по спору о понуждении комитета по управлению имуществом заключить договор купли-продажи помещения. В нем, как указывает суд, должна быть отражена оценка всех условий, на которых стороны обязаны заключить договора, а в резолютивной части указаны предмет и существенные условия договора.

В соответствии со статьей 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по спору о понуждении заключить договор в резолютивной части указываются условия, на которых стороны обязаны заключить договор.

Если суд приходит к выводу об обоснованности иска, он обязан рассмотреть представленный истцом проект договора с точки зрения законности всех его условий и в том случае, когда ответчик против них не возражает.

Цена является существенным условием договора купли-продажи недвижимости. При выкупе арендованного помещения она определяется в порядке, предусмотренном пунктом 4.9 Основных положений программы приватизации. Поэтому суд был обязан проверить условие о цене, указанное покупателем в договоре. Поскольку арбитражный суд вынес решение о понуждении комитета по управлению имуществом заключить договор купли-продажи нежилого помещения, не проверив законности условий этого договора, кассационная инстанция отменила это решение и направила дело на новое рассмотрение.

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.

В случае спора о цене продажи жилого помещения, суд не принимает во внимание свидетельские показания. Цена подтверждается только письменными доказательствами.

Так, Зороглян приобрел двухкомнатную квартиру, как видно из договора, по цене 3300 тыс. рублей, но эта цена была в несколько раз меньше действительной стоимости квартиры. Вывод суда о том, что квартира куплена за другую цену, в нарушение ст.54 ГПК РСФСР основан на недопустимых доказательствах: объяснениях ответчика об уплате за квартиру 110 млн. рублей и показаниях свидетелей об ошибочности указания в договоре названной цены вместо 30 млн. рублей. Договор купли-продажи недвижимости требует письменной формы, в связи с этим его условия могут подтверждаться только письменными доказательствами, в случае спора стороны лишены права ссылаться на свидетельские показания (п.1 ст.162 ГК РФ). Письменных доказательств об уплате иной, чем указано в договоре, покупной цены суду не представлено. Согласно п.1 ч.1 ст.330 ГПК РСФСР неправильное применение или толкование норм материального права является основанием к отмене судебных постановлений в надзорном порядке.[[22]](#footnote-22)

Одним из письменных доказательств может быть расписка.

В протесте заместителя Генерального прокурора РФ подвергается сомнению факт заключения 30 июня 1987 г. договора купли-продажи домовладения между Шипиным и Курбатовым и указывается, что одним из обязательных условий заключения такого договора является цена, которая сторонами не была определена.[[23]](#footnote-23) Однако такое утверждение противоречит материалам дела. Из расписки Шипина от 30 июня 1987 г. и объяснений сторон в судебном заседании следует, что Шипин получил от Курбатова за дом 2500 руб. То обстоятельство, что на день совершения сделки страховая стоимость домовладения составляла 6182 руб., не свидетельствует об отсутствии цены в заключенном договоре купли-продажи от 30 июня 1987 г. В соответствии со ст.92 ГК РСФСР 1964 г. собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом в пределах, установленных законом. Поэтому собственник вправе определять стоимость продаваемого имущества по своему усмотрению. Цену продаваемого домовладения в 2500 руб. по состоянию на 30 июня 1987 г. Шипин установил сам.

После установления цены в договоре продажи жилого помещения и исполнения договора стороны не вправе изменять цену продаваемого имущества. Такой вывод подтверждается судебной практикой[[24]](#footnote-24).

Акционерное общество предъявило иск к обществу с ограниченной ответственностью о внесении в пункт 3.1 договора купли-продажи недвижимости изменений об увеличении цены в соответствии с переоценкой основных фондов, предусмотренной постановлением Правительства Российской Федерации.

Арбитражный суд исковые требования удовлетворил, сославшись на то, что покупатель допустил просрочку в оплате и последний платеж произвел в период, когда должна была производиться переоценка основных фондов. Однако судом не были учтены следующие обстоятельства.

В пункте 3.1 договора указана цена недвижимого имущества. Стоимость перечислена продавцу частями. Имущество передано покупателю по акту приема-передачи после его полной оплаты.

Согласно пункту 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Согласно статье 408 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства сторон прекращаются в связи с исполнением.

Поскольку обязательства сторон по договору исполнены, у суда отсутствовали правовые основания для увеличения цены по пункту 3.1 договора, прекратившего свое действие.

С учетом изложенного Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации отменил судебные акты и отклонил исковые требования акционерного общества.

Таким образом, 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.

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

В качестве существенных условий договоров, пред­метом которых является недвижимость, ГК 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 п. 2 ст. 292 ГК 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. Иначе говоря, данное право как бы "обременяет" такую недвижимость, в принципе следуя ее судьбе, что сближает его с вещными правами. Практически это означает, что при отчуждении или ином распоряжении собственником-гражданином принадлежащим ему жильем без согласия совместно проживающих с ним членов его семьи они продолжают пользоваться прежним помещением на законном основании, и новому приобретателю (или иному владельцу) не удастся прекратить их право. Таким образом, в данном "праве пользования" вещные элементы преобладают над обязательственными, что и дает основания закону объявить его вещным правом.

Поэтому требованием закона (ст.558 ГК РФ) стала необходимость указания в договоре куп­ли-продажи перечня 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). Их круг определяется по правилам ст.53 ЖК РФ, включая даже тех, кто прекратил семейные связи с прежним собственником.

наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане. Их перечень определяется по правилам ст.677 ГК РФ.

гражданин, являющийся поднанимателем жилого помещения в пределах срока действия договора найма (ст.685 ГК РФ)

В тех случаях, когда 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), их перечень также определяется по правилам ст.53 ЖК 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.

На практике 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. И все же, 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).

**4.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**

1. *Договор купли-продажи жилого дома*
2. *Договор купли-продажи квартиры*
3. *Договор купли-продажи части жилого дома*
4. *Договор купли-продажи части квартиры*
5. *Договор купли-продажи доли*

В судебной практике, связанной с отчуждением жилых помещений, наибольшее количество споров возникает при продаже доли жилого помещения (квартиры, жилого дома).

Гражданин, продающий свою долю в общей собственности на жилое помещение, в первую очередь должен предложить выкупить ее своим совладельцам, и только в случае их от­каза приобрести указанную долю за цену и на условиях, названных собственни­ком, возможна продажа этой доли другим лицам. Факт отказа сособственников жилого помещения от приобре­тения отчуждаемой доли в общей соб­ственности на жилое помещение, либо подтверждение того, что собственник, отчуждающий свою долю в общей соб­ственности, известил о продаже (мене) и цене договора других участников об­щей долевой собственности должен быть отражен в тексте договора.

На отчуждение комнаты в комму­нальной квартире согласия соседей на продажу комнаты не требуется, посколь­ку такая квартира уже разделена между жильцами в натуре, и правила об об­щей долевой собственности на такие квартиры не распространяются.

Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 31 марта 1993 г. обязывает суды при рассмотрении спора о признании недействительным договора купли-продажи доли дома одним из участников общей долевой собственности суд выяснять, соблюдено ли преимущественное право покупки, как продавцом, так и другими участниками этой собственности.

Каюровы О. и М. и Александрина - сособственники 1/2 части домовладения, из которой 1/4 доля дома принадлежала Каюровым и 1/6 доля - Александрине. Между сторонами был определен порядок пользования жилыми помещениями.

В ноябре 1988 г. Александрина заключила с Санько договор купли-продажи принадлежащей ей 1/6 доли домовладения. Каюровы обратились в суд с иском о признании недействительным заключенного договора.

Решением Краснооктябрьского районного народного суда (оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда) исковые требования Каюровых удовлетворены, договор купли-продажи 1/6 части дома (нотариально удостоверенный 5 ноября 1988 г.) признан недействительным с переводом прав и обязанностей покупателей на Каюровых, с Алексиндрины в пользу Каюровой О. взыскано 123 руб. за ремонт крыши ее части дома.

Признавая договор купли-продажи 1/6 части дома недействительным с передачей прав и обязанностей покупателя на истцов, суд исходил из того, что при его совершении было нарушено преимущественное право покупки Каюровых О. и М. как участников собственности на дом.

Следовательно, решение вопроса о том, имело ли место нарушение преимущественного права покупки, зависит от того, соблюдены ли правила ч.3 ст.120 ГК РСФСР (Прим. - сейчас преимущественное право покупки общей долевой собственности регламентируется ст.250 ГК РФ) как продавцом, так и другими участниками общей долевой собственности.

Что касается обязанности, возложенной в этом случае на продавца, то, как видно из заявления Александрины в Волгоградскую государственную нотариальную контору от 1 июля 1988 г., она через эту нотариальную контору поставила в известность Каюрову О. и Каюрову М. о намерении продать свою долю дома за 2500 руб. с предложением сообщить в течение месяца со дня уведомления о желании или отказе приобрести указанную долю в доме в соответствии со ст.120 ГК РСФСР. Такое извещение истцами было получено.

При таком положении у продавца возникало право на отчуждение своей доли в доме постороннему лицу при условии, если другие участники общей собственности прямо заявили бы о своем отказе от преимущественного права покупки либо в течение установленного законом месячного срока вообще не высказали бы своих намерений относительно осуществления этого права. При этом такое молчание расценивается законом как отказ от преимущественного права покупки.

Указанное не было учтено и оценено судом с точки зрения того, соблюдены ли были сторонами требования ст.120 ГК РСФСР и может ли при данных обстоятельствах совершенная между Александриной и Санько сделка купли-продажи 1/6 части дома быть признана недействительной с переводом прав и обязанностей покупателя на Каюровых.[[25]](#footnote-25)

Поэтому решение суда и все последующие судебные постановления в части, касающейся признания договора купли-продажи недействительным с переводом прав и обязанностей покупателя на истцов, подлежат отмене с направлением дела в этой части на новое рассмотрение.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"[[26]](#footnote-26) было также предусмотрено, что продажа одним из участников общей долевой собственности на приватизированную квартиру своей доли постороннему лицу возможна лишь при условии, если остальные сособственники откажутся от осуществления права преимущественной покупки, либо не осуществят это право в течение предусмотренного ст. 250 ГК РФ срока.

Выдел (Прим. – например, для последующей продажи) участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой.

Аналогичное положение с некоторым уточнением закрепляет Определение СК Верховного Суда РФ от 30 января 1998 г. - при отсутствии возможности выделить участнику общей собственности на жилое помещение изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой.[[27]](#footnote-27) Раздел трехкомнатной квартиры на два жилых помещения невозможен, поскольку в ней нет вторых кухни, коридора, санузла, отдельного входа.

Пленум Верховного Суда РФ в п.12 постановления от 24 августа 1993 г. "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (с последующими изменениями и дополнениями)[[28]](#footnote-28) разъяснил, что выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного хода. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой.

Согласно ч.2 п.4 ст.252 ГК РФ выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.[[29]](#footnote-29)

Наибольшее число споров, вытекает из договоров, обычно называемых сторонами договорами долевого участия, что еще не предопределяет их правовой природы. Обычно суд пытается ответить на вопрос, является ли договор об участии в строительстве договором о совместной деятельности, и если основания для такой квалификации есть, то на спорный объект распространяется режим общей долевой собственности, причем общая собственность возникает одновременно с возникновением самого объекта.

Известно, например, дело, в котором один из участников совместной деятельности продал свою долю в общей собственности на объект третьему лицу. Другой участник потребовал перевести на него права по этой сделке в связи с нарушением преимущественного права покупки.

Судебная практика достаточно твердо стоит на определении долей участников пропорционально размеру их вклада. В Информационном письме от 20 мая 1993 года содержится предложение ориентироваться, прежде всего, на сложившуюся стоимость на момент распределения жилплощади и рассчитывать долю "в пределах ранее переданных средств"[[30]](#footnote-30), что значительно снизило роль договора в определении объема прав участников строительства. В дальнейшем эта позиция неоднократно подтверждалась при рассмотрении конкретных дел и применялась не только к жилищному строительству. Однако, подобная практика не раз подвергалась критике [[31]](#footnote-31).

**б) по целостности предмета**

1. *Договор купли-продажи жилого помещения, незавершенного строительством*
2. *Договор купли-продажи жилого помещения, (законченного объекта).*

**2. по основаниям нахождения жилого помещения с собственности**

1. *Договор купли-продажи жилого помещения в жилищно-строительных и жилищных кооперативах*
2. *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.

Следует иметь в виду, что 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 суд.[[32]](#footnote-32)

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.[[33]](#footnote-33)

1. **по субъектам**
2. *Договор купли-продажи жилого помещения между гражданами*
3. *Договор купли-продажи жилого помещения с участием юридических лиц (юридического лица)*
4. *Договор купли-продажи жилого помещения с участием государственных органов или муниципальных образований*

*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.).

О необходимости учета корпоративного законодательства при отчуждении жилых помещении акционерными обществами упоминает судебная практика. В Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости"[[34]](#footnote-34), приводится в пример следующее дело.

Акционерное общество (продавец) предъявило иск к коммерческому банку (покупателю) о признании недействительным договора купли-продажи жилого здания. В обоснование исковых требований акционерное общество указало, что здание внесено в уставный капитал и его продажа влечет за собой уменьшение этого капитала. Согласно уставу, вопросы уменьшения уставного капитала отнесены к компетенции общего собрания, которое не принимало решения о продаже здания и уменьшении уставного капитала.

Акционерному обществу в иске было отказано. При вынесении решения арбитражный суд исходил из следующих обстоятельств. В соответствии со статьей 213 Гражданского кодекса Российской Федерации коммерческие организации являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (статья 209 Кодекса). В данном случае оспариваемая сделка совершена генеральным директором акционерного общества в пределах предоставленных ему полномочий. Согласно уставу он мог совершить сделку по отчуждению имущества, стоимость которого не превышает 20 процентов балансовой стоимости активов общества. Стоимость проданного здания не превысила этого размера. Каких-либо ограничений на отчуждение внесенного в уставный капитал имущества учредительные документы не содержат.

Уставный капитал в балансе предприятия отражается в денежном выражении, а не в виде конкретных видов внесенного имущества.

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 и пунктом 2 статьи 79 Федерального закона "Об акционерных обществах" решение общего собрания об отчуждении недвижимого имущества требуется в случае, если стоимость чистых активов общества в результате этой сделки окажется меньше его уставного капитала, а также при совершении крупной сделки на сумму, превышающую 50 процентов балансовой стоимости активов.

Из представленного акционерным обществом бухгалтерского баланса такой вывод не вытекает. Довод истца о том, что оспариваемая сделка осуществлена лицом с превышением предоставленных полномочий, не основан на законодательстве и положениях устава.

Таким образом, для отчуждения недвижимого имущества, внесенного в уставный капитал акционерного общества, решение общего собрания об уменьшении уставного капитала требуется лишь в случаях, установленных законодательством.

Несмотря на то, что в данном деле акционерному обществу было отказано, в практике имеется немало дел, когда пренебрежение интересами акционеров либо умышленное не информирование контрагента о крупности, заинтересованности сделки купли-продажи недвижимости влечет к признанию такой сделки недействительной.

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.

В соответствии с п. 2 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Минфина РФ от 20.07.98 № 33н, недвижимое имущество для целей бухгалтерского учета относится к основным средствам. В случае их приобретения основные средства принимаются к учету организацией по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). Фактические затраты складываются из сумм, уплаченных продавцу в соответствии с договором купли-продажи, регистрационных сборов и других аналогичных платежей, произведенных в связи с приобретением права собственности на объект основных средств, а также иных затрат, непосредственно связанных с приобретением недвижимого имущества.

Стоимость основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизационные отчисления по объекту недвижимости начинаются с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, и начисляются до момента списания этого объекта с баланса организации в связи с прекращением права собственности. Амортизационные отчисления прекращаются c 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания этого объекта с бухгалтерского учета (пункты 4.6, 4.7 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" (ПБУ 6/97), утвержденного Приказом Минфина РФ от 03.09.97 № 65н). Основанием для принятия объекта недвижимости на баланс организации является акт приемки-передачи имущества, утвержденный руководителем организации (п. 40 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств). Согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ, передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Пунктом 2 ст. 551 ГК РФ установлено, что договор продажи недвижимости может быть исполнен сторонами до государственной регистрации перехода права собственности. Это означает, что объект недвижимого имущества может быть передан от продавца к покупателю по передаточному акту до государственной регистрации перехода права собственности. Однако исполнение договора до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения отношений сторон с третьими лицами. Таким образом, если стороны подписали акт приемки-передачи недвижимого имущества до государственной регистрации перехода права собственности, списать с баланса организации-продавца и принять на баланс организации-покупателя объект недвижимости стороны смогут только после регистрации перехода права собственности.

Данный вывод следует из принципа имущественной обособленности юридических лиц. В соответствии со ст. 48 ГК РФ одним из признаков юридического лица является наличие у организации обособленного имущества, принадлежащего ей на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, которым организация отвечает по своим обязательствам. Согласно ст. 1 Федерального закона от 21.11.96 № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете", бухгалтерский учет представляет собой упорядоченную систему сбора, регистрации и обобщения информации в денежном выражении об имуществе, обязательствах организации и их движении путем сплошного, непрерывного и документального учета всех хозяйственных операций. Объектами бухгалтерского учета являются имущество организации, ее обязательства и хозяйственные операции, осуществляемые организацией в процессе ее деятельности. Таким образом, в бухгалтерском учете организации может быть отражено только имущество, принадлежащее ей на каком-либо имущественном праве, предусмотренном действующим гражданским законодательством. Отражение в учете имущества, правами на которое организация не обладает, противоречило бы принципам ведения бухгалтерского учета.

Необходимо обратить внимание, что подписание акта приемки-передачи объекта недвижимости фактически означает, что продавец передал недвижимое имущество, а покупатель вступил во владение им, т.е. данное имущество не используется более в производственной деятельности продавца. Пунктом 1 Положения о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении ,утвержденного постановлением Правительства РФ от 05.08.92 № 552 [[35]](#footnote-35), себестоимость продукции (работ, услуг) представляет собой стоимостную оценку используемых в процессе производства продукции (работ, услуг), природных ресурсов, сырья, материалов, основных средств, а также других затрат на ее производство и реализацию. Таким образом, отнесение амортизационных отчислений по основным фондам на себестоимость продукции (работ, услуг) организации-продавца производится до момента подписания акта приемки-передачи. После подписания акта и до момента государственной регистрации перехода права собственности начисление амортизации производится за счет собственных средств.

На основании изложенного можно сделать практический вывод, что *более целесообразным является подписание передаточного акта по объекту недвижимости между продавцом и покупателем после государственной регистрации перехода права собственности.*

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 (подп. "и" п. 2 Положения о составе затрат ...). 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).[[36]](#footnote-36)

*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 ГК РФ. Но нормативные акты на местном уровне нередко конкретизируют нормы ГК РФ, поэтому из необходимо учитывать при заключений сделок.

Так, Постановлением Главы администрации г. Екатеринбурга от 26 апреля 1994 г. № 231 "О продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда" (с изм. от 8 ноября 1994 г.), было утверждено Положение о продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда в г. Екатеринбурге.

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.

В Положении приводится типовые формы договоров купли-продажи квартиры, комнаты.

Определенными особенностями отличаются договора продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда гражданам, отселяемым со стройплощадок. Так, Постановление Главы города Екатеринбурга от 21 января 1998 г. № 43 "О порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда гражданам, отселяемым со стройплощадок муниципального предприятия УКС города Екатеринбурга" указывает, что при отселении муниципальным предприятием "УКС" граждан из домов в связи с изъятием земельных участков для капитального строительства, выделение жилья зачастую производится с превышением нормы предоставления. Граждане не возражают получить жилье с превышением социальной нормы и доплатить за излишки предоставленных метров. В связи с этим возникает необходимость совершения гражданско-правовых сделок по продаже муниципального жилья гражданам, отселяемым со строительных площадок. Заключение договоров купли-продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда также осуществляет Управление по жилищной политике.

1. **по обязательности заключения договора купли-продажи жилого помещения для одной из сторон**
2. *Договора купли-продажи жилых помещений, без обязательности заключения для сторон*
3. *Договора, обязательность заключения которых предусмотрена действующим законодательством.*

В соответствии со ст. 421 ГК 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.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в порядке информации сообщил в своем Письме[[37]](#footnote-37) об издании Президентом Российской Федерации 10 июня 1994 г. Указа № 1181 "О мерах по обеспечению застройки не завершенных строительством жилых домов", который вступил в силу с момента его опубликования в "Российской газете" от 15 июня 1994 года.

Указом установлено, что не завершенные строительством жилые дома, находящиеся в федеральной собственности, в том числе в полном хозяйственной ведении предприятий и оперативном управлении организаций и учреждений, строительство которых прекращено или приостановлено в связи с отсутствием в течение текущего года необходимого финансирования из федерального бюджета, подлежат продаже.

При этом решение о продаже не завершенных строительством жилых домов, заказчиками которых являлись федеральные органы исполнительной власти, организации и учреждения, финансируемые из федерального бюджета, принимается Государственным комитетом Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства и Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. В случае если заказчиком являлись федеральные государственные предприятия, такое решение принимается по представлению предприятия-заказчика Государственным комитетом Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства, по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (пункт 1).

В пункте 2 Указа предусмотрено, что федеральные государственные предприятия, являющиеся заказчиками строительства жилых домов, строительство которых прекращено или приостановлено в связи с отсутствием необходимого финансирования, вправе осуществлять продажу не завершенных строительством жилых домов.

Указом, установлено, что продажа не завершенных строительством жилых домов осуществляются только на *коммерческих конкурсах.*

Указом утверждено Положение о порядке продажи не завершенных строительством жилых домов, в котором определен порядок организации и проведения коммерческих конкурсов и продажи не завершенных строительством жилых домов, состоящих в федеральной собственности, в том числе находящихся в полном хозяйственном ведении предприятий и оперативном управлении учреждений, финансируемых из федерального бюджета, за исключением объектов молодежных жилых комплексов. В соответствии с Положением подлежат продаже отдельные жилые здания, части зданий, сооружения, не смонтированные конструкции, изделия и оборудование, находящиеся на строительных площадках, жилые комплексы, состоящие из нескольких жилых домов и помещений обслуживания, а также проектно-планировочная и проектно-сметная документация.

Согласно Положению между победителями коммерческого конкурса и первоначальным заказчиком объекта заключается соответственно договор купли-продажи объекта.

В соответствии с гражданским законодательством коммерческие конкурсы являются гражданско-правовыми сделками, поскольку в результате их проведения у победителей возникает право на заключение договора на купли-продажи объекта, а у *первоначального заказчика (уполномоченного им органа) - обязанность заключить такой договор.* Поэтому споры о признании недействительными результатов конкурса, оформленных в установленном порядке, подведомственны арбитражному суду на основании статьи 20 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Другой пример обязательности заключения договоров купли-продажи жилого помещения связан с жилищными сертификатами

В Письме Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 августа 1994 г. № 03-55 суд в порядке информации сообщил об издании Президентом Российской Федерации 10 июня 1994 года Указа № 1182 "О выпуске и обращении жилищных сертификатов".

Указом установлено, что юридические лица, имеющие права заказчика при проведении строительства жилых домов, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилищное строительство, имеют право привлекать финансовые средства граждан Российской Федерации с использованием жилищных сертификатов, а также утверждено Положение о выпуске и обращении жилищных сертификатов.

Положение регулирует порядок выпуска и обращения жилищных сертификатов на территории Российской Федерации и реализации прав их собственников. Согласно пункту 2 Положения жилищные сертификаты представляют собой особый вид облигаций с индексируемой номинальной стоимостью, удостоверяющих право их собственника на:

приобретение собственником квартиры (квартир) при условии приобретения пакета жилищных сертификатов в порядке и на условиях, установленных этим Положением, и условиями эмиссии;

получение от эмитента по первому требованию индексированной номинальной стоимости жилищного сертификата.

Пунктом 3 Положения предусмотрено, что жилищный сертификат удостоверяет внесение первым владельцем (юридическим или физическим лицом, приобретающим сертификат) средств на строительство определенной общей площади жилья, размер которой не меняется в течение установленного срока действия жилищного сертификата. Номинал жилищного сертификата выражается в единицах общей площади жилья, и не может быть менее 0,1 кв. метра.

Раздел II Положения определяет права собственника жилищных сертификатов (пункт 8) и *обязанности эмитента, возникающие при предоставлении ему жилищных сертификатов их собственником: заключить договор купли-продажи квартиры с собственником*, представившим необходимое в соответствии с пунктом 8 Положения количество жилищных сертификатов, и требование о заключении договора;

Следует иметь в виду, что согласно пункту 13 Положения споры об условиях договора купли-продажи квартиры и ином исполнении обязательств, предусмотренных жилищным сертификатом, рассматриваются в суде или арбитражном суде в соответствии с установленной подведомственностью.

**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.**

*1)- договоры купли-продажи, не влекущие наделение покупателя какими-либо правомочиями на земельный участок, на котором расположено жилое строение (купля-продажа квартиры в многоквартирном доме);*

*2)- 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, как отмечалось, 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.

Как известно, 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.

В завершение главы о видах договоров жилых помещений хотелось бы остановиться на особенностях договоров купли-продажи жилья в закрытых административных территориальных образованиях.

В Письме Высшего Арбитражного Суда РФ от 14 декабря 1996 г. № С5-7/03-736 "В связи с применением Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О закрытом административно-территориальном образовании" [[38]](#footnote-38)продублирована ст.3 Закона. И пунктом 3 данной статьи предусматриваются особенности порядка совершения сделок с недвижимым имуществом, находящимся на территории закрытого административно - территориального образования. Граждане, приватизировавшие занимаемые ими жилые помещения, и собственники жилых домов, находящихся на территории закрытого административно-территориального образования, вправе продавать и совершать с ними иные сделки *только с гражданами, постоянно проживающими или работающими на территории закрытого административно-территориального образования, или юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на данной территории, а также с гражданами Российской Федерации, получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования.*

Граждане, переезжающие на другое место жительства, получают компенсацию за сданное ими в федеральную или муниципальную собственность жилье по сложившимся в данном регионе ценам за один квадратный метр жилой площади, либо обеспечиваются жильем по установленным нормам на новом месте жительства в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

**5. Права и обязанности.**

Важное место в гражданском праве занимают договоры о передаче вещи в собственность, иногда называемые договорами с реальным (вещным) действием (от res - вещь). Прежде всего, это договоры купли-продажи. Их сопровождает передача самой вещи, выступающая как самостоятельный акт, определяющий переход собственности (ст.223 ГК РФ). Таким образом, налицо усложненный механизм возникновения вещного права: требуется не только достижение соглашения, но и передача вещи.

Соответственно, договор порождает лишь обязательство - право требования к должнику, а собственность передается вместе с вещью.

Основная обязанность продавца по договор купли-продажи жилого помещения - *передача жилого помещения* покупателю. Эта обязанность является общей для всех договоров купли-продажи. По общему правилу, при купле - продаже с момента передачи вещи у покупателя, как правило, возникает право собственности. Однако у приобретателя жилого помещения по договору продажи право собственности возникает с момента регистрации перехода права собственности, который может и не совпадать с фактической передачей недвижимости. Поэтому в рассматриваемом обязательстве по отчуждению следует различать передачу права собственности и фактическую передачу жилого помещения по акту передачи.

Поэтому основную обязанность продавца предпочтительно рассматривать как обязанность перенести на покупателя право собственности на проданное имущество и ввести его во владение недвижимостью (т.е. фактически передать недвижимость).

Учитывая установленное законодательством требование регистрации перехода права собственности и договора, на каждую из сторон договора возлагается обязанность обратиться в государственный регистрирующий орган с целью выполнения этого требования. Если одна из сторон уклоняется от выполнения указанной обязанности, то суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. То же происходит и в том случае, если одна из сторон уклоняется от регистрации договора жилого помещения, как известно, требующего государственной регистрации. Несмотря на то, что договор считается заключенным только после его регистрации, суд вправе вынести решение о регистрации, если сделка совершенна в надлежащей форме (ст.165 ГК РФ)

Судебная практика подтверждает данное положение законодательства. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости"[[39]](#footnote-39) упоминает о следующем деле.

Облпотребсоюз обратился в арбитражный суд с иском о понуждении акционерного общества зарегистрировать сделку купли-продажи жилого дома. Судом первой инстанции в иске отказано по тому мотиву, что облпотребсоюз не обращался в регистрирующий орган с требованием о регистрации договора купли-продажи. Апелляционная инстанция отменила решение суда и приняла постановление о регистрации сделки купли-продажи недвижимости.

При этом апелляционная инстанция правомерно исходила из следующих обстоятельств.

Между облпотребсоюзом (продавцом) и акционерным обществом (покупателем) была заключена двухсторонняя сделка купли-продажи жилого дома.

Сделка сторонами исполнена. Стоимость дома уплачена покупателем продавцу, а передача осуществлена по акту приема-передачи. Правомерность заключения этого договора не оспаривалась.

Покупатель не обращался с требованием зарегистрировать эту сделку в регистрирующий орган, поскольку утратил к ней интерес из-за ее убыточности.

Пунктом 3 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено: если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

Договор продажи жилого дома согласно статье 558 Кодекса подлежит обязательной государственной регистрации.

Поскольку сделка исполнена, а правообладатель ее не зарегистрировал, облпотребсоюз правомерно обратился за защитой своих интересов в суд. Апелляционная инстанция бездействие акционерного общества обоснованно квалифицировала как уклонение от государственной регистрации сделки.

Данное решение суда является основанием для возникновения у соответствующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки.

Таким образом, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

Принимая во внимание специфику жилого помещения как недвижимости, являющейся объектом договора продажи, законодатель установил специальные правила, связанные с исполнением продавцом обязанности передать, а покупателем - принять проданную вещь. Передача недвижимости осуществляется по подписываемому сторонами *передаточному акту или иному документу о передаче.* Обязательность письменного оформления передачи установлена для того, чтобы устранить в будущем споры об исполнении обязанности продавца передать вещь со всеми принадлежностями (например, с внутриквартирным сантехническим оборудованием), свободной от вещей прежнего собственника и проживающих с ним лиц и т.д., а также возможные претензии покупателя по поводу недостатков передаваемого жилого помещения, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре. В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору. (Ст. 557 ГК РФ). В некоторых случаях письменное оформление передачи недвижимости может служить доказательством добросовестности или недобросовестности покупателя.

В договоре долж­ны быть указаны сведения о том, ка­ким образом стороны намерены осуще­ствлять передачу отчуждаемых жилых помещений. Если в соответствии с п.1 статьи 556 ГК РФ передача отчуждаемых помещений будет осуществляться по передаточному акту, в договоре сле­дует отразить, в какие сроки должен быть составлен и подписан сторонами указанный документ о передаче. В слу­чаях, когда сторонами определено, что передача отчуждаемого жилого помеще­ния уже состоялась либо будет произ­водиться без составления документа о передаче, эти условия также необходи­мо отразить в тексте договора.

Передаточный акт нельзя рассматривать как дополнение или уточнение договора. Если стороны укажут в нем на несоответствие недвижимости условиям договора, то это не служит основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (п.2 ст.556 ГК РФ). Передаточный акт не может рассматриваться и как неотъемлемая часть договора. Подписание акта о передаче жилого помещения имеет значение для определения момента, когда *риск случайной гибели* переходит к покупателю. Так как продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче жилого помещения с момента вручения этого имущества покупателю и подписания акта или иного документа о передаче, то и риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит на покупателя с этого момента, если иное не предусмотрено договором.

Поскольку в соответствии со ст. 19 Федерального закона “О регистрации прав на недвижимое имущество и сде­лок с ним”[[40]](#footnote-40) государственная регистра­ция может быть приостановлена на срок до трех месяцев, в случаях, когда фактическая передача жилого помещения приобретателю была осуществлена до подачи заявления на государственную регистрацию, в договоре рекомендует­ся оговорить момент, с которого на при­обретателя возлагается риск случайной гибели жилого помещения.

Связан с обсуждаемой темой и вопрос о последствиях совершенной продажи для продавца до момента утраты им права собственности на вещь. Не приходится говорить, что такая ситуация отнюдь не является умозрительной, поскольку между моментом заключения договора и моментом передачи вещи в порядке его исполнения всегда проходит определенное время, в течение которого вещь остается в полном праве собственности у продавца.

Приведем такой пример. Собственница приватизированной квартиры продала по домашней сделке свою квартиру проживавшему в ней нанимателю. Затем она распорядилась ею иначе и вернула квартиру в муниципальную собственность. Узнав об этом, покупатель предъявил иск о признании действительным договора купли-продажи квартиры в связи с уклонением одной из сторон от его нотариального удостоверения (ст.165 ГК РФ), а также о признании недействительным соглашения о расторжении договора приватизации как притворного (ст.170 ГК РФ). Суд иск удовлетворил и признал право на квартиру за покупателем. Вопрос, заключенный в деле, формулируется следующим образом: имеют ли силу действия собственника, обремененного обязательством по передаче вещи, по распоряжению еще принадлежащей ему вещью иным образом? Понятно, что этот вопрос выходит за рамки конкретной ситуации и сопровождает едва ли не каждую сделку по отчуждению вещи.

Ситуация носит классический характер, поэтому следует привести и ее классическое решение в изложении дореволюционного российского цивилиста Г. Ф. Шершеневича: "Продавец сохраняет право на проданную вещь до передачи и потому может снова продать ее и тем лишить покупщика приобретенного права, предоставляя ему только право требовать вознаграждения".[[41]](#footnote-41) В. М. Хвостов сформулировал то же правило по-иному: "Договоры, по которым стороны обязываются не отчуждать известной вещи, не имеют вещного эффекта; отчуждение, совершенное вопреки им, действительно; нарушение договора порождает лишь иск об убытках"[[42]](#footnote-42).

Итак, пока продавец не лишился собственности, он вправе по своему усмотрению распорядиться своей вещью, и такая сделка не может быть ничтожной только потому, что имеется договор об отчуждении той же вещи иному лицу.

В судебной практике рассмотренные проблемы обычно становятся предметом обсуждения при предъявлении покупателями требований о признании права собственности, основанных на совершении договоров, обязывающих продавца передать вещь в собственность. Сама возможность такой формулировки требований, обычной в недавнем прошлом, может быть объяснена только неразвитостью юридического быта.

В качестве примера можно указать на многочисленные тяжбы, возникающие между "дольщиками" - приобретателями квартир по договорам долевого участия и застройщиками. По условиям этих договоров, обычно близких по природе купле-продаже (в одном из дел прокурор прямо ссылался на то, что такой договор "прикрывает сделку купли-продажи квартиры"[[43]](#footnote-43), приобретатели (дольщики), выплатив определенные договором суммы, получали право требовать от застройщика передачи им в собственность жилых помещений. Очевидно, что это право - обязательственное, а не вещное, и потому соответствующая обязанность застройщика не лишает его возможности распорядиться принадлежащим ему объектом иным образом, пока он не передал купленных помещений и не утратил собственности. Следуемый отсюда вывод о слабой защищенности прав дольщиков, опирающийся на известное из теории преимущество вещного права перед обязательственным, понадобилось многократно подтверждать практически именно в части отсутствия гарантий, чтобы эти договоры стали расцениваться как довольно ненадежные инструменты.

Конечно, собственность у приобретателя возникает не при заключении договора, а из передачи вещи (не будем здесь касаться важнейшего для недвижимости требования точного указания предмета купли-продажи как условия наличия самого договора), поэтому до передачи вещи права собственности нет, нет и возможности добиться его признания.

Обязанность продавца в силу взаимности договора противопоставлены обязанностью покупателя - *оплатить покупаемое жилое помещение.*

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" по материалам судебной практики указывает, что невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором купли-продажи, может служить основанием к расторжению этого договора.

Комитет по управлению имуществом продал товариществу с ограниченной ответственностью недвижимое имущество. В договоре предусмотрена обязанность покупателя уплатить стоимость недвижимости продавцу, а продавца - передать ее покупателю после оплаты.

Обязательства по оплате покупателем не исполнены, вследствие чего комитет предъявил ему иск о расторжении договора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации договор по требованию одной из сторон может быть расторгнут по решению суда *при существенном его нарушении* другой стороной.

Поскольку покупатель допустил существенное нарушение условий договора, суд правомерно расторг заключенный договор.[[44]](#footnote-44)

Можно привести еще один пример, подтверждающий что неисполнение (существенное нарушение) договора купли-продажи жилого помещения одной стороной может являться основанием для расторжения договора, а исполненный договор не может быть расторгнут. Нижеуказанный пример интересен как определенностью поставленного вопроса, так и тем, что он вызвал затруднения у судов разных инстанций.

Товарищество с ограниченной ответственностью "Кокетка" обратилось в Арбитражный суд Рязанской области с иском к индивидуальному частному предприятию Бардина "Лорд" о расторжении договора купли-продажи помещения в связи с невыполнением покупателем обязательств по уплате стоимости здания.

Ранее ТОО "Кокетка" заключило договор купли-продажи помещения с ИЧП Бардина "Лорд". Помещение передано, и право собственности на него зарегистрировано в установленном порядке. В связи с тем, что покупатель не оплатил приобретенную недвижимость, продавец обратился в суд с иском о расторжении договора. Арбитражный суд, поддержанный апелляционной инстанцией, иск удовлетворил и, как можно понять, принял решение о возврате проданной недвижимости продавцу. Решение было отменено в кассационном порядке и в иске было отказано, так как право собственности на предмет договора у покупателя уже возникло, и оснований для расторжения договора нет[[45]](#footnote-45).

В связи с вышеупомянутой проблемой исполнения договора, возможности его расторжения, связаны некоторые практические трудности с разграничением вещного и обязательственного действия договора.[[46]](#footnote-46)

Очевидно, что расторжение договора означает сохранение собственности у продавца лишь до тех пор, пока им не исполнена обязанность по передаче вещи. После этого в силу того известного правила, что расторжение договора имеет силу лишь на будущее время (ст.453 ГК РФ), возврат имущества возможен только в том случае, если это было предусмотрено договором (т.е. он происходит не автоматически, а по специальному соглашению о возврате, которое отнюдь не подразумевается).

Применительно к данному случаю можно было бы использовать и классический прием включения в сделку купли-продажи жилого помещения резолютивного (отменительного) условия: "Вещь куплена, но если деньги не будут уплачены в срок, пусть она считается не купленной". При наступлении такого условия "вещные права, установленные сделкой и на основании ее, теряют силу, и прежнее состояние восстанавливается... наступление резолютивного условия имеет не обязательственное, а вещное действие".[[47]](#footnote-47)

В ГК РФ предусмотрен скорее обязательственный аналог этого средства, что, впрочем, не меняет его направленности: условием договора может быть сохранение собственности за продавцом до оплаты товара. Тем самым покупатель лишен - но не в силу договора, который не может вводить таких запретов, а в силу того, что он не стал собственником - права отчуждения или иного распоряжения товаром. При наступлении просрочки оплаты продавец, сохранив собственность, вправе потребовать возврата товара (ст.491 ГК РФ).

Впрочем, применительно к недвижимости стороны не могут в договоре изменить императивно устанавливаемый датой государственной регистрации момент перехода собственности. Поэтому они вправе лишь оговорить составление акта передачи недвижимости против платежа (ст.556 ГК РФ). Оказавшееся у покупателя без составления акта владение вещью в этом случае не влечет вещных последствий, поскольку передача вещи имеет юридическую силу, лишь, если совершается с намерением передать собственность.

Если никаких условий в договор включено не было, то суду не остается ничего иного, как подтвердить, что собственность уже возникла у покупателя и отношения сторон сводятся к его обязанности выплатить цену.

В соответствии с общими нормами гражданского законодательства обязательство должника может быть исполнено третьим лицом (п.1.ст.313 ГК РФ). Обязательство по оплате за жилое помещение соответственно может быть произведено другим лицом. Раньше оплата жилого помещения за покупателя (гос. служащего) могла быть произведена за счет государства.

Положением о федеральной государственной службе, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 22 декабря 1993 г. № 2267 (на сегодняшний день утратило силу) государственному служащему гарантировалось в случаях, установленных законодательством Российской Федерации - жилая площадь в виде отдельной квартиры или дома за счет средств республиканского бюджета Российской Федерации.

Письмом Высшего Арбитражного Суда РФ от 18 апреля 1997 г. № 05-7/03-269 "О Федеральном законе "О федеральном бюджете на 1997 год" предусмотрено, что согласно статье 64 Федерального закона в 1997 году финансирование расходов в части приобретения жилой площади в виде отдельной квартиры или дома, предусмотренное Положением о федеральной государственной службе, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 22 декабря 1993 г. № 2267, не производится.

Что касается прав сторон договора купли-продажи жилого помещения, то они корреспондируют с обязанностями сторон. Покупатель имеет право требовать передачи жилого помещения. Продавец имеет право требовать оплаты переданного жилья. Обе стороны вправе требовать друг от друга государственной регистрации перехода права собственности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 6 февраля 1998 г. указала следующее. Удовлетворяя иск Головенко о возложении на БТИ обязанности зарегистрировать договор купли-продажи квартиры и о признании проведенных торгов недействительными и отказывая во встречном иске Фоменко, суд первой инстанции правильно исходил из того, что АОЗТ ФК "Русская недвижимость" как собственник имущества вправе было по договору передать право собственности на квартиру другому лицу, а Головенко, полностью исполнившая свои обязательства по договору, *вправе требовать регистрации сделки.[[48]](#footnote-48)*

**6. Процедура заключения договора.**

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. (См. п.3.3. дипломной работы).

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).

Более того, 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.

Соответственно, 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 пример можно привести соответствующее дело из судебной практики.

5 октября 1995 г. Чагина - наниматель трехкомнатной квартиры в доме по ул. Мичурина г. Томска приватизировала ее, не включив в число собственников проживавшего с нею несовершеннолетнего сына, Завьялова, 1981 года рождения. 9 октября 1995 г. Чагина заключила договор купли-продажи данной квартиры с Кошкаровой.

Прокурор Октябрьского района г. Томска обратился в суд с заявлением в интересах несовершеннолетнего Завьялова о признании названных сделок недействительными.

В судебном заседании прокурор района отказался от заявленных требований в связи с тем, что жилищные права Завьялова ответчицей Кошкаровой восстановлены в добровольном порядке, путем оформления договора дарения ему однокомнатной квартиры в доме п. Светлый Томского сельского района.

Попечитель несовершеннолетнего Завьялова - Чагин В., привлеченный к участию в деле, в судебном заседании не присутствовал, направив в адрес суда письменное заявление об отказе от требований к Кошкаровой и в части признания указанных в заявлении сделок недействительными.

Определением Октябрьского районного суда Томской области производство по делу прекращено.

Заместитель Генерального прокурора РФ в протесте поставил вопрос об отмене судебных постановлений и направлении дела на новое рассмотрение. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 6 мая 1997 г. протест удовлетворила по следующим основаниям.

В соответствии с ч.2 ст.7 Закона Российском Федерации от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" 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.

Как видно из материалов дела, в договор от 5 октября 1995 г. о передаче квартиры в собственность Чагиной ее несовершеннолетний сын Завьялов не был включен.

Согласно ч.2 ст.3 названного 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 ст.168 ГК РФ нарушение вышеуказанных норм Закона является основанием для признания названных сделок недействительными.[[49]](#footnote-49)

Таким образом, надзорная инстанция правомерно отменила определение суда о прекращении производства по делу о признании договора купли-продажи квартиры недействительными, как противоречащее интересам несовершеннолетнего, имеющего право пользования данным жилым помещением и проживающего в нем.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в редакции от 21 декабря 1993 г., с изменениями от 25 октября 1996 г.) указало:

Поскольку несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи либо бывшими членами семьи, согласно ст. 53 Жилищного кодекса РСФСР имеют равные права, вытекающие из договора найма, они в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение.

Учитывая, что в соответствии со ст.ст. 28 и 37 ГК 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.ст.146, 153 СК РФ, ст.ст.1, 3 Положения о приемной семье, утвержденного постановлением Правительства РФ 17 июля 1996 г. № 829).

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.

Судебной практике известны случаи, когда лица незаконно используют документы других граждан.

Так, межрайпрокурор г. Гусь-Хрустальный Владимирской области обратился в суд с иском в интересах несовершеннолетних Лесина Константина и Гусаровой Анастасии к Гусарову С.А., Гущиной Н.В. и другим о признании договора купли-продажи жилого помещения недействительным. В обоснование иска прокурор указал, что Гусарову С.А. и Гусаровой М.В. принадлежала квартира в городе Гусь-Хрустальный, в которой они проживали совместно с детьми: Лесиным Константином, 1985 г.р., и Гусаровой Анастасией, 1991 г.р. 11 апреля 1994 г. Гусарова М.В. погибла. После ее смерти 29 апреля 1994 г. Гусаров С.А. и его знакомая Гущина Н.В. использовали паспорт на имя Гусаровой М.В., продали квартиру. Договор купли-продажи был удостоверен нотариусом, занимающимся частной практикой. Обстоятельства, на которые ссылался прокурор, подтверждались материалами уголовного дела, возбужденного в связи с убийством Гусаровой М.В., и проведенной проверки по заявлению опекунов детей в связи с отчуждением квартиры.[[50]](#footnote-50)

Для заключения договора купли-продажи муниципального жилищного фонда г. Екатеринбурга дополнительно надо представить следующие документы[[51]](#footnote-51).

Для освободившихся изолированных жилых помещений в коммунальных квартирах гражданам необходимо представить:

а) заявление о приобретении в собственность по договору купли-продажи освободившегося изолированного жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя (арендатора, собственника) жилого помещения, включая временно отсутствующих,

б) справку из жилищно-эксплуатационной организации об освобождении жилищного помещения в данной коммунальной квартире,

Для заключения договора купли-продажи по остальным жилым помещениям граждане и юридические лица представляют в "Управление" только заявления.

**7. Форма договора купли-продажи жилого помещения.**

Требования законодательства к сделкам с жилыми помещениями сформулированы главным образом примени­тельно к форме сделки и ее государственной регистра­ции. В отношении формы сделок с жилыми помещениями следует отметить, что предписывается письменная форма, причем требует­ся составление единого документа, подписанного сто­ронами. (Ст. 550 ГК РФ).

В отличие от общих правил, регламентирующих последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, нарушение требований, предъявляемых к форме договора продажи жилого помещения, влечет его недействительность.

Как следует из текста Кодекса (ст. 550 ГК РФ), договор продажи жилого помещения не нуждается в нотариальном удостоверении. По законодательству, действовавшему ранее, договоры купли-продажи жилого дома или его части, требовали квалифицированной (нотариальной) формы (ст. 239 ГК 1964 года). Однако введение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью делает излишним нотариальное удостоверение таких сделок. И если ранее государственная регистрация являлась как бы придатком к форме сделки (в ГК РСФСР 1964 года правила о регистрации жилого помещения содержались в статьях, именовавшихся “Форма договора купли-продажи жилого дома”), то с “возвращением” полно ценного оборота жилых помещений она получила самостоятельное значение способа фиксации сделки, влекущего признание ее государством.

Таким образом, нотари­альное удостоверение сделок с недвижимостью не стало общим правилом нашего законодательства, да в этом и нет необходимости при условии соблюдения сторонами сделки правил о государственной регистрации. В то же время согласно статье 163 ГК РФ по требованию одной из сторон любая сделка с недвижимостью может быть нотариально удостоверена. Такое требование является для контрагента обязательным, и нарушение его приве­дет к недействительности соответствующего договора.

Правда, не во всех случаях. Если сделка по существу не противоречит закону, но нотариально не была удостоверена не по вине сторон, она признается действительной.[[52]](#footnote-52)

Стативко обратился в суд с иском о признании договора купли-продажи части жилого дома действительным. Истец сослался на то, что 5 мая 1982 г. Рожкова заключила с ним соглашение о продаже принадлежащей ей на праве личной собственности 1/4 части дома за 1000 руб. и с этого времени, заплатив Рожковой обусловленную сумму в несколько приемов, он прописан и проживает в этом доме. Однако в установленном законом порядке сделка оформлена не была, так как 20 августа 1982 г. исполком Кировского районного Совета г. Томска принял решение об аннулировании права собственности Рожковой на часть дома. На основании данного решения бюро технической инвентаризации распределило долю Рожковой между оставшимися четырьмя собственниками, а нотариальная контора отказала в оформлении договора купли - продажи.

Решением Кировского районного народного суда (оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда) иск Стативко удовлетворен.

Народный суд, признавая договор купли-продажи 1/4 части домовладения между Рожковой и Стативко действительным, сослался на подтверждение сторонами в судебных заседаниях факта купли-продажи 5 февраля 1982 г. 1/4 части домовладения и уплаты, согласно распискам Рожковой, истцом в счет договора 800 руб., а также на прописку Стативко в доме со дня заключения сделки, его постоянное проживание и уплату страховых взносов. Суд признал, что заключенная сделка ничего противозаконного не содержит и нотариально не удостоверена не по вине сторон, а в результате вынесения исполкомом Кировского районного Совета народных депутатов г. Томска незаконного решения об аннулировании права собственности Рожковой на 1/4 домовладения, которое впоследствии решением того же райисполкома от 23 января 1987 г. было отменено.

Райисполком не вправе был лишать Рожкову права собственности на долю в доме. Согласно п.4 ст.7 Закона РСФСР от 24 декабря 1990 г. "О собственности в РСФСР" (Прим. - в настоящее время применяется Гражданский кодекс РФ), прекращение права собственности помимо воли собственника не допускается, за исключением случаев обращения взыскания на это имущество по обязательствам собственника, в случаях и в порядке, предусмотренных законодательными актами РСФСР и республик, входящих в Российскую Федерацию, принудительного отчуждения имущества, которое не может принадлежать данному собственнику в силу закона, реквизиции и конфискации, и других перечисленных в этом пункте случаях.

Уместно отметить, что отмена нотариальной формы сделок с жилыми помещениями вызывает критику со стороны некоторых правоведов. Так, Мамишов З. [[53]](#footnote-53)считает, что это приведет к тому, что участники таких сделок будут лишены реальной возможности удостовериться в законности и добровольности заключаемого договора. Ведь органы, которые будут осуществлять государственную регистрацию таких сделок, вряд ли будут в состоянии оказывать квалифицированную юридическую помощь при совершении этих сделок. Он приводит пример из истории нашей страны, когда уже был период, в котором из-за недооценки роли нотариусов нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом было отменено. Это было сделано сразу после Октябрьской революции, в 1917 году. Однако уже спустя четыре года, с переходом к новой экономической политике и с развитием частного оборота власти вынуждены были восстановить нотариальное удостоверение сделок.

**7.1. Государственная регистрация.**

Федеральный за­кон “О государственной регистрации прав на недвижи­мое имущество и сделок с ним”[[54]](#footnote-54) возложил на Министерство Юстиции России координацию ра­бот по созданию учреждений юстиции по регистрации прав, правовому контролю за деятельностью учреждений юстиции, разработке методических материалов по ведению государственной регистрации, а также назначению и освобождению от должности регистраторов прав на не­движимое имущество и сделок с ним, соблюдению Правил ведения Единого государственного реестра, обуче­нию и повышению квалификации работников системы го­сударственной регистрации.

31 января 1998 года вступил в силу Федеральный за­кон “О государственной регистрации прав на недвижи­мое имущество и сделок с ним”. В стране начала созда­ваться принципиально новая система государственной ре­гистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, формирование которой предусмотрено Граждан­ским кодексом Российской Федерации.

Установлены организаций, занимающихся деятельностью по регист­рации прав на недвижимое имущество и сделок с ними. Ими являются учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории нахождения недвижимого имущества.

Законом о регистрации определена и компетенция учреждений юстиции по государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью, к которой отно­сится следующее:

1. Проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти. Эта проверка осуществляется специальными должностными лицами - регистрато­рами прав.

2. Проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав.

3. Государственная регистрация прав.

4. Выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав.

5. Выдача информации о зарегистрированных правах.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сде­лок с ним регламентирован главой 3 Закона о регистрации. Процедура проведения регистрации состоит из следующих 5 этапов:

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

- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

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

* внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отка­за или приостановления государственной регистрации прав;
* совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удос­товерений о произведенной государственной регистрации прав.

Нужно обратить внимание на то, что государственной регистрации подлежит как сам договор продажи жилого помещения, так и переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю.

Необходимо отметить, что при заключении договора купли-продажи недвижимости момент заключения договора не совпадает с моментом перехода права собственности на нее. До момента регистрации перехода права собственности покупатель, даже получив объект договора во владение и (или) пользование, не вправе им распоряжаться в отношениях с третьими лицами (продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог и т.п.). Только с момента регистрации перехода права собственности покупатель вправе совершать сделки с приобретенным жилым помещением. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" в подтверждение данного положения приводит в пример следующее дело.

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи строения, заключенного между индивидуальным частным предприятием и обществом с ограниченной ответственностью. В обоснование своих требований истец указал, что продал строение по договору купли-продажи индивидуальному частному предприятию, которое, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродало строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение от покупателя, директор частного предприятия скрылся. Арбитражный суд отказал акционерному обществу в иске.

В соответствии с пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Статьей 551 Кодекса предусмотрена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности на недвижимость по договору купли-продажи.

Поскольку право собственности на строение у индивидуального частного предприятия не возникло, оно не вправе было отчуждать это имущество другому лицу.[[55]](#footnote-55)

**8.Заключение.**

Договор купли-продажи жилых помещений, как вид сделки с жильем является наиболее распространенным среди сделок, опосредующих оборот жилых помещений. Это, естественно, влечет большое количество спорных ситуации и накладывает необходимость участия судебной практики в определений направлений правового регулирования сделок с жилыми помещениями. Тем более, что современное законодательство регулирует этот вид договора принципиально по-новому.

Практика судов складывается в основном благодаря использованию субъектами, законные интересы которых нарушены из-за неисполнения, ненадлежащего исполнения обязательств по договору купли-продажи жилых помещений, права на судебную защиту.(ст.46 Конституции РФ).

Способы защиты в судебном порядке гражданских прав, в том числе и жилищных, весьма разнообразны, но ст.12 Гражданского Кодекса РФ тем не менее выделяет наиболее значимые из них. Это - исковое требование гражданина о признании нарушенного или оспариваемого права на жилое помещение. В большинстве случаев признание судом этого права является необходимой предпосылкой, обеспечивающей принудительное осуществление других требований. Например, требование о признании права на жилое помещение - необходимое условие для предъявления требования о выселении лица, незаконно занимающего это помещение.

Другим способом защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, взыскание убытков.

Существенной гарантией в обеспечении правовой защиты имущественных интересов граждан в сделках с жилыми помещениями выступают нормы, устанавливающие основания, по которым судом сделки могут быть признаны недействительными, и последствия, которые влечет за собой такое решение суда (ст.162, 165-180 ГК РФ).

Следует отметить, что большую роль в комплексном обобщении спорных вопросов, возникающих у судов при анализе договоров продажи недвижимости, играют Постановления Пленумов и Обзоры, а также Информационные письма Верховного и Высшего Арбитражного Судов РФ, Постановления Конституционного Суда РФ.

Отдельные решения также обогащают правовую действительность, тем более, что судебная практика нередко выступает компромиссом между спорной ситуацией, подлежащей разрешению, и нормой права, регулирующей спорные правоотношения.

Судебная практика по договорам купли-продажи жилых помещений не ограничивается жилищным законодательством. Она, в силу того, что договор является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, отражает, прежде всего, нормы гражданского законодательства, включая общие нормы об обязательствах и договорах.

Нахождение жилых помещений в различных жилищных фондах, у различных субъектов гражданского права, социальная значимость жилых помещений, возникновение права собственности на жилые помещения по различным основаниям, влечет применение судами смежного законодательства (законодательства о приватизации, о кондоминиумах, о жилищных кооперативах, о наследовании, норм корпоративного, налогового, административного права и др.) и использования соответствующей практики вышестоящих судов.

В связи с введением с начала 2000 года полноценного функционирования учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также с несовершенством Федерального закона “О регистрации прав на недвижимое имущество..”, подмеченным многими правоведами и самими органами юстиции, можно ожидать в ближайшее время новых судебных решений и обобщении судебной практики, которые попытаются сгладить сложившиеся противоречия, определить путь к совершенствованию системы государственной регистрации.

Задача судебной практики, на мой взгляд, состоит не только в методической (рекомендательной) помощи судебным органам для обеспечения единообразия применения норм материального права, регулирующих оборот жилой недвижимости, в устранении, таким образом, пробелов и других недостатков законодательства, но и в воздействии на законодателя с тем, чтобы он на основании выявленных судебной практикой спорных моментов, урегулировал отношения по возмездной передаче жилых помещений наиболее совершенным образом, и в интересах законопослушных участников гражданского оборота, устранил возможности участия криминальных элементов на рынке жилья, обеспечил защиту жилищных прав граждан.

**9. Библиографический список**

1. Скловский К. "Договор купли-продажи: вещный эффект" ("Российская юстиция", 1998, № 10).
2. Черепахин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя (Ученые записки Свердловского юридического института. Т.2. Свердловск, 1947.).
3. Хвостов В.М. Система римского права. М., 1996.
4. Скловский К., "Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике" ("Хозяйство и право", 1997, № 10).
5. О. Старостина “Отражение затрат по коммунальным платежам ("Аудиторские ведомости", № 3, март 1999 г.).
6. А. Тихенко "Надо действовать на перспективу" (Российская юстиция. 1996. № 5).
7. Макаров Г. Правовые способы защиты граждан от посягательств на их права при совершении жилищных сделок (Хозяйство и право, 1997, № 5.).
8. Гражданское право. Ч.1, изд.2 (Под ред. А.П.Сергеева и Ю.К.Толстого. - М., 1997).
9. А. Лопатников “Налоги на недвижимость” (“Закон”,1999,№ 4).
10. Скловский К., "Защита владения, полученного по недействительной сделке" ("Хозяйство и право", 1998, № 12).
11. Беспалов Ю."Обеспечение права ребенка на жилище" ("Российская юстиция", 1997, № 12) .
12. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. — М., 1995.
13. П.Крашенинников “Недвижимость и учреждения юстиции” (“Закон”,1999,№ 4).
14. Барышева Т.В. “Жилье: права граждан и их защита” (Проект “Правовая культура”, выпуск 3).
15. О.Козырь “Понятие недвижимого имущества” (“Закон”,1999,№ 4).
16. Мамишов З. "Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью обязательно" ("Российская юстиция", 1996, № 8).
17. Р. З. Лившиц “Судебная практика как источник права” М.1998 г.
18. С.Н.Братусь, А.Б.Венгеров. Судебная практика в советской правовой системе. М.,1995.
19. "Правовые последствия самовольной постройки" (Утка В., "Российская юстиция", 1999, № 3).

**10.Список нормативных актов.**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая и вторая) (с изменениями от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г., № 32, ст. 3301, Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. N 5, ст. 410.
2. Градостроительный кодекс РФ от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 11 мая 1998 г., N 19, ст. 2069
3. Семейный кодекс РФ от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (с изменениями от 15 ноября 1997 г., 27 июня 1998 г., 2 января 2000 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 1 января 1996 г. №N 1, ст. 16
4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 5 мая 1995 г. № 70-Ф3// Собрание законодательства Российской Федерации от 8 мая 1995 г., N 19, ст. 1709
5. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. (в редакции от 28 марта 1998 г.) // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1983 г., № 26, ст. 883
6. Гражданский процессуальный кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. (в ред. на 28 апреля 1993 г.) (с изм. и доп. от 28 апреля, 30 ноября, 31 декабря 1995 г., 21 августа, 26 ноября 1996 г., 17 марта, 16 ноября 1997 г., 25 июня 1998 г., 4 января 1999 г.)// Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1964, № 24, ст. 407
7. Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" (с изменениями от 12 января 1996 г., 21 апреля 1997 г.,10 февраля, 17 июня, 8 июля 1999 г.) // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации от 21 января 1993 г., № 3
8. Федеральный закон от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации, 20 ноября 1995 г., № 47, ст. 4473.,
9. Постановлении ВС РФ от 27 декабря 1991 года № 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" (с изменениями от 23 мая 1992 г., 27 января, 21 июля 1993 г. // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР от 16 января 1992 г., № 3, ст.89.
10. Постановлением Главы администрации г. Екатеринбурга от 26 апреля 1994 г. № 231 "О продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда" (с изм. от 8 ноября 1994г.)// "Вестник Екатеринбургской городской Думы" 1998 г. N 9 стр.56-64
11. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" (с изм. и доп. от 13 июня 1996 г., 24 мая 1999 г.)// Собрание законодательства Российской Федерации от 1 января 1996 г. № 1, ст. 1
12. Постановлением Правительства РФ от 05.08.92 № 552 “Об утверждении Положения о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении” // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, № 9, 31 августа 1992 г., ст. 602.
13. Постановление Главы города Екатеринбурга от 21 января 1998 г. № 43 "О порядке продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда гражданам, отселяемым со стройплощадок муниципального предприятия УКС города Екатеринбурга"
14. Указа Президента РФ № 1181 "О мерах по обеспечению застройки не завершенных строительством жилых домов" // Собрание законодательства Российской Федерации от 14 февраля 1994 г., № 7, ст. 693
15. Указ Президента РФ от 10 июня 1994 года № 1182 "О выпуске и обращении жилищных сертификатов". // Собрание законодательства Российской Федерации от 14 февраля 1994г.
16. Закон РФ "О закрытом административно-территориальном образовании" (с изменениями от 28 ноября 1996г., 31 июля 1998 г., 2 апреля, 31 декабря 1999 г.) принят 14 июля 1992 г. № 3297-1 .// Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ от 20 августа 1992 г., № 33, ст. 1915
17. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"// Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 1997 г. № 30, ст. 3594
18. Федеральный закон от 26 февраля 1997 г. N 29-ФЗ "О федеральном бюджете на 1997 год" (с изменениями от 14 июля, 26 и 30 декабря 1997 г., 9 января 1998 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 марта 1997 г. № 9, ст. 1012
19. Закон Российском Федерации от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР от 11 июля 1991 г., N 28, ст. 959, "Российской газете" от 10 января 1993 г. № 5.

1. Р. З. Лившиц К вопросу об источниках права. // Судебная практика как источник права. Сборник статей. М. 1995 г. с.23. [↑](#footnote-ref-1)
2. С.Н.Братусь, А.Б. Венгеров. Судебная практика в советской правовой системе. // Судебная практика как источник права. Сборник статей. М. ,1995. С27 [↑](#footnote-ref-2)
3. Г.Ф. Шершеневич. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.).// Москва, Спарк,1995, с.98 [↑](#footnote-ref-3)
4. О. Козырь “Понятие недвижимого имущества” // “Закон”,1999 г. № 4. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации от 21 января 1993 г., N 3, ст. 99 [↑](#footnote-ref-5)
6. О.Козырь “Понятие недвижимого имущества” //“Закон” 1999 г., № 4 . [↑](#footnote-ref-6)
7. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1996, № 9, с. 47, 61, 72. Попутно можно заметить, что договоры долевого участия, прямо направленные на приобретение конкретного жилого помещения, едва ли можно вывести из-под действия нормы ст. 554 ГК только потому, что они не имеют наименования договора купли-продажи [↑](#footnote-ref-7)
8. Скловский К "Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике" //"Хозяйство и право", 1997, № 10. [↑](#footnote-ref-8)
9. Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 21 от 13 ноября 1997 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1998. № 1. С. 81. [↑](#footnote-ref-9)
10. Собрание законодательства Российской Федерации, 20 ноября 1995 г., N 47, ст. 4473., [↑](#footnote-ref-10)
11. Утка В. "Правовые последствия самовольной постройки" // "Российская юстиция", 1999 г. , № 3 [↑](#footnote-ref-11)
12. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 г. № 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом" (с изменениями от 30 ноября 1990 г.) // Сборник постановление Пленумов Верховного Суда СССР,РСФСР, РФ по гражданским делам. М. Статут,1998 [↑](#footnote-ref-12)
13. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1998 г., № 1 [↑](#footnote-ref-13)
14. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 1995, № 10 [↑](#footnote-ref-14)
15. В Постановлении ВС РФ от 27 декабря 1991 года № 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" (с изменениями от 23 мая 1992 г., 27 января, 21 июля 1993 г.) указаны объекты, относящиеся к муниципальной собственности. Ими являются объекты, в том числе *жилищный и нежилой фонд*, находящийся в управлении исполнительных органов местных Советов народных депутатов (местной администрации), в том числе здания и строения, ранее переданные ими в ведение (на баланс) другим юридическим лицам, а также встроенно-пристроенные помещения, построенные за счет 5- и 7-процентных отчислений на строительство объектов социально-культурного и бытового назначения. [↑](#footnote-ref-15)
16. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1999 г., N 8, с. 16 [↑](#footnote-ref-16)
17. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 8 июня 1999 г. № 2409/98 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1999 г., № 10 [↑](#footnote-ref-17)
18. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости"// Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1998 г., № 1 [↑](#footnote-ref-18)
19. "Вестник Екатеринбургской городской Думы" 1998 г. N 9 стр.56-64 [↑](#footnote-ref-19)
20. Собрание законодательства Российской Федерации от 11 мая 1998 г., N 19, ст. 2069 [↑](#footnote-ref-20)
21. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1998 г., № 1 [↑](#footnote-ref-21)
22. Постановление президиума Краснодарского краевого суда от 18 марта 1999 г.// Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1999 г., № 8, с. 16 [↑](#footnote-ref-22)
23. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 18 августа 1993 г. // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1994 г., № 2 [↑](#footnote-ref-23)
24. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1998 г., № 1 [↑](#footnote-ref-24)
25. Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1993 г., N 10, с.1 [↑](#footnote-ref-25)
26. "Сборник постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации", Москва, издательство "Юридическая литература", 1994 г. [↑](#footnote-ref-26)
27. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1998 г., № 6, с. 8 [↑](#footnote-ref-27)
28. "Сборник постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации", Москва, издательство "Юридическая литература", 1994 г. [↑](#footnote-ref-28)
29. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // "Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации", 1996, № 9 [↑](#footnote-ref-29)
30. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1993, № 6, с. 117. [↑](#footnote-ref-30)
31. Защита прав предпринимателей арбитражными судами // Государство и право, 1997, № 2, с. 54-56, 58 [↑](#footnote-ref-31)
32. 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-32)
33. 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-33)
34. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1998 г., № 1 [↑](#footnote-ref-34)
35. Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, № 9, 31 августа 1992 г., ст. 602, [↑](#footnote-ref-35)
36. О. Старостина “Отражение затрат по оплате коммунальных платежей при продаже объекта недвижимости” // “Аудиторские ведомости” Выпуск 8, апрель 1999 г. [↑](#footnote-ref-36)
37. Письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 августа 1994 г. № СЗ-7/ОЗ-562 "О мерах по обеспечению

    застройки не завершенных строительством жилых домов" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1994, N 11 [↑](#footnote-ref-37)
38. Закон РФ "О закрытом административно-территориальном образовании" (с изменениями от 28 ноября 1996г., 31 июля 1998 г., 2 апреля, 31 декабря 1999 г.) принят 14 июля 1992 г. № 3297-1 .// Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ от 20 августа 1992 г., № 33, ст. 1915 [↑](#footnote-ref-38)
39. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1998 г., № 1 [↑](#footnote-ref-39)
40. Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 1997 г. N 30, ст. 3594 [↑](#footnote-ref-40)
41. Г.Ф. Шершеневич. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.).// Москва, Спарк,1995,с.98 [↑](#footnote-ref-41)
42. Хвостов В.М. Система римского права. // М., 1996. С.164. [↑](#footnote-ref-42)
43. Бюллетень Верховного Суда РФ. 1997. № 8. С.19 [↑](#footnote-ref-43)
44. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1998 г., № 1 [↑](#footnote-ref-44)
45. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14 января 1997 г. № 3522/96 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1997. № 4. С.52 - 53. [↑](#footnote-ref-45)
46. Скловский К.,"Договор купли-продажи: вещный эффект" // "Российская юстиция", 1998, № 10 [↑](#footnote-ref-46)
47. Хвостов В.М. Система римского права.// М., 1996. С.163. [↑](#footnote-ref-47)
48. Определение СК Верховного Суда РФ от 6 февраля 1998 г.// Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1998 г., N 6, с. 7. [↑](#footnote-ref-48)
49. Определение СК Верховного Суда РФ от 6 мая 1997 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ, 1997 г., № 9, с. 13 [↑](#footnote-ref-49)
50. Беспалов Ю. "Защита прав несовершеннолетних",// "Российская юстиция", 1997, № 1. [↑](#footnote-ref-50)
51. Постановление Главы администрации г. Екатеринбурга от 26 апреля 1994 г. № 231 "О продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда" (с изм. от 8 ноября 1994 г.) [↑](#footnote-ref-51)
52. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 23 декабря 1992 г.// Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1993, N 5 [↑](#footnote-ref-52)
53. Мамишов З."Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью обязательно" // "Российская юстиция", 1996, № 8 [↑](#footnote-ref-53)
54. Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 1997 г. N 30, ст. 3594 [↑](#footnote-ref-54)
55. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1998 г., № 1 [↑](#footnote-ref-55)