**Содержание:**

**Введение**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 3

**Глава 1. Договор купли продажи недвижимости**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 6

* 1. Понятие недвижимого имущества*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_ 6
	2. Понятие договора продажи недвижимости*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_\_ 10
	3. Форма договора*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_\_ 11
	4. Существенные условия договора*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_ 12
	5. Государственная регистрация*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_ 20

**Глава 2. Субъекты договора**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 32

2.1.Стороны договора купли-продажи*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_ 32

2.2*.* Ответственность сторон*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_\_\_ 36

**Глава 3. Особенности продажи отдельных видов недвижимости**\_\_ 39

* 1. Продажа жилых помещений*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_ 39
	2. Продажа земельных участков*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_ 46
	3. Оборот других объектов недвижимости*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  54

**Заключение**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 63

**Список использованных источников**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 66

 **Введение.**

Операции с недвижимым имуществом являются относительно новым институтом по сравнению с Гражданским кодексом 1964 года. В советский период недвижимость практически не являлась объектом гражданского оборота. С переходом к новым рыночным отношениям регулирование порядка приобретения частной собственности стало одной из первоочередных задач. Страна столкнулась с проблемой полнейшего отсутствия, какого либо законодательного закрепления в этой сфере. Сразу же появилась работа по созданию законов и иных нормативных актов, регулирующих данные отношения. Законы вводились в предельно короткие сроки на основе уже имеющейся практики. Они были недоработанными, временами противоречили друг другу и создавали обильную почву для различного толкования правовых норм. Для внесения ясности, как грибы плодились подзаконные акты, и постановления пленумов которые еще более усложняли и без того запутанную систему данных отношений. Необходимо было разработать такой кодифицированный правовой акт, который вобрал бы в себя всю имеющуюся практику и разрешил бы многие проблемы несоответствия одного акта другому. И даже с принятием таких актов (Гражданский кодекс, Федеральный закон «о приватизации», ФЗ «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним», Земельного кодекса и других) среди видных юридических деятелей возникают споры по поводу того, какой закон подлежит применению и как его толковать. Появился 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) 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 недвижимости.

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

Данная тема выбрана в связи с тем, что сделки с недвижимым имуществом составляют сегодня значительную часть хозяйственного оборота и имеют большое значение в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте. Изучение, имеющегося в наличии, материала представляется мне наиболее интересным, так как знание данного вопроса окажется весьма полезным в практическом применении.

В расцвет рыночных отношений в России, который многие, и не без оснований, именуют «разгулом», когда сфера обращения недвижимости постоянно расширяется, а элементарные основы, цивилизованный рынок ещё не устоялись, не приобрели законченных форм, тема правового регулирования отношений, касающихся недвижимости, сделок с недвижимым имуществом очень актуальна в настоящее время. Поэтому в своей дипломной работе я хочу рассмотреть наиболее важные аспекты этого вопроса.

Актуальность и значимость предлагаемой работы заключена как в теоретическом, так и практическом плане, поскольку операции с недвижимым имуществом стали массовыми и повседневными в предпринимательской деятельности граждан, юридических лиц и муниципальных образований. Вместе с тем, рынок недвижимости остается значительно криминализированным. Многие сделки совершаются без достаточной юридической проработки, без четкого определения прав и обязанностей сторон, что влечет за собой нарушение прав одной или другой стороны и, соответственно, значительные финансовые потери. К тому же приходится нести немалые расходы на адвокатские услуги.

Целью моей работы является обобщение информации для правильного решения спорных вопросов, связанных с отчуждением недвижимости.

В работе поставлены задачи исследовать элементы договора купли-продажи недвижимости, определить сферу действия договора, а также особенности применения к отдельным видам недвижимого имущества.

Как известно, в соответствии с Гражданским Кодексом РФ (статья 130 ГК РФ), к недвижимым вещам относятся все те объекты, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно: здания, сооружения, жилье и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы, земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, многолетние насаждения и леса. Перечень этих объектов не закрытый, то есть не исчерпывающий. В Гражданском кодексе сделана дополнительная оговорка в отношении тех объектов, которые не связаны с землей, однако законом прямо отнесены к недвижимости. Это – "подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты[[2]](#footnote-2)2. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество" (статья 130 ГК РФ). Таким образом, четкой характеристики понятия "недвижимость" нет.

Критерий "неразрывной связи с землей" и "невозможности перемещения без несоразмерного ущерба" не может служить общей, объединяющей недвижимость характеристикой.

**Глава 1. Договор купли-продажи недвижимости.**

### 1.1. Понятие недвижимого имущества

Пункт 1 статьи 130 ГК РФ говорит: "К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения".

К недвижимым вещам в соответствии с ГК РФ относятся также подлежащие государственной регистрации *воздушные и морские суда*, *суда* *внутреннего плавания, космические объекты*. Законом к недвижимому имуществу может быть отнесено иное имущество.

Представляется, что весь перечень имущества, предусмотренный ГК РФ в качестве недвижимого, можно разделить на несколько групп.

Во-первых, это недвижимое имущество, перечисленное в части 1 пункта 1 ст. 130 ГК РФ: имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. [[3]](#footnote-3)3

Но и внутри этой группы недвижимое имущество неоднородно. Оно также включает в себя две группы объектов: объекты природного происхождения (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, вовлекаемые в хозяйственную деятельность) и объекты, созданные искусственно, но которые прочно связаны с землей. Среди последних также следует выделить *предприятие* как имущественный комплекс и объект недвижимости, а *также здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы*, которые также признаются отдельными объектами недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними" от 21.07.1997 в редакции от 12.04.2001.[[4]](#footnote-4)4

Вторую группу недвижимого имущества в соответствии с частью 2 пункта 1 ст. 130 составляют подлежащие государственной регистрации *воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.* В частности, в силу специфики этих объектов, повышенного контроля за владением, пользованием и распоряжением ими законодатель обоснованно отнес их к объектам недвижимости. Данное положение Гражданского кодекса РФ подвергается в юридической литературе многочисленной критике.[[5]](#footnote-5)5

И нельзя не признать, что во многом признание по сути движимых вещей недвижимостью имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима, установленного для недвижимости. Здесь используется такое юридическо - техническое средство, как фикция: факт действительности "подводится" под понятие (формулу), прямо противоречащее данному факту. Все вышеперечисленные объекты обладают особой ценностью в силу их эксплуатации в строго определенных условиях, а ущерб, несоразмерный их назначению, может возникнуть не при перемещении их, а при отрыве от привычной среды использования и потере связи с землей. Понятие отрыва от привычной среды использования следует трактовать широко, поскольку уже сейчас оно вбирает в себя такие аспекты, как перерыв амортизации, вынужденный простой, влекущий за собой несение убытков, упущенную выгоду и другие. Тем более что данный аспект рассматриваемой проблемы появился достаточно давно. Так, А.С. Звоницкий отмечал: "Также в особом положении при закладе находятся речные и морские суда. Тогда как строения, будучи по существу имуществами недвижимыми, при известных условиях причисляются юридически к движимым, суда, наоборот, являются по существу движимыми имуществами, но обладают некоторыми юридическими свойствами недвижимых".[[6]](#footnote-6)6

Необходимость в более гибком подходе к определению понятия недвижимости, по мнению А.В. Черных,[[7]](#footnote-7)7 во многом предопределяется постоянным расширением нетрадиционных приемов предпринимательской практики и потребностями оборота. Например, самолет, используемый для пассажирских перевозок на регулярных авиалиниях, при применении рассматриваемых критериев безусловно является объектом недвижимости. Тот же самый самолет, будучи приобретенным физическим лицом для личного пользования, превращается в движимую вещь. А если собственник данного самолета перестанет его использовать как личное транспортное средство и откроет в нем кафе или музей, то движимая вещь вновь превратится в недвижимую, даже при отсутствии "прочной связи с землей".

Поэтому одним из критериев деления имущества на движимое и недвижимое должна являться несоразмерность ущерба, причиняемого назначению имущества или его собственнику и возникшего именно при изъятии имущества из привычной среды использования, а не при простом перемещении.

Некоторые авторы, говоря о воздушных и морских судах, судах внутреннего плавания и космических объектах, считают, что отличительной особенностью имущества недвижимого "в силу закона", - ч. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ - является лишь ее индивидуальная определенность, придаваемая регистрацией этих объектов и прав на них [[8]](#footnote-8)8.

Вместе с тем, хотя признание по сути движимых вещей недвижимостью имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима недвижимости, недвижимостью признаются морские и воздушные суда, суда внутреннего водного транспорта, космические объекты, не зарегистрированные, а лишь подлежащие государственной регистрации[[9]](#footnote-9)9. Поэтому представляется, что эти объекты признаются недвижимостью с момента их создания, а не с момента их государственной регистрации.

Итак, представляется, что можно выделить следующие основные признаки недвижимого имущества:

- недвижимым имуществом признается вещь, то есть предмет природы или результат труда, по поводу которого возникают гражданские правоотношения;[[10]](#footnote-10)10

- вещь эта должна быть индивидуально определенной, то есть необходимо наличие особых, только ей присущих черт, характеристик и качеств, она должна быть юридически незаменима;

- этой вещи должны быть присущи такие признаки, как прочность и непотребляемость;

- эта вещь должна находится в определенной связи с землей.

Причем прочность связи с землей считается достаточной, если перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, а также имеется возможность причинения несоразмерного ущерба при изъятии некоторых объектов недвижимости из привычной среды эксплуатации и использования. Кроме того, значение имеет не только сама связь объекта с землей, но и функциональное назначение объекта, которое невозможно реализовать без наличия этой связи.

1.2. Понятие договора продажи недвижимости.

 Как известно, договор продажи недвижимости является одним из отдельных видов договора купли - продажи, выделяемым по признаку особого объекта продажи - недвижимого имущества. Поэтому указанному договору присущи все основные признаки договора купли - продажи товаров, отличающие его от иных типов самостоятельных гражданско - правовых договоров. Исходя из этого договор продажи недвижимости может быть определен следующим образом.

Статья 454 ГК РФ п.1 дает следующее определение договора купли-продажи: "По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)". На этом общем определении основывается договор продажи недвижимости: "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. 549 ГК РФ) "по передаточному акту" (ст. 556 ГК РФ) и "по предусмотренной цене" (ст. 555 ГК РФ).

 Как и всякий договор купли - продажи, договор продажи является консенсуальным, возмездным, взаимным (синаллагматическим). Правовое регулирование договора продажи недвижимости как отдельного вида договора купли -продажи строится по следующей схеме. В параграфе 7 главы 30 ГК РФ содержатся специальные правила, регламентирующие заключение договора продажи недвижимости, его форму, а также действия сторон по исполнению договора продажи недвижимости. Указанные правила сформулированы в качестве специфических норм, исключающих действие соответствующих общих положений о купле - продаже товаров (параграф 1 гл. 30 ГК РФ). Родовая принадлежность договора продажи недвижимости к договору купли - продажи товаров проявляется в том, что в части, не урегулированной нормами, включенными в параграф 7 главы 30 ГК РФ, к отношениям, связанным с продажей недвижимости, применяются общие положения о договоре купли - продажи товаров.[[11]](#footnote-11)11

 Естественно, в случае с договором продажи недвижимости основное видообразующее значение имеет такой элемент предмета договора, как продаваемый объект недвижимого имущества. Именно особенности, присущие недвижимому имуществу, диктуют необходимость установления специальных правил, регулирующих действия продавца по передаче продаваемого имущества, а также действия покупателя по его принятию и оплате. Поэтому сфера действия договора продажи недвижимости может быть определена лишь путем анализа объектов гражданских прав, охватываемых понятием "недвижимое имущество".

Существенными условиями договора продажи недвижимости следует признать условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта недвижимости.

1.3. Форма договора

 Положения ГК РФ о письменной форме сделки (п. 1 ст. 160) и о письменной форме договора (п.2 ст. 434) имеют серьезные отличия. В первом случае (письменная форма сделки) законодатель требует от сторон совершения сделки путем составления документа, выражающего его содержание и подписанного лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами, допуская одновременно совершение двусторонних или многосторонних сделок (договоров) иными способами, установленными ГК РФ. Применительно же к письменной форме договора законодатель отходит от общего правила и допускает заключение договора не только путем составления одного документа, подписанного сторонами, но и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

 Требования же к форме договора продажи недвижимости сводятся к тому, что такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ). Таким образом, суть специального правила о форме договора продажи недвижимости состоит в том, что исключается применение положения ГК РФ о форме договора (п. 2 ст. 434), и может быть выражено формулой "исключение исключения". Применительно к договору продажи недвижимости законодатель возвращается к требованиям, предъявляемым к письменной форме сделки (п. 1 ст. 160), ужесточая тем самым режим заключения договора продажи недвижимости.

 Более того, в отличие от общих правил, регламентирующих последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, нарушение требований, предъявляемых к форме договора продажи недвижимости, влечет его недействительность.

1.4. Существенные условия договора.

 Как известно, всякий гражданско - правовой договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными же условиями договора признаются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашении (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

 *Предмет* всякого договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия продавца и покупателя соответственно по передаче недвижимости, ее принятию и оплата. В тех случаях, когда продается здание, сооружение или иной объект недвижимости, определяемый по признакам неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба его назначению, и продавец является собственником земельного участка, предмет договора включает в себя и объект третьего рода: права на земельный участок, передаваемые покупателю вместе с объектом недвижимости.[[12]](#footnote-12)12

По сравнению с общими положениями о купле - продаже товаров, законодатель ужесточает требование относительно условия договора о продаваемом объекте недвижимости. В договоре продажи недвижимого имущества должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект недвижимости, подлежащий передаче покупателю по договору, в том числе сведения, определяющие расположение указанного объекта недвижимости на соответствующем участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии таких данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор продажи недвижимости - незаключенным. (ст. 554 ГК)

Так Конкурсный управляющий закрытым акционерным обществом "Центр художественного проектирования" обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к закрытому акционерному обществу "Магазин "Медведь" о признании незаключенным договора купли - продажи нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр. 1.

В обоснование иска истец сослался на то, что сторонами не были согласованы существенные условия договора. В частности, договор не содержит данных, позволяющих определенно установить расположение помещения в составе недвижимого имущества, а также условия о порядке, сроках и размерах платежей.

Президиум считает, что протест подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

По договору купли - продажи от 29.08.96, нотариально удостоверенному 29.08.96, ЗАО "Центр художественного проектирования" продало ЗАО "Магазин "Медведь" упомянутое нежилое помещение.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении искового требования, суд апелляционной инстанции сослался на то, что в пункте 1 договора указан адрес объекта, то есть определено расположение недвижимости на соответствующем земельном участке.

Однако данный вывод нельзя признать законным и обоснованным.

Статьей 554 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных договор не считается заключенным.

Между тем договор от 29.08.96 не содержит сведений о том, какие конкретно площади в здании являются предметом купли - продажи.

Косвенные обстоятельства, на которые сослался суд апелляционной инстанции (приобретение истцом этих же площадей у ТОО "Крокуль" по договору купли - продажи от 27.01.94, фактическое пользование ими истцом, отсутствие у него других площадей в здании, а также наличие акта приема - передачи и свидетельства на право собственности), не являются доказательством соблюдения сторонами требований, установленных в статье 554 Гражданского кодекса Российской Федерации о конкретном указании в договоре его предмета.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об отсутствии в договоре существенных условий и правомерно удовлетворил иск ЗАО "Центр художественного проектирования", признав договор купли - продажи от 29.08.96 незаключенным.[[13]](#footnote-13)13

 К. обратилась в суд с иском к Е. - родственнику Л. о признании сделки купли-продажи земельного участка и строений действительной и признании права собственности на эти объекты, обосновав требования следующим. Между ней и Л. была достигнута договоренность о продаже земельного участка в потребительском обществе садоводческого товарищества (ПОСТ) "Весна-2" с расположенными на нем строениями о передаче садового домика в собственность. К. выплачивала ежемесячно определенную сумму в счет оплаты дома по распискам, а оставшуюся сумму обязалась выплатить после заключения договора купли-продажи. Однако после оформления всех документов она узнала о том, что Л. умерла. Несмотря на это истица обратилась в нотариальную контору и внесла причитающиеся с нее деньги на депозит нотариуса, в связи с чем считала, что обязательства с ее стороны выполнены в полном объеме.[[14]](#footnote-14)14

Вынося решение об удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции сослался на то, что договоренность о продаже садового участка с постройками была сторонами фактически исполнена, это подтверждается представленными по делу доказательствами, в частности заявлением Л., в котором она просила исключить ее из членов садоводческого товарищества в связи с продажей садового участка К. С таким выводом суда согласиться нельзя. В силу ст. 30 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" собственники садовых, огородных и дачных земельных участков вправе их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять, заключить договор ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, а также добровольно отказаться от указанных участков.[[15]](#footnote-15)15

Исходя из содержания приведенной нормы Закона собственники земельных участков в садоводческом товариществе могут эти участки продать. Однако в материалах дела отсутствуют сведения о передаче земельного участка Л. в собственность К.

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

В соответствии со ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих сведений в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В ст. 555 ГК РФ предусмотрено, что при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

Согласно ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Каких-либо документов, подтверждающих, что сделка состоялась, в материалах дела не содержится. Представленные доказательства могут свидетельствовать лишь о намерении сторон заключить договор купли-продажи земельного участка и садового дома. При таких обстоятельствах апелляционное решение и постановление президиума подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.[[16]](#footnote-16)16

 Значительно отличается от общих положений о договорах и такое существенное условие договора продажи недвижимости, 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 (статьи 424 и 485), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости. Здесь действует 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 здание, сооружение или иной объект недвижимости, находящийся на земельном участке, должна включать и цену передаваемой с этим объектом части земельного участка или права на нее.

 Для определения цены продаваемого объекта недвижимости (с учетом цены земельного участка или права на него) стороны могут прибегнуть к услугам профессиональных оценщиков, действующих на основе Федерального закона от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".[[17]](#footnote-17)17

 Цена недвижимости может быть установлена в договоре продажи недвижимости на единицу ее площади или иного показателя ее размера. В этом случае общая цена продаваемого недвижимого имущества, подлежащая уплате покупателем, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п. 3 ст. 555 ГК РФ).

 Момент вступления в силу договора продажи недвижимости определяется в соответствии с общими правилами, предусмотренными пунктом 1 статьи 425 и пунктом 1 статьи 433 ГК РФ: договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора продавцом и покупателем.[[18]](#footnote-18)18

 После установления цены в договоре продажи жилого помещения и исполнения договора стороны не вправе изменять цену продаваемого имущества. Такой вывод подтверждается судебной практикой[[19]](#footnote-19)19.

 Исключение составляет лишь договор продажи *жилых помещений*. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ). Следует обратить особое внимание на то, что договор продажи недвижимости (за исключением продажи жилых помещений) считается заключенным и вступает в силу именно с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности к покупателю.[[20]](#footnote-20)20 Так, комитет по управлению имуществом обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании стоимости помещения магазина, приобретенного по договору купли - продажи, заключенному на основании результатов аукциона, и пеней за просрочку оплаты.

 Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал в полном объеме. При рассмотрении спора судом было установлено, что сумма основного долга погашена ответчиком до предъявления иска. Во взыскании пеней отказано в связи с тем, что договор не зарегистрирован в установленном порядке, то есть не вступил в законную силу. В этом случае, по мнению суда первой инстанции, договорная ответственность не применяется.

 Апелляционная инстанция не согласилась с решением суда и удовлетворила исковые требования комитета о взыскании с общества пеней за просрочку оплаты в размере, предусмотренном договором. При этом апелляционная инстанция обоснованно сослалась на следующие обстоятельства.

 В соответствии со статьей 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. В статье 433 указано, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Г.К. Р.Ф. предусматривает обязательную государственную регистрацию договора о продаже жилых помещений и договора купли-продажи предприятия (ст. 560). Кодекс не предусматривает обязательной государственной регистрации сделок купли - продажи иных, кроме указанных, видов недвижимого имущества. Регистрация перехода права собственности (ст. 551) не означает регистрации самого договора купли - продажи.

Поэтому апелляционная инстанция постановила, что договор купли- продажи здания следует считать заключенным с момента его подписания согласно пункту 1статьи 433 ГК РФ, а не с момента государственной регистрации [[21]](#footnote-21)21.

 Государственной регистрации подлежит не сам договор продажи недвижимости, а переход права собственности на недвижимость по такому договору от продавца к покупателю (ст. 551 ГК РФ). Для сторон договор вступает в силу с момента его подписания. Роль же государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю заключается в том, что только после регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества в глазах третьих лиц.[[22]](#footnote-22)22

1.5. Государственная регистрация.

 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним впервые была предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации 1994 года (ст. 131) и принятым в соответствии с ним Федеральным законом от 21.07.97 N 122-ФЗ "О регистрации прав на недвижимое имуществом и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации). С учетом времени введения в действие названного Закона[[23]](#footnote-23)23 обобщение судебной практики проведено на основании тех дел, которые были рассмотрены кассационной инстанцией в период с января 1998 по декабрь 1999 года (57 дел).

 Пунктом 1 статьи 165 предусмотрено, что несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность (ничтожность);

 в силу пункта 3 статьи 433 договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.[[24]](#footnote-24)24

 Как уже отмечалось, применительно к договору продажи недвижимости в ГК РФ имеются специальные правила о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, исключающие применение некоторых общих положений Кодекса о государственной регистрации сделок и договоров: положение о том, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (п. 1 ст. 164); положение о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433). Заключение договора продажи недвижимости и вступление его в силу делает его обязательным для продавца и покупателя (но не для третьих лиц!). Именно с момента заключения договора (до государственной регистрации) покупатель вправе требовать от продавца его исполнения, то есть передачи ему проданного объекта недвижимости.[[25]](#footnote-25)25 Учитывая существующий порядок государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, во всех случаях исполнения договора продажи недвижимости предполагается, что в течение определенного промежутка времени покупатель находится в положении фактического владельца объекта недвижимости при сохранении права собственности на указанный объект за продавцом (во всяком случае, с точки зрения третьих лиц).

В практике судов округа возник вопрос, связанный с тем, какие сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации. В некоторых случаях стороны в споре и суды округа требование о государственной регистрации относили ко всем без исключения сделкам с недвижимостью, полагая, что отсутствие регистрации влечет недействительность сделки в силу пункта 1 татьи 165 ГК РФ. В отношении договоров купли - продажи нежилых помещений, зданий, сооружений указанная позиция Федеральным арбитражным судом Северо – Кавказского округа, а также судебной практикой Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (см. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.99 N 4749/98) признавалась неправильной.

По делу N 962/98 окружной суд указал, что по смыслу пункта 1 статьи 165 ГК РФ установленные в ней правила относятся к сделкам, требование о государственной регистрации которых предусмотрено законом. Поскольку законом для оспариваемой сделки (договора купли - продажи сооружений) государственная регистрация не предусмотрена, ее отсутствие не влечет недействительность спорного договора. Закон устанавливает требование государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, необходимость осуществления регистрации договора связана не с соблюдением формы сделки в договоре купли - продажи недвижимости, а с определением момента перехода права собственности на нее от продавца к покупателю (статьи 131 и 223 ГК РФ).

 Разъяснения по данному вопросу содержатся также в Информационном письме Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.97 N 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости"[[26]](#footnote-26)26 (п. 3), в пункте 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерацииот 25.02.98 N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".[[27]](#footnote-27)27

 В соответствии со статьей 164 ГК РФ государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и Законом о регистрации. Однако ни в статье 131 ГК РФ, ни в Законе о регистрации (ст. 4) не названы виды сделок, подлежащих государственной регистрации. Казалось бы, что вопрос, какие сделки с недвижимым имуществом подлежат регистрации, должен решаться исходя из того, содержится ли требование о регистрации сделки в специальной правовой норме, регулирующей тот или иной вид договора, либо в Законе о регистрации или другом специальном законе, и если такое требование не содержится, то отсутствие государственной регистрации сделки не должно влечь правовых последствий в виде признания сделки недействительной либо незаключенной (как в примере с договором купли - продажи недвижимости - ст. 550).

 Между тем в юридической литературе высказываются мнения, что "в силу ст. 131 (хотя в данной статье перечислены не сделки, а права, подлежащие регистрации. - Е.А.) государственная регистрация обязательна для любого договора, предметом которого служит недвижимость[[28]](#footnote-28)28, а "исключения из обязательности регистрации содержатся и в ГК и могут быть предусмотрены специальным законом"[[29]](#footnote-29)29.

 Такая ситуация некоторой юридической неопределенности порождает множество вопросов в арбитражно - судебной практике. В частности, имеет ли право покупатель, ставший владельцем недвижимого имущества в результате исполнения продавцом обязательств, вытекающих из договора продажи недвижимости, до государственной регистрации перехода к нему права собственности отчуждать либо иным образом распоряжаться соответствующим объектом недвижимости? Практика арбитражных судов дает на этот вопрос отрицательный ответ, принимая во внимание прежде всего интересы третьих лиц (кредиторов продавца), которые вправе рассчитывать на недвижимое имущество продавца вплоть до момента прекращения права собственности последнего на это имущество, совпадающего с моментом регистрации перехода права собственности к покупателю.

 Например, 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. Данное решение было отменено по следующим основаниям. В соответствии с пунктом 2 статьи 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Статьей 551 ГК РФ предусмотрена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности на недвижимость по договору купли - продажи. Поскольку права собственности на строение у индивидуального предприятия не возникло, оно не вправе было отчуждать это имущество другому лицу.

 Общество с ограниченной ответственностью, покупая у индивидуального частного предприятия здание, не проверило документы о наличии у продавца прав собственника, в частности, данные о регистрации, хотя было обязано это сделать, то есть действовало неосмотрительно, на свой страх и риск. Поэтому кассационная инстанция правомерно отменила решение суда и удовлетворила исковые требования акционерного общества.[[30]](#footnote-30)30

 Определенным своеобразием отличается и правовое положение продавца недвижимого имущества, исполнившего обязательство перед покупателем по передаче объекта недвижимости, до момента регистрации перехода права собственности к покупателю. В этом случае продавец сохраняет право собственности на недвижимость и, следовательно, обладает правомочиями по пользованию, владению и распоряжению в отношении проданного имущества. Однако и покупатель имеет статус титульного владельца, поскольку владеет проданным недвижимым имуществом на законном основании (договор продажи недвижимости). Получается, что в подобной ситуации ни продавец, ни покупатель не может распорядиться соответствующим объектом недвижимости.

Данное обстоятельство подтверждается и официальной позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, нашедшей отражение в Постановлении Пленума от 25 февраля 1998 г. N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

 Согласно пункту 14 данного Постановления при разрешении споров, связанных с возникновением и прекращением права собственности на недвижимость, арбитражным судам следует исходить из того, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. После передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности продавец также не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем. В случае заключения нового договора об отчуждении ранее переданного покупателю имущества продавец несет ответственность за его неисполнение.[[31]](#footnote-31)32

 Указанное различие правовой природы отношений, при которых и покупатель, и продавец не могут распоряжаться объектом недвижимости, переданным покупателю во исполнение договора продажи недвижимости, особенно заметно при анализе возможных последствий отчуждения (либо распоряжения в иной форме) такого имущества покупателем или продавцом. Очевидно, что любая сделка по распоряжению объектом недвижимости, совершенная покупателем, недействительна, как противоречащая закону. Если же сделки по распоряжению недвижимым имуществом, переданным покупателю, совершаются продавцом, то они не могут быть признаны недействительными. При этих условиях будет невозможно исполнение обязательств, вытекающих из таких сделок, по обстоятельствам, зависящим от продавца, что влечет ответственность последнего перед кредиторами за неисполнение обязательств.

 Положение ГК РФ о том, что исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не служит основанием для изменения отношений с третьими лицами (п. 2 ст. 551), свидетельствует о том, что фактическая невозможность для продавца распорядиться переданным покупателю объектом недвижимости не может препятствовать обращению взыскания на указанное недвижимое имущество по требованиям кредиторов продавца. И напротив, до момента регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество кредиторы покупателя не вправе претендовать на удовлетворение их требований за счет этого имущества.[[32]](#footnote-32)33

 Однако наложение ареста на имущество продавца является и нарушением прав покупателя. На этот счет имеется решение суда Северо-Кавказского округа.

 По делу N 2884/99 за истцом признано право собственности на недвижимое имущество, приобретенное по договору купли - продажи у ответчика, при отсутствии регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю (истцу). Неосуществление регистрации было обосновано тем, что после исполнения сделки - оплаты и передачи имущества - на него наложен арест в порядке исполнительного производства, возбужденного в отношении продавца. Удовлетворяя исковые требования, суд указал, что наложением ареста нарушаются законные права и интересы истца как покупателя имущества. В решении содержится ссылка на то, что оно является основанием для регистрации права собственности в бюро технической инвентаризации.

 В рамках рассмотрения проблемы соотношения государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и обязательств сторон, вытекающих из договора продажи недвижимости, необходимо подчеркнуть, что сам факт регистрации перехода права собственности на объект недвижимости к покупателю не влияет на обязательства сторон по договору продажи недвижимости и не является основанием их прекращения.[[33]](#footnote-33)34

На данное обстоятельство обращено внимание в Постановлении N 8 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г., согласно которому при разрешении споров по требованиям продавцов о расторжении договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности, арбитражным судам следует учитывать, что если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, но не оплатил имущество, продавец на основании пункта 3 статьи 486 ГК РФ вправе требовать оплаты недвижимости и уплаты процентов по статье 395 ГК РФ. В тех случаях, когда законом или договором предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по договору, регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не препятствует расторжению договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ, в том числе и в связи с неоплатой покупателем имущества. В этом случае продавец вправе требовать возвращения недвижимого имущества и возмещения покупателем убытков, причиненных как расторжением договора, так и неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств (п. 15).[[34]](#footnote-34)35

 Порядок государственной регистрации перехода к покупателю прав на недвижимое имущество на основе договора продажи недвижимости определен Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и не является предметом нашего исследования. Отметим лишь некоторые моменты, связанные с обеспечением защиты прав и законных интересов участников отношений, связанных с продажей недвижимости, а также третьих лиц. В юридической литературе широкое распространение получила точка зрения, в соответствии с которой неосуществление государственной регистрации сделок с недвижимостью (применительно к продаже недвижимости, к их числу относится договор продажи жилых помещений) влечет безусловную недействительность таких сделок.

 Например, О.М. Козырь пишет: "Статья 165 ГК устанавливает самое жесткое из возможных последствий неосуществления государственной регистрации сделки с недвижимостью, которая в силу закона подлежит такой регистрации. Такая сделка считается ничтожной, а значит, вообще не порождает правовых последствий.

 Однако для случаев недобросовестного поведения одной из сторон, выражающегося в уклонении от регистрации, суду по требованию другой стороны предоставляется возможность вынести решение о регистрации сделки в соответствии с судебным решением, что спасет сделку от "ничтожности" (п. 3 ст. 165)". [[35]](#footnote-35)36

 Представляется, однако, что в данном случае мы имеем дело с неточным доктринальным толкованием положений статьи 165 ГК РФ, и прежде всего, пункта 1, согласно которому "несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка ничтожна". Принимая во внимание буквальное значение содержащихся в данной норме слов и выражений, следует сделать вывод о том, что в отличие от последствий несоблюдения нотариальной формы сделки (что влечет ее безусловную ничтожность) неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью влечет ее недействительность только в случаях, прямо установленных законом. Например, отсутствие государственной регистрации договора продажи жилого помещения (жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры) не влечет его недействительности; на этот случай законом предусмотрено иное последствие: такой договор считается заключенным с момента его регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ).[[36]](#footnote-36)37

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

 Такой подход к последствиям несоблюдения требования о государственной регистрации сделки с недвижимостью отражен в Постановлении N 8 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г., которое содержит следующее разъяснение: "Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости" (п. 14).[[37]](#footnote-37)38

Что касается возможности для одной из сторон добиваться по суду государственной регистрации договора продажи недвижимости (жилого помещения) при уклонении контрагента, то иллюстрацией данного положения может служить следующий пример арбитражно - судебной практики.

 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 двусторонняя 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 ГК РФ 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 обоснованно квалифицировала бездействие акционерного общества как уклонение от государственной регистрации сделки.

 Данное решение суда является основанием для возникновения у соответствующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки.[[38]](#footnote-38)40

 Необходимо заметить, что отсутствие нотариального удостоверения договора, если таковое предусмотрено в нем, тоже не является основанием для признания сделки недействительной, если исполнены все обязательства по оплате имущества и его передаче.

 По делам N 525/99, N 526/99 окружной суд оставил без изменения решение суда и постановление апелляционной инстанции, признавшие действительными договор купли - продажи торгового павильона и право собственности покупателя на него. Стороны выполнили свои обязательства по оплате имущества и его передаче, но ответчик уклонился от нотариального удостоверения договора, предусмотренного соглашением сторон[[39]](#footnote-39)41. На основании статьи 165 ГК РФ сделка признана действительной. В решении суда отмечено, что требования о государственной регистрации перехода права собственности не заявлено. Однако, учитывая фактическое исполнение сделки, суд счел необходимым удовлетворить требование о признании права собственности, так как это будет являться основанием для устранения препятствий правовой регистрации и выдачи правоустанавливающих документов на объект недвижимости.

 Кассационная инстанция признала данный вывод правильным, сославшись на то, что уклонением от нотариального удостоверения договора ответчик нарушил право истца зарегистрировать в установленном законом порядке право собственности на приобретенное имущество.

**Глава 2. Субъекты договора.**

2.1. Стороны договора Купли-продажи.

Главными субъектами договора купли продажи являются стороны договора продавец и покупатель. Первый обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру и другое недвижимое имущество. Покупатель в свою очередь обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму. (Ст. 454 ГК).

Продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи, также имущество должно быть свободным от прав третьих лиц.[[40]](#footnote-40)42

Презюмируется, что продавец является собственником продаваемого имущества. В этом случае он обладает всеми правами по распоряжению, принадлежащего ему имущества. Но бывают случаи, когда продавец и собственник не совпадают в одном лице.

В тех случаях когда в качестве продавца по договору выступает не собственник недвижимого имущества, а обладатель иного ограниченного вещного права на недвижимость (унитарное государственное или муниципальное предприятие, учреждение), значительно повышается риск возможного признания такого договора недействительной сделкой.[[41]](#footnote-41)43

 Здесь необходимо учитывать ограниченный характер правомочий указанных субъектов на распоряжение недвижимым имуществом. В частности, государственное или муниципальное предприятие, как субъект права хозяйственного ведения (п. 2 ст. 295 ГК РФ), так и субъект права оперативного управления - казенное предприятие (п.1ст.297), не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество без согласия его собственника. Нарушение этого требования влечет недействительность договора продажи недвижимости.

 Примером к сказанному может служить разъяснение, содержащееся в пункте 7 Постановления N 8 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. Согласно данному разъяснению при разрешении споров, связанных с осуществлением государственными и муниципальными предприятиями права хозяйственного ведения или оперативного управления, следует учитывать установленные статьями 295 и 296 ГК РФ ограничения прав предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом. Сделки, совершенные предприятиями по отчуждению имущества вопреки названным ограничениям, являются недействительными как ничтожные.[[42]](#footnote-42)44

 В определенных случаях и при соблюдении требования о необходимости получения согласия собственника на продажу недвижимого имущества, принадлежащего государственному или муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, сохраняется риск признания договора продажи недвижимости недействительным[[43]](#footnote-43)45.

 Дело в том, что в отличие от иных коммерческих организаций государственные и муниципальные предприятия наделены не общей, а целевой (специальной) правоспособностью (ст. 49 ГК РФ). Поэтому действия унитарных предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом должны быть обусловлены выполнением задач его уставной деятельности и целевым назначением предоставленного для выполнения этих задач имущества под страхом признания совершенных сделок недействительными.

 На этот счет имеется официальное разъяснение Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. В соответствии с пунктом 9 Постановления N 8 Пленума от 25 февраля 1998 г. в тех случаях, когда действия предприятия, в том числе и осуществленные с соблюдением требования о получении предварительного согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК РФ), по отчуждению другим лицам закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения движимого или оперативного управления недвижимого имущества, непосредственно участвующего в производственном процессе предприятия, приводят к невозможности использования имущества собственника по целевому назначению, соответствующие сделки недействительны по основаниям, предусмотренным статьей 168 ГК РФ, независимо от того, совершены они с согласия собственника (уполномоченного им органа) или самостоятельно предприятием[[44]](#footnote-44)46.

Что касается учреждений, финансируемых собственником, то они вообще не вправе совершать договоры продажи в отношении имущества, закрепленного за ними либо приобретенного за счет средств, выделенных им по смете (п. 1 ст. 298). Вместе с тем, если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, имущество, приобретенное за счет этих доходов (включая недвижимость), учитывается на отдельном балансе и находится в самостоятельном распоряжении учреждения.

 Следовательно, договоры продажи учреждением в качестве продавца недвижимого имущества, которое учитывается на отдельном балансе, и было приобретено на доходы, полученные от разрешенной собственником предпринимательской деятельности, соответствуют законодательству и не могут быть признаны недействительными.

Также продавцом может выступать организатор торгов, если имущество находится в государственной собственности. Исходя из особой значимости такого имущества, здесь при продаже необходим целый комплекс мер, в котором задействовано неограниченное количество лиц.

Организатором торгов выступает орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, или специализированная организация, действующая на основании договора с ними.[[45]](#footnote-45)47

Функции организатора торгов определяются соответственно полномочным органом государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы) и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в 2 экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора. Протокол не является договором купли-продажи, а свидетельствует лишь о намерении заключить сделку. Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи. Договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола. Последствия уклонения победителя торгов, а также организатора торгов от подписания протокола, а также от заключения договора определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.[[46]](#footnote-46)48

2.2. Ответственность сторон по договору.

Определенными особенностями, требующими специального регулирования, отличается исполнение сторон по договору продажи недвижимости. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами (ст. 556 ГК РФ). До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного соответствующего документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи недвижимости.

Неисполнение *продавцом* обязательств по передаче покупателю проданного недвижимого имущества может повлечь для продавца различные неблагоприятные последствия помимо обязанности возместить покупателю причиненные убытки. В частности, в подобных случаях возможно применение статьи 398 ГК РФ, согласно которой в случае неисполнения обязательства передать индивидуальную вещь кредитору, последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

 Специальное правило применительно к договору продажи недвижимости установлено ГК РФ лишь в отношении последствий передачи недвижимости ненадлежащего качества. В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, покупатель наделяется всеми правомочиями покупателя, получившего (по договору купли - продажи) товар с недостатками (ст. 475 ГК РФ), за исключением права потребовать от продавца замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.[[47]](#footnote-47)50

Неисполнение *покупателем* обязательства по принятию от продавца проданного ему объекта недвижимости также влечет для него определенные последствия (помимо обязанности возместить продавцу причиненные убытки). В частности, в силу отсутствия какого-либо специального правила в параграфе 7 главы 30 ГК РФ в подобной ситуации, когда покупатель в нарушение закона, иных правовых актов или договора купли - продажи не принимает товар или отказывается его принять, продавец вправе потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора.

 Если покупатель своевременно не оплачивает переданный ему в соответствии с договором объект недвижимости, продавец получает право требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 ГК РФ (п. 3 ст. 486).

 Невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором продажи недвижимого имущества, может также служить основанием к расторжению договора.

Так, комитет по управлению имуществом продал товариществу с ограниченной оветственностью автозаправочную станцию.[[48]](#footnote-48)51 В договоре предусмотрена обязанность покупателя уплатить стоимость автозаправочной станции продавцу, а продавца - передать ее покупателю после оплаты. Обязательства по оплате покупателем не были исполнены, вследствие чего комитет предъявил ему иск о расторжении договора. При принятии решения по данному спору арбитражный суд исходил из следующих соображений. В соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ договор по требованию одной из сторон может быть расторгнут по решению суда при существенном его нарушении другой стороной. Согласно пункту 59 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Р.Ф." отказ покупателя от внесения платежа за приобретенный им объект приватизации не может рассматриваться в качестве основания для признания сделки недействительной, поскольку он не мог иметь место при ее совершении, а в силу пункта 2 статьи 450 ГК РФ должен признаваться основанием для расторжения договора купли - продажи приватизированного объекта. Статьей 29 Федерального закона от 21 июля 1997 г. "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Р.Ф." [[49]](#footnote-49)52 также предусмотрено право продавцов в случае нарушения покупателями условий договоров продажи государственного или муниципального имущества предъявлять иски о расторжении сделок приватизации. Поскольку покупатель существенно нарушил условия договора, суд вынес решение о расторжении заключенного договора[[50]](#footnote-50)53. Помимо договорных обязательств, неисполнение стороной государственной регистрации сделки тоже является уклонением от исполнения договора. Пунктом 3 статьи 165 Гражданского кодекса предусмотрено: если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от её регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. На это указывает п.1 Информационного письма № 21: Бездействие лица апелляционная инстанция обоснованно квалифицировала как уклонение от государственной регистрации, и поэтому считает, что истец правомерно обратился за защитой своих интересов в суд, так как сделка исполнена, а правообладатель ее не зарегистрировал[[51]](#footnote-51)54.

**Глава 3. Особенности продажи отдельных видов недвижимости.**

3.1. Продажа жилых помещений.

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 связанных с теми земельными участками, на которых они расположены.

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).

На заключение договоров купли-продажи отдельного жилого дома или его части распространяется тот же порядок, что и по сделкам с недвижимостью, предметом которых является не только жилой дом, но и соответствующий земельный участок.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом прав о пользования данным жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц в договоре с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст.558 ГК).

О праве членов семьи собственников жилого помещения говорится и в ст.292 Кодекса, где устанавливается, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

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.

Но тем не менее, обман с пропиской (регистрацией) - явление довольно частое, и бывает, покупатели испытывают немало хлопот, прежде чем реально смогут воспользоваться своей собственностью.[[52]](#footnote-52)55

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)[[53]](#footnote-53)56.

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.

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. 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.[[54]](#footnote-54)57

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[[55]](#footnote-55)58.

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.[[56]](#footnote-56)59

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"[[57]](#footnote-57)60).[[58]](#footnote-58)61

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

 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.

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.[[59]](#footnote-59)62

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[[60]](#footnote-60)63:

- 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).

Подписание акта о передаче жилого помещения имеет значение для определения момента, когда *риск случайной гибели* переходит к покупателю.

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.[[61]](#footnote-61)65 Регистрируется на основании заявления. Заявление о государственной регистрации договора продажи представляется продавцом (правообладателем) и (или) покупателем (пункт 1 статьи 16 Закона), лицом (лицами), действующим на основании оформленной надлежащим образом доверенности, выданной правообладателем (продавцом) или покупателем жилого помещения (пункт 1 статьи 16 Закона).[[62]](#footnote-62)66

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.

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.

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.

Договор продажи должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным федеральным законом и иными правовыми актами Российской Федерации (императивными нормами), действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 Кодекса).[[63]](#footnote-63)67 При этом условия договора продажи определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано федеральным законом или иными правовыми актами Российской Федерации (пункт 4 статьи 421 Кодекса).

В соответствии с Кодексом в договоре продажи указываются стороны договора (статьи 420, 549 Кодекса), а также определяются следующие условия:[[64]](#footnote-64)68

предмет договора, в том числе данные, определяющие расположение жилого дома (части жилого дома) на соответствующем земельном участке, квартиры (части квартиры) в составе многоквартирного жилого дома (статьи 432, 554 Кодекса);

цена жилого помещения, установленная соглашением сторон договора, указание цены за единицу площади, а при продаже жилого помещения в кредит с условием о рассрочке платежа указываются цена, порядок, сроки и размеры платежей);

перечень лиц, проживающих в жилом помещении, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование жилым помещением (статьи 292, 558 Кодекса).

 При продаже квартиры или ее части в многоквартирном жилом доме к покупателю недвижимости помимо права собственности на квартиру переходит право собственности на долю в общем имуществе жильцов[[65]](#footnote-65)69.

3.2. Отчуждение земельных участков.

Земельная недвижимость как правовая категория в действующем российском законодательстве не отражена достаточно четко. Ее существование еще нуждается в глубоком правовом исследовании. И первые подходы к выяснению ее содержания и сущности в теоретической литературе были сделаны.[[66]](#footnote-66)70

Ряд правовых норм Земельного кодекса РФ направлен на решение проблемы переоформления прав на ранее предоставленные земельные участки.

Еще на заре земельной реформы была сделана попытка решить эту проблему. Закон РСФСР от 23 ноября 1990 года N 374-1 "О земельной реформе"[[67]](#footnote-67)71 предусматривал переоформление права пользования на земельные участки для граждан и юридических лиц. Положения Закона РСФСР "О земельной реформе" были дополнены правовыми нормами Земельного кодекса РСФСР 1991 г.[[68]](#footnote-68)72, а также рядом указов Президента РФ.[[69]](#footnote-69)73

 Условия переоформления прав на землю граждан отличаются от условий переоформления прав на землю юридических лиц.

Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (статья 29 Земельного кодекса РФ).

Для юридических лиц предусмотрены специальные условия переоформления прав на землю. Юридические лица, кроме государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2004 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса РФ.[[70]](#footnote-70)74

 В отношении юридических лиц, имеющих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, установлен "принудительный" порядок переоформления права. Юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2004 года.

Следует отметить, что в статье 45 Земельного кодекса РФ не предусмотрено прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в результате непереоформления права. Поэтому "принудительный" порядок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком может встретить противодействие на практике.

Общие положения, регулирующие приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, установлены в статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом, другими федеральными законами.

Гражданин, изъявляющий желание продать, принадлежащий ему на правах собственности земельный участок, обращается в районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству или его кадастровое бюро по месту расположения земельного участка.

Продавец предоставляет комитету документ, удостоверяющий его право собственности на земельный участок (свидетельство о праве собственности на землю или государственный акт на право собственности на землю)[[71]](#footnote-71)75.

 План земельного участка и материалы землеустроительного дела по его изготовлению, выполненные лицензированной организацией, принимаются регистратором с выездом на место. После приемки материалов землеустроительного дела и удостоверения плана земельного участка землеустроительное дело сдается в земельный архив комитета, а план земельного участка передается покупателю для оформления договора купли - продажи (купчей) земельного участка.[[72]](#footnote-72)76

Договор купли - продажи (купчая) земельного участка оформляется продавцом и покупателем при наличии у продавца плана земельного участка и документа, удостоверяющего его право собственности на земельный участок, проверенного регистратором. Данные документы представляются в соответствующий комитет по земельным ресурсам и землеустройству для осуществления государственной регистрации сделки в Регистре договоров купли продажи (купчих) земельных участков. С момента государственной регистрации договора к покупателю переходит право собственности на купленный земельный участок. (п. 13 протокола).

 После совершения действий, указанных в п. 13, граждане (покупатель и продавец) представляют купчую в местную администрацию, которая регистрирует право собственности покупателя на землю и выдает ему свидетельство о праве собственности на приобретенный земельный участок[[73]](#footnote-73)77.

 Специальные правовые нормы по переоформлению права пользования на земельный участок собственниками зданий, строений, сооружений содержатся в Федеральном законе от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества". В соответствии с пунктом 1 статьи 3 и подпунктом 1 пункта 2 статьи 3 данного Федерального закона, он регулирует отношения при приватизации земельных участков, находящихся в государственной собственности, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.[[74]](#footnote-74)78

Земельный участок отчуждается в границах, которые определяются на основании плана земельного участка, предоставляемого покупателем и удостоверенного органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра. Указанный план земельного участка прилагается к договору купли-продажи земельного участка.

 В соответствии со статьей 6 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", изданные до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и регулирующие земельные отношения нормативные правовые акты Президента Российской Федерации и нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации применяются в части, не противоречащей Земельному кодексу Российской Федерации.

Момент фиксации цены выкупа земельного участка установлен в Указе Президента Российской Федерации от 11 мая 1995 года N 478 "О мерах по обеспечению гарантированного поступления в федеральный бюджет доходов от приватизации".[[75]](#footnote-75)79

Земельный участок, подлежащий приватизации, определяется по правилам пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 16 мая 1997 года N 485 "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами".[[76]](#footnote-76)80 Объектом продажи является земельный участок, ранее выделенный землепользователю на правах постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или срочного пользования, в том числе аренды.

В настоящее время государственная собственность на землю в подавляющем большинстве случаев не разграничена. Поэтому продавец земельного участка определяется согласно правилам, установленным в статье 43 Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Очень актуальным остается вопрос о правах на *земельный участок* при переходе права собственности.

 С вступлением в силу Земельного кодекса РФ усложнилась процедура оформления сделок по приобретению в собственность зданий, строений, сооружений. Связано это с тем, что нормы Земельного кодекса РФ в ряде случаев вступили в противоречие с нормами Гражданского кодекса.

 Гражданский кодекс допускал возможность нахождения в гражданско - правовом обороте как зданий без земельных участков, на которых они расположены, так и земельных участков в отрыве от расположенных на них сооружений. Земельный кодекс закрепил принцип единства судьбы земельных участков и стоящих на них объектов (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

 Наличие в законодательстве противоречивых норм породило их различное толкование и соответственно различный подход к оформлению сделок с недвижимостью.

 При покупке здания, расположенного на земельном участке, находящемся у продавца на праве постоянного бессрочного пользования, покупатель, несмотря на нормы ГК РФ, не приобретет право постоянного бессрочного пользования земельным участком, на котором расположено приобретенное им здание.

Земельным кодексом РФ установлены определенные ограничения для такого вещного права, как право постоянного бессрочного пользования, а именно ограничения по субъекту права. Земельный участок на праве постоянного бессрочного пользования может быть предоставлен только ограниченному кругу лиц, перечень которых закреплен ст. 20 ЗК РФ, при этом граждане и юридические лица, за исключением органов государственной власти и местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, в указанный перечень не входят.

По этим же причинам после вступления в силу ЗК РФ орган местного самоуправления, распоряжающийся земельными участками, не может предоставить новому собственнику здания участок на праве постоянного (бессрочного) пользования, если покупатель не входит в круг лиц, перечисленных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ. Следовательно, покупателю здания как собственнику недвижимости земельный участок может быть предоставлен только в соответствии с положениями ст. 36 ЗК РФ.

 Однако Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса РФ" от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ содержит специальную норму, касающуюся оформления прав на земельный участок покупателем здания.

В соответствии с п. 2 ст. 3 названного Закона при продаже здания, расположенного на земельном участке, предоставленном юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком подлежит переоформлению на право аренды или земельный участок должен быть приобретен в собственность в соответствии с положениями ЗК РФ по выбору покупателя здания.

 Хотелось бы обратить внимание на то, что требование о переоформлении земельного участка предъявляется не к продавцу, а к покупателю здания. Именно покупатель здания должен переоформить право в соответствии с осуществленным им выбором: в собственность или в аренду. Однако все положения ЗК РФ, устанавливающие порядок и основания заключения договора купли - продажи земельного участка, относятся к собственнику недвижимости, а покупатель таковым становится только с момента регистрации перехода права собственности. Может ли покупатель, не являясь еще собственником недвижимости, ставить вопрос о переоформлении прав на земельный участок?

Исходя из положений Закона N 137-ФЗ представляется, что покупатель, заключив договор купли - продажи, должен начать процедуру переоформления прав на земельный участок. Переоформление прав на земельный участок условно можно разбить на следующие этапы:

 а) подача заявления о предоставлении земельного участка в собственность или о переоформлении земельного участка на праве аренды;

 б) принятие органом государственной власти или местного самоуправления решения о предоставлении земельного участка;

 в) заключение договора аренды или купли - продажи;

 г) регистрация в Едином государственном реестре прав права собственности или договора аренды.

Представляется, все действия по переоформлению прав на земельный участок, кроме государственной регистрации, покупатель здания может совершить до регистрации перехода права на здание. При этом регистрация права должна осуществляться одновременно с регистрацией права на земельный участок.

 Интересным остается вопрос о том, может ли земля предоставляться в собственность иностранцам. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается настоящим Кодексом. (п. 5. ст. 29 З.К.).

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется.[[77]](#footnote-77)81

Исходя из смысла статей Земельного кодекса земельные участки Могут предоставляться в собственность иностранцам только если на них находится, принадлежащее им на праве собственности недвижимое имущество. Сам по себе незастроенный земельный участок в собственность таким лицам не предоставляется.[[78]](#footnote-78)82

3.3. Оборот других объектов недвижимости.

**А)** Такие объекты недвижимости, как *леса и многолетние насаждения*, относятся к недвижимому имуществу в силу их неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Вместе с тем от договоров продажи указанных объектов как недвижимого имущества (то есть с переходом соответствующих прав на земельный участок) следует отличать сделки, по которым лес и многолетние насаждения реализуются как движимое имущество, когда продаются, например, лес "на корню" или срубленные деревья. В последнем случае нормы ГК РФ о продаже недвижимости не подлежат применению, а соответствующие договоры заключаются по правилам продажи движимого имущества.

Что касается лесного фонда, а это все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях населенных пунктов (поселений), а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью (лесные земли и нелесные земли). (ст. 7 Лесного кодекса), то здесь существует достаточно жесткая позиция. Оборот лесного фонда не допускается. Купля - продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь за собой отчуждение участков лесного фонда, а также участков лесов, не входящих в лесной фонд, не допускаются.[[79]](#footnote-79)84

Только древесно-кустарниковая растительность может переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и земельным законодательством Российской Федерации, которая лесным фондом не является.

**Б)** Как и земельные участки, самостоятельными объектами недвижимости признаются *участки недр* и *обособленные водные объекты*. Они являются недвижимостью в силу естественных физических свойств, а не потому, что составляют единое целое с земельным участком. В противном случае было бы невозможно установление права собственности на недра вне зависимости от права собственности на землю[[80]](#footnote-80)85.

Особенность такого рода объектов состоит в том, что в отношении них действует презумпция государственной собственности: в соответствии с пунктом 2 статьи 214 ГК РФ природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью. Таким образом, указанные объекты в принципе не могут признаваться бесхозяйными.

Что касается правового регулирования оборота указанных объектов недвижимости, то нельзя не согласиться с О.М. Козырь, которая отмечает: "Поскольку в России сохраняется исключительное право государственной собственности на недра, а передача их в пользование осуществляется на основании административного акта - лицензии, говорить всерьез о гражданском обороте этого вида объектов представляется преждевременным" [[81]](#footnote-81)86.

 Статья 1-2 Закона «О недрах» гласит: Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Но зато добытые из недр полезные ископаемые и иные ресурсы по условиям лицензии могут находиться в федеральной государственной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной, частной и в иных формах собственности.[[82]](#footnote-82)87

**В)** Породила дискуссии в юридической литературе такая проблема как – оформление сделок купли-продажи *зданий и сооружений, не завершенных строительством.* Здесь нужно разобраться относительно принадлежности к недвижимому имуществу зданий и сооружений, не завершенных строительством (объектов незавершенного строительства).

Официальная позиция судебной практики по вопросу о возможности отнесения объектов незавершенного строительства к недвижимому имуществу отражена в Информационном письме ВАС № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» разъяснил, что по смыслу статьи 130 ГК РФ и статьи 25 Закона о государственной регистрации не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу[[83]](#footnote-83)88. Если объект незавершенного строительства является предметом действующего договора строительного подряда, то в этом случае он является объектом обязательства, вытекающего из договора строительного подряда, и замена сторон этого обязательства (заказчика и подрядчика) возможна лишь по правилам уступки прав требования и перевода долга по обязательствам.

Другое дело, если обязательство по каким-либо причинам прекращено. В этом случае незавершенное строительство имеет все признаки недвижимого имущества: он неразрывно связан с земельным участком и его перемещение без несоразмерного ущерба целевому назначению невозможно. Поэтому все сделки с таким объектом незавершенного строительства возможны лишь с соблюдением требований, предъявляемых к недвижимому имуществу.

Иллюстрацией к сказанному может служить пример из арбитражно-судебной практики, которая исходит из того, что не завершенный строительством объект как объект недвижимости может быть предметом договора купли - продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации.[[84]](#footnote-84)89

Так, прокурор предъявил иск в интересах Сбербанка России о признании недействительным договора купли - продажи не завершенного строительством объекта, заключенного между акционерным обществом и обществом с ограниченной ответственностью.[[85]](#footnote-85)90 В обоснование иска прокурор указал, что отделение Сбербанка приобрело у акционерного общества не завершенный 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. Несмотря на наличие указанного договора, акционерное общество продало этот же объект обществу с ограниченной ответственностью.

При рассмотрении данного спора возник вопрос о том, может ли быть предметом договора купли - продажи не завершенный строительством объект недвижимости и подлежит ли регистрации переход права собственности. Высший Арбитражный Суд Российской Федерации оценил ситуацию следующим образом.

В соответствии со статьей 129 ГК РФ 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, не завершенные строительством. Таким образом, эти объекты не изъяты из гражданского оборота и могут отчуждаться собственником другим лицам. В силу статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся объекты, прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В статье 219 указано, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. В соответствии со статьей 8 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" до ведения в действие закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

Из материалов дела следовало, что на участке возведены 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 декабря 1993 г. N 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость" обязан был произвести регистрацию перехода прав на не завершенный строительством объект и земельный участок. Отказ комитета от государственной регистрации заинтересованная сторона может обжаловать в арбитражный суд.

Поскольку спорное имущество обременено правами отделения Сбербанка на основании договора купли - продажи, продавец (акционерное общество) потерял право распоряжаться им любым способом. С учетом изложенного было признано, что суд обоснованно удовлетворил иск прокурора[[86]](#footnote-86)91.

 Вопросы, связанные с возникновением права собственности на объекты незавершенного строительства и в каких случаях незавершенное строительство может являться предметом сделки, отражены в уже упоминавшихся Информационном письме Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.97 N 21 (п. 7), Постановлении Пленума от 25.02.98 N 8 (п. 16), а также в приложении к Информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 N51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда" (п. 21) [[87]](#footnote-87)92, в постановлениях Президиума от 20.04.99 N 7166/98, от 09.02.99 N 331/99. Пункт 16 Информационного письма президиума ВАС Разъясняет следующее: право собственности на объект недвижимости, не завершенный строительством, подлежит регистрации только в случае, если он не является предметом действующего договора строительного подряда и при необходимости собственнику совершить с этим объектом сделку.[[88]](#footnote-88)93

Акционерное общество обратилось и арбитражный суд с иском к учреждению юстиции о признании права собственности на здание и расположенные рядом гаражи и об обязании его осуществить регистрацию права собственности на эти объекты.

Ответчик, возражая против иска, ссылался на то, что регистрация права собственности за истцом не произведена по причине отсутствия актов ввода указанных объектов в эксплуатацию.

Акционерное общество утверждало, что акт рабочей и государственной приемочной комиссии не оформлен по причине отказа от его подписания органами санэпидемнадзора, поскольку объекты не подключены к магистральным сетям канализации. Однако магистральные сети в микрорайоне расположения объектов еще не построены.

Арбитражный суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 25 Закона о государственной регистрации право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

Поскольку акты приемки объектов в эксплуатацию не были оформлены, данные объекты являются объектами, не завершенными строительством.

Согласно пункту 2 статьи 25 Закона о государственной регистрации право на не завершенный строительством объект регистрируется только в случае необходимости совершения сделки с этим объектом.

Однако здание и гаражи построены акционерным обществом для собственных нужд и на момент обращения за государственной регистрацией продажа их другим лицам не предполагалась.

Данное решение суда постановлениями апелляционной и кассационной инстанций оставлено без изменения.[[89]](#footnote-89)94

 **Г)** Спорный характер носит также вопрос об отнесении к недвижимому имуществу *нежилых помещений внутри зданий*. Дело в том, что нормы ГК РФ, регулирующие отношения, связанные с оборотом объектов недвижимости, не имели в виду в качестве таковых нежилые помещения. Вместе с тем ГК РФ допустил возможность отнесения к недвижимости федеральным законом и иных объектов, не предусмотренных Кодексом. В Федеральном законе "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в перечень объектов недвижимого имущества включены нежилые помещения. Следовательно, специальные правила, регулирующие договор продажи недвижимости, подлежат применению в полном объеме и к отношениям, связанным с продажей нежилых помещений. Продаваться такие помещения по принципу продажи зданий и сооружений.[[90]](#footnote-90)95

**Д)** К недвижимому имуществу ГК РФ отнес и ряд других объектов, не обладающих необходимыми признаками недвижимости: неразрывная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. Речь идет о подлежащих государственной регистрации *воздушных и морских судах, судах внутреннего плавания, космических объектах.*  С иными объектами недвижимости их объединяют две общие черты: во-первых, высокая стоимость указанных объектов и, во-вторых, наличие государственной регистрации, обеспечивающей ндивидуализацию указанных объектов.[[91]](#footnote-91)96 ГК РФ объединил названные объекты с недвижимым по своей природе имуществом в связи с необходимостью установления для тех и других единого правового режима. Относительно оборотоспособности этих объектов закон не содержит запрета на приобретение гражданами и юридическими лицами в собственность за исключением космических объектов, на которые распространяется презумпция государственной собственности. Космические объекты являются, изъятыми из оборота, и находится в ведении Российской Федерации.[[92]](#footnote-92)97

В отношении права собственности статья 12 Кодекса Торгового Мореплавания устанавливает, что суда могут находиться в собственности:

граждан и юридических лиц; -Российской Федерации, -субъектов Российской Федерации; -муниципальных образований.

Однако в виду особой сложности в эксплуатации и опасности суда с ядерными энергетическими установками могут находиться в собственности только Российской Федерации.[[93]](#footnote-93)98

Собственник судна вправе по своему усмотрению совершать в отношении судна любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам Российской Федерации и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать судно в собственность другим лицам. (ст.13 КТМ). Суда могут находиться в любой собственности.

 Право собственности на судно или часть судна возникает с момента государственной регистрации такого права в Государственном судовом реестре Российской Федерации или судовой книге.

 Право собственности на судно, строящееся на территории Российской Федерации, может быть приобретено с момента государственной регистрации такого права в Государственном судовом реестре Российской Федерации.[[94]](#footnote-94)99

Имущество гражданской и экспериментальной авиации - воздушные суда, аэродромы, аэропорты, технические средства и другие предназначенные для обеспечения полетов воздушных судов средства в соответствии с законодательством Российской Федерации может находиться в государственной и муниципальной собственности, собственности юридических лиц. В собственности граждан Российской Федерации могут находиться только гражданские воздушные суда.[[95]](#footnote-95)100

 Все эти объекты подлежат государственной регистрации в различных реестрах, хотя нужно отличать, что 3.6. Акт регистрации воздушного судна не является актом регистрации сделки по отчуждению имущества. Свидетельство о регистрации гражданского воздушного судна является судовым документом и не может удостоверять право собственности юридического или физического лица на воздушное судно. [[96]](#footnote-96)101

 **Заключение.**

Недвижимость является основой материального производства и имущественного благополучия граждан. Вложение капиталов и сбережений в недвижимость – важнейший экономический процесс рыночной экономики. Эти обстоятельства, а также особенности недвижимости как объекта собственности и других вещных прав, требуют особого внимания законодателя и тщательного правого регулирования.

В качестве полного объекта гражданских прав недвижимое имущество стало возвращаться в российский гражданский оборот с начала 90-х годов. Основу правового регулирования недвижимости составили, в первую очередь, нормы части I Гражданского кодекса России, которые в настоящие время получают развитие в иных нормативных актах. Эти акты относятся как к сфере частного права, так и к праву публичному.

 Одним из существенных элементов публично-правового регулирования недвижимости является государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним.

Нормы частного права вводят понятие недвижимого имущества, определяют условия и порядок возникновения и прекращения прав на недвижимость, устанавливают круг прав, определяют вид сделок.

"Сегодня, – утверждает О. Козырь в комментариях в журнале "Закон" (№ 4, 1999, стр. 18) – можно говорить, что правовой режим недвижимости в целом сложился, приняты и действуют специальные федеральные законы, но основу этого режима составляют нормы Гражданского кодекса РФ.

 Было бы, наверное, излишним описывать и без того известную ситуацию в государстве. Положение в экономике, проблемы правового поля, социальные бури - страна переживает это всё не первый год. Сама модель построения сегодняшнего общества представляет собой систему неразрывной связи экономики и права.

Стратегической целью государственной политики в сфере недвижимости и ее правового регулирования является обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан, а также правовая защита этих интересов.

 Также необходимо обеспечить правовую возможность гражданского оборота единых объектов недвижимости и защитить права покупателей при приобретении недвижимости в случае, когда строение расположено на государственной или муниципальной земле, путем:

 • законодательного требования к продавцу перед актом продажи реализовать свое право на получение в собственность участка под зданием, строением, предприятием;

 • отмены неоправданных ограничений на гражданский оборот земельных участков. Следует отказаться от "дозволительного порядка" оборота земельных участков (например, п. З ст. 129 ГК РФ) и иных объектов недвижимости, определив, что оборот разрешён во всех случаях, кроме прямо установленных федеральным законом. Это необходимо для того, чтобы собственники недвижимости могли реализовать свои права на имущество, в том числе на распоряжение им, получение действительной цены имущества, которая может быть выявлена только при возможности его свободной купли-продажи.

 Необходимо сформировать систему установления и гарантирования прав на объекты недвижимости путем:

 • законодательного закрепления единства кадастрового учёта, в который должен входить учёт земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости как физических объектов.

Зафиксировать права и обязанности кадастровых органов и граждан в связи с кадастровым учётом, обеспечить публичность сведений кадастра недвижимости. Кадастровый учёт единых объектов недвижимости на территории муниципального образования или иной установленной юрисдикции должен осуществлять один орган, который ведет учёт и земельного участка, и здания, помещений и иных объектов недвижимости (лес, участки недр, обособленные водные объекты и пр.).

 • обеспечения гарантии надёжности регистрации прав на недвижимость, доверия к записям Единого государственного реестра прав, а в перспективе – переход к принципу полной защиты государством имущественных прав добросовестного приобретателя.

 • определения содержания прав по использованию и развитию недвижимости.

Необходимо установить, сделать общеизвестными и защитить от произвольного изменения со стороны властей права владельцев недвижимости на её использование и строительное изменение. Необходимо правовое зонирование территории, в рамках которого правила обращения с земельным участком заранее определены местным законодательным актом, а не сиюминутным решением очередного аппаратчика. Администрациям не нужно, чтобы правила владения земельными участками были известны заранее, они хотят иметь полный контроль над оборотом и использованием участков и менять правила этого контроля сколь угодно часто.
 Также нужно усовершенствовать гражданское законодательство о недвижимости. Сделать единым гражданское законодательство о недвижимости, отразив особенности недвижимого имущества, отличающие его от движимого имущества.

Внести изменения в земельное законодательство, исключающее его противоречие нормам гражданского законодательства по вопросам недвижимости. Подготовить законопроекты и внести изменения в существующее законодательство относительно определения земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений - как улучшений земельного участка.

**Список использованных источников.**

**I. Нормативно-правовые акты.**

 1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993)

 2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994)

 3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995)

 4. Земельный кодекс Российской Федерации от 5.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001)

 5. Кодекс торгового мореплавания 30 апреля 1999 г. № 81-фз.

 6. Кодекс внутреннего водного транспорта РФ 7 марта 2001 г. № 24-фз.

 7. Воздушный кодекс 19 марта 1997 № 60-фз.

 8. Лесной кодекс РФ 29 января 1997 г. № 22-фз.

 9. Федеральный Закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие земельного кодекса российской федерации" (принят ГД ФС РФ 8.09.2001)

 10. Федеральный Закон от 30.11.1994 N 52-ФЗ "О введении части первой гражданского кодекса Российской Федерации», (принят ГД ФС РФ 21.10.94)

 11. Федеральный Закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997)

 12. Федеральный Закон от 3 марта 1995 г. № 27-фз. «О внесении изменений и дополнений в закон Российской Федерации «о недрах»»

 13. Федеральный Закон от 26.01.1996 N 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 22.12.1995)

 14. Федеральный Закон от 21.07.1997 N 123-ФЗ "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в российской федерации" (принят ГД ФС РФ 24.06.1997)

 15. Федеральный Закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 16.07.1998)

 16. Федеральный Закон от 9 июня 2003. № 69 ФЗ. «О внесении изменений и дополнений в федеральный закон «о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»».

 17. "Основы гражданского законодательства СССР " (утв. ВС СССР 31.05.1991 N 2211-1)

 18. Закон РФ от 24.12.1992 N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики"

 19. Закон РФ «О недрах» от21 февраля 1992 г. № 2395-1.

 20. Закон РСФСР от 03.07.1991 N 1531-1 "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации"

 21. Указ Президента РФ от 26.11.1997 N 1263 "О продаже гражданам и юридическим лицам, предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений или права их аренды"

 22. Указ Президента РФ от 25.03.1992 N 301 "О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий".

 23. Указ Президента РФ от 14.06.1992 N 631 "Об утверждении порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности"

 24. Указ Президента РФ от 11.12.1993 N 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость"

 25. Указ Президента РФ от 25.03.1992 N 301 "О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий"

 26. Указ Президента РФ от 10.06.1994 N 1181 "О мерах по обеспечению достройки, не завершенных строительством жилых домов"

 27. Указ Президента РФ от 16.05.1997 N 485 "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами"

 28. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 N219 "Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

 29. Постановление Правительства РФ от 03.02.1992 N 59 "О мерах по продаже, не завершенных строительством объектов»

 30. Постановление Правительства от 11 ноября 2002г. № 808. «Об организации и проведении торгов по продаже, находящейся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»

 31. Постановление Правительства РФ от 31 августа 2000 г. № 648. «Вопросы государственной регистрации недвижимого имущества, находящейся в федеральной собственности»

 32. Постановление Правительства РФ от 1 ноября 1997 г. № 1378. «О мерах по реализации федерального закона «о государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним»

 33. Приказ Министерства Юстиции от 3 июля 2000г. № 2329 «Об утверждении инструкции о государственной регистрации прав и сделок с объектами недвижимого имущества, расположенных на территории нескольких регистрационных округов»

 34. Приказ Министерства Юстиции от 6 августа 2001г. № 233 «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения»

 35. Приказ Министерства Транспорта РФ от 12 октября 1999 г. № дв-110 «О введении правил государственной регистрации гражданских воздушных судов»

**II. Судебная практика.**

 36. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"

 37. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации"

35. Постановление Президиума ВАС РФ от 24 апреля 2001 г. No. 6998/00

 38. Информационное Письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда"

 39. Информационное Письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости"

 40. Информационное Письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»

 41. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 27 февраля 2001 г. №. 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства».

 42. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59. «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением федерального закона « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

 43. Постановление Президиума ВАС РФ от 3 декабря 2002 г. № 6616/02.

 44. Постановление Президиума ВАС РФ от 3 декабря 2002 г. № 45/02.

 45. Постановление Президиума ВАС РФ от 27 апреля 2002 г. № 11011/01.

 46. Постановление Президиума ВАС РФ от 24 апреля 2001 г. № 6998/00.

 47. Постановление Президиума ВАС РФ от 18 января 2002 г. № 7363/01.

 48. Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 8 октября 2002 г.

**III. Пособия, исследования**

 49. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Отв. ред. Е.А. Суханов. М. 2000.

 50. Гуев А.Н.Постатейный комментарий к Гражданскому Кодексу (части второй) 3 издание. М. Инфра: 2000.

 51. Бакунов А.В. Гражданское право России (часть особенная). Учебно-методическое пособие. Ю.С. Изд. СахГу. 2002.

 52. Брагинский М.И., Залесский В.В. Гражданское право России. Курс лекций М. Юризд. 1996.

 53. Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа): Учебно-практическое пособие. М.// Бек// 2000.

 54. Гришаев С.П. Все о недвижимости: регистрация, мена, дарение, купля-продажа. М. //Бек.// 2000.

 55. Духно Н.А. Экологический правопорядок: понятие структура, управление, способы защиты. М.// МГУ ПС//. 2000.

 56. Духно Н.А. Чубуков Г.В. Земельный правопорядок и ответственность. М.// ИЗП// 1998.

 57. Егоров Н.Д., Сергеев А.П. Гражданское право 3-е изд. М. 2000.

 58. Киндеева Е.А. Сделки с недвижимостью: Государственная регистрация, комментарии и нормативные акты. М. 2000.

 59. Комментарий к гражданскому кодексу РФ Суханов Е.А. М. 1997.

 60. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (части второй) М. 1997г.

 61. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации (части первой). М 1997.

 62. Чубуков Г.В., Погребной А.А. Земельная недвижимость: сделки, правовое регулирование. Учебное пособие. М. //ИЗП// 1997.

 63. Эрделевский А.М. Комментарий к федеральному закону «О государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним» М. //Бек// 1999.

**IV. Периодические издания.**

 64. Артабаева Л.С. К вопросу о понятии купли-продажи предприятия //Юрист// 2001, № 1.

 65. Борисенко А. Жилая недвижимость как объект купли-продажи Законность. 2004, № 2.

 66. Брагинский Государственная регистрация прав на недвижимое имущемтво и сделок с ним: комментарий к закону//Право и экономика// 1997, № 19.

 67. Витрянский. В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе //Хозяйство и право// 2003, № 6.

 68. Гребнева Н. Движущая сила недвижимости //Бизнесс-адвокат// 2001, № 22

 69. Захарова Договор купли-продажи жилых помещений, квартиры, части жилого дома или квартиры.//Бюллетень Министерства Юстиции// 2001. №12.

 70. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М.// Закон и право// 2000, №3

 71. Кислякова М.А. Особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости //Современное право// 2003, № 10.

 72. Кузнецов А.В., Херрман Х. Комментарий к федеральному закону «О государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним» //Законодательство и экономика// 2003, № 2.

 73. Макаров Г.П. Способы защиты прав граждан на рынке жилья Обеспечение собственности //Гражданин и право// 2001, № 7.

 74. Недействительность сделок. Воля и волеизъявление участников сделки. Недействительность сделок должника при банкротстве. Сделки с недвижимым имуществом. Под ред. Валерия Самохина //Закон// 2002, № 1.

 75. Пускунова, М. Г. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимым имуществом в кондоминиумах //Жилищное право// 2002, № 4

 76. Пискунова, М. Земельный кодекс РФ и оформление сделок с недвижимостью: Государственная регистрация прав на
недвижимое имущество. //Эж-юрист// 2000 март, № 9

 77. Редин С. В. Правовые основы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним //Городская обственность// 2001. № 5

 78. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения. //Хозяйство и право// 1999, № 7

 79. Рубинова Н.И. О порядке заключения договоров купли-продажи с рассрочкой платежа на свободные (освободившиеся) комнаты в квартирах коммунального заселения: Недвижимость //Юридический мир// 2001, № 9.

 80. Сучкова Н. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним //Право и экономика// 1998, № 5

 81. Царев, М.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Правовое регулирование экономической деятельности //Современное право// 2003, №12

 82. Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости //Право и экономика// 2003, № 3

 83. Шулева Г.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним//Бух. учет// 1998, № 11

**V. Иные источники**

 84. Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества СПС //Консультант плюс// Комментарии и законодательство.

 85. Афонина Е.И. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением федерального закона «о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» СПС //Консультант плюс// Комментарии и законодательство.

 86. Витрянский В. Договор продажи недвижимости СПС //Консультант плюс// Комментарии и законодательство.

 87. Волков Г.А. Переоформление прав на землю по земельному кодексу РФ. СПС //Консультант плюс//Комментарии и законодательство.

 88. Киндеева Земля и здания едины. СПС //Консультант плюс// Комментарии и законодательство.

 89. Прохорова Н.А. Содержание права государственной собственности на землю по земельному кодексу РФ. СПС //Консультант плюс// Комментарии и законодательство.

 90. Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости. СПС// Консультант плюс// Комментарии и законодательство.

 91. В.А. Фогель Жилое помещение как объект права собственности. СПС// Консультант плюс//Комментарии и законодательство.

 92. Эрделевский Э. Споры о государственной регистрации сделок с недвижимостью. СПС//Консультант плюс//Комментарии и законодательство.

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. 2 Ранее продажа таких судов (объектов) осуществлялась по договору поставки и купли-продажи. [↑](#footnote-ref-2)
3. 3 Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (По изданию 1907 г.). М., 1995. С. 96. [↑](#footnote-ref-3)
4. 4 См.: информационное письмо ВАС от 01.06.2000 N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений". [↑](#footnote-ref-4)
5. 5 См.: Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок снедвижимостью / Диссерт. на соиск. степени кандидата юрид. наук. Москва, 2000. С. 43; Фалилеев П.А. Правовые проблемы ипотеки морских судов //Залог и ипотека в российском и зарубежном праве (материалы международной научной конференции). С. 27. [↑](#footnote-ref-5)
6. 6 Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву. Киев, 1912. С. 306 [↑](#footnote-ref-6)
7. 7 Черных А.В. Залог недвижимости в рос-ском праве. Москва, 1995. С. 57. [↑](#footnote-ref-7)
8. 8 Болтанова Е.С. Автореферат к.д. "Договор купли – продажи недвижимости". Томск, 2000. [↑](#footnote-ref-8)
9. 9 ГК РФ. Ст. 130, ч. 2, п. 1. [↑](#footnote-ref-9)
10. 10 Советское гражданское право. Ч. 1 / Под ред. В.А. Рясенцева. Москва, 1986. С. 167. [↑](#footnote-ref-10)
11. 11 Садиков ОН «Комментарий к ГКРФ» М 1997 С. 127 [↑](#footnote-ref-11)
12. 12 Копейкин «Опыт защиты праыв собственника». Право и собств-ть. -2003 № 2 С. 49. [↑](#footnote-ref-12)
13. 13 Президиум ВАС. Постановление от 27 апреля 2002г. 1101/01. [↑](#footnote-ref-13)
14. 14 Определение судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 8 октября 2002г. [↑](#footnote-ref-14)
15. 15 Вестник ВАС 1998г № 9 С. 26. [↑](#footnote-ref-15)
16. 16 Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 8 октября 2002 г. [↑](#footnote-ref-16)
17. 17 СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813. [↑](#footnote-ref-17)
18. 18 Садиков «Комментарий к ГК. РФ.» М -1997 С. 129 [↑](#footnote-ref-18)
19. 19 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-19)
20. 20 Витрянский В. «Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» Хозяйство и право. -2003. -№ 6. С. 12 [↑](#footnote-ref-20)
21. 21 См. п. 3 Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости (инф. письмо ВАС РФ от 13.11.97 N 21) // Вестник ВАС РФ. 1998. N 1. С. 82 - 83. [↑](#footnote-ref-21)
22. 22 Витрянский В. «Купля -продажа недвижимости». Консультант плюс. 2003г. С. 15. [↑](#footnote-ref-22)
23. 23 Введен в действие с 31 января 1998 г. [↑](#footnote-ref-23)
24. 24 Кузнецов А.В. «Комментарий к ФЗ о гос. рег. на недвижимое им-во и сделок с ним». Зак-во и экономика. -1999. № 6, С. 18. [↑](#footnote-ref-24)
25. 25 Пискунова «Госуд. регистрация на недвижимое имущество» Эж-юрист, -2002. март № 2, С. 11. [↑](#footnote-ref-25)
26. 26 См.: Вестник ВАС РФ. 1998. N 1. С. 81 - 90. [↑](#footnote-ref-26)
27. 27 См.: Там же. N 10. С. 14 - 21. [↑](#footnote-ref-27)
28. 28 Брагинский М.И. Договорное право. М., 1997. С. 283. [↑](#footnote-ref-28)
29. 29 Козырь О.М. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 1999. N 4. С. 22. [↑](#footnote-ref-29)
30. 30 См. п. 2 Обзора практики // Вестник ВАС РФ. 1998. N 1. С. 82. [↑](#footnote-ref-30)
31. 32 См.: Вестник ВАС РФ. 1998. N 10. С. 18. [↑](#footnote-ref-31)
32. 33 Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости // Вестник ВАС РФ. 1999. N 9. С. 79 - 80. [↑](#footnote-ref-32)
33. 34 Афонина «о некоторых вопросах рассмотрения споров связанных с применением ФЗ. о гос рег недв им-ва и сделок с ним». Консультант плюс. -2002г. п.2 [↑](#footnote-ref-33)
34. 35 См.: Вестник ВАС РФ. 1998. N 10. С. 18 - 19. [↑](#footnote-ref-34)
35. 36 См.: Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // В кн.: Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. С. 293; см. также: Гражданское право: Учебник. В 2 т. Том 1 / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М., 1998. С. 352. [↑](#footnote-ref-35)
36. 37 Шулёва Г.Г. «Гос. регистрация на недвижимое имущество и сделок с ним» Бухучет. -1998. №11. С.78. [↑](#footnote-ref-36)
37. 38 См.: Вестник ВАС РФ. 1998. N 10. С. 18. [↑](#footnote-ref-37)
38. 40 См. п. 1 Обзора практики // Вестник ВАС РФ. 1998. N 1. С. 81. [↑](#footnote-ref-38)
39. 41 Афонина «о некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с применением ФЗ о гос. рег. недв им-ва и сделок с ним». Консультант плюс, Комментарии -2003. С. 4. [↑](#footnote-ref-39)
40. 42 Садиков «Комментарий к ГК РФ» М-1997, Ст.131, ч.1. [↑](#footnote-ref-40)
41. 43 Витрянский В « Пути совершенствования Зак-ва о недвижимости» Хозяйство и право -2003 № 6 С. 9 [↑](#footnote-ref-41)
42. 44 См.: Вестник ВАС РФ. 1998. N 10. С. 16 [↑](#footnote-ref-42)
43. 45 Витрянский «Пути совершенствования законодат-ва о недвижимости»//Хозяйство и право -2003 № 6 С.10 [↑](#footnote-ref-43)
44. 46 Вестник ВАС РФ. 1998. N 10. [↑](#footnote-ref-44)
45. 47 Постановление от 11 ноября 2002г. № 808. «Об организации и проведении торгов по продаже находящейся государственной собственности земельных участков». п.2. [↑](#footnote-ref-45)
46. 48 «Правила организации торгов по продаже, находящейся в государственной собственности земельных участков» утв. Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002г. № 808. п. 28. [↑](#footnote-ref-46)
47. 50 Садиков «Комментарий к ГК РФ». М -1997. С. 130. [↑](#footnote-ref-47)
48. 51 Вестник ВАС РФ -1996, № 9. [↑](#footnote-ref-48)
49. 52 СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3595. [↑](#footnote-ref-49)
50. 53 См. п. 9 Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости (далее - Обзор практики). [↑](#footnote-ref-50)
51. 54 Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости от 13. ноября 1997. № 21. п. 1. [↑](#footnote-ref-51)
52. 55 Г.Ф. Шершеневич « Учебник русского гражданского права» М. Спарк -1990. С. 98. [↑](#footnote-ref-52)
53. 56 Козырь «Понятие недвижимого имущества» Закон -1999. № 4 [↑](#footnote-ref-53)
54. 57 Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1996, № 9, с. 47, 61, 72. [↑](#footnote-ref-54)
55. 58 Садиков «Комментарий к гражданскому кодексу РФ» М. 1997. С.133. [↑](#footnote-ref-55)
56. 59 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-56)
57. 60 Собрание законодательства Российской Федерации, 20 ноября 1995 г., N 47, ст. 4473., [↑](#footnote-ref-57)
58. 61 Утка В. "Правовые последствия самовольной постройки" // "Российская юстиция", 1999 г. , № 3 [↑](#footnote-ref-58)
59. 62 Вестник ВАС РФ 1996. с. 61. [↑](#footnote-ref-59)
60. 63 Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983. ст. 53. [↑](#footnote-ref-60)
61. 65 Кузьмина И. «Понятие жилого помещения» Конс. плюс. С. .3. -2002г. [↑](#footnote-ref-61)
62. 66 Инструкция от 6 августа 2001г. № 233 «О порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения». п. 5. [↑](#footnote-ref-62)
63. 67 Бюллетень ВС РФ. 1998 № 6. Определение СК Верх Суда РФ от 6 февраля 1998. [↑](#footnote-ref-63)
64. 68 Абрамова М.В. «К вопросу о понятии недвижимого имущества», СПС. Консультант плюс//Комментарии и законодательство. [↑](#footnote-ref-64)
65. 69 Инструкция от 6 августа 2001г. № 233 «О порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения». п. 7. [↑](#footnote-ref-65)
66. 70 Духно Н.А., Чубуков Г.В. Земельный правопорядок и ответственность. М.: ИЗП, 1998; Духно Н.А. Экологический правопорядок: понятие структура, управление, способы защиты. М.: МГУ ПС, 2000. [↑](#footnote-ref-66)
67. 71 Утратил силу. [↑](#footnote-ref-67)
68. 72 То же. [↑](#footnote-ref-68)
69. 73 См.: Голиченков А.К., Волков Г.А. Комментарий указов Президента Российской Федерации, гарантирующих конституционные права граждан и юридических лиц на землю за период 1991 - 1996 гг. // Законодательство. 1996. N 2. [↑](#footnote-ref-69)
70. 74 ФЗ «О введении в действие ЗК» от 25 октября 2001г. № 137 ФЗ. [↑](#footnote-ref-70)
71. 75 Протокол № 5 от 22 июня 1993г. «Рекомендации по оказанию помощи гражданам и районным комитетам по зем. ресурсам и землеустройству по осуществлению купли-продажи земельных участков» [↑](#footnote-ref-71)
72. 76 п. 7 этого же протокола. [↑](#footnote-ref-72)
73. 77 Протокол № 5 от 22 июня 1993г. «Рекомендации по оказанию помощи гражданам и районным комитетам по зем. ресурсам и землеустройству по осуществлению купли-продажи земельных участков» [↑](#footnote-ref-73)
74. 78 ФЗ “О введении в действие Земельного кодекса РФ”, п.7. [↑](#footnote-ref-74)
75. 79 С изм. и доп., внесенными Указами Президента Р.Ф. от 18 сентября 1996 г. N 1368, от 29 января 1997 г. N 57 и от 16 мая 1997 г. N 485. [↑](#footnote-ref-75)
76. 80 С изм. и доп., внесенными Указом Президента Российской Федерации от 3 ноября 1999 г. N 1474. [↑](#footnote-ref-76)
77. 81 п. 5. ст. 35 З.К. [↑](#footnote-ref-77)
78. 82 Пискунова М. “О делимости недвиж. вещей”, Бизнес-адвокат, № 9, 2003. [↑](#footnote-ref-78)
79. 84 СЗ РФ -1997. № 5 ст. 610 [↑](#footnote-ref-79)
80. 85 См.: Козырь О.М. Указ. соч. С. 273. [↑](#footnote-ref-80)
81. 86 Там же. С. 286. [↑](#footnote-ref-81)
82. 87 ФЗ «О недрах» от 21 февраля 1992г. ст. 1-2. [↑](#footnote-ref-82)
83. 88 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-83)
84. 89 Витрянский .В «Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» Хозяйство и право-2003 №6 С. 9 [↑](#footnote-ref-84)
85. 90 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-85)
86. 91 См. п. 7 Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли- продажи недвижимости (инф. письмо ВАС РФ от 13.11.97 N 21) // Вестник ВАС РФ. 1998. N 1. С. 85 - 86. [↑](#footnote-ref-86)
87. 92 Вестник ВАС РФ. 2000. N 3. С. 43 - 44. [↑](#footnote-ref-87)
88. 93 Информационное письмо През. ВАС от 16 февраля 2001г. №59 п. 16. [↑](#footnote-ref-88)
89. 94 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. No. 59 "Обзор практики применения федерального закона "О государств. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. п. 16. [↑](#footnote-ref-89)
90. 95 В.А. Фогель «Жилое помещение как объект права собственности». СПС// Консультант плюс//Комментарии и законодательство.С.10 [↑](#footnote-ref-90)
91. 96 Витрянский В. «Купля-продажа недвижимости». Хозяйство и право. -2003. -№ 6. С. 5. [↑](#footnote-ref-91)
92. 97 ФЗ «о космической деятельности». 20 августа 1993г. ст. 5. [↑](#footnote-ref-92)
93. 98 ст. 12 «Кодекс торгового мореплавания» 30 апреля 1999 года N 81-ФЗ [↑](#footnote-ref-93)
94. 99 «Кодекс Внутреннего Водного Транспорта», от 7 марта 2003г. ст.15 [↑](#footnote-ref-94)
95. 100 «Воздушный Кодекс РФ» от 19 марта 1997г. ст. 7. [↑](#footnote-ref-95)
96. 101 Приказ от 12 октября 1995 г. N ДВ-110 «О введении в действие правил государственной регистрации воздушных судов» [↑](#footnote-ref-96)