**Особенности купли-продажи жилых помещений**

Реферат

Выполнил: студент заочного отделения 62 - УП группы Бердюгин Евгений Сергеевич

Томский государственный университет новосибирский юредический институт (филиал)

г. Новосибирск 2009

**Введение**

Удовлетворение потребности в жилье на протяжении всей истории человечества остается для большинства людей одной из самых острых и трудно разрешимых проблем. Так, в царской России жилищный фонд составлял всего 180 млн. кв.м. общей площади, причем 80% - в домах деревянных и к тому же не имеющих элементарных удобств[[1]](#footnote-1).

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

С переходом к рыночной экономике претерпели изменения и принципы жилищного законодательства, которая теперь основывается на: признании права частной собственности на жилище в структуре жилищного фонда на равных условиях с публичными формами собственности; приватизации государственного и муниципального жилья; перехода к рынку жилья; демонополизации жилищного хозяйства; утверждения инициативного удовлетворения жилищных потребностей на рынке жилья и, прежде всего, путем строительства или приобретения собственного жилого помещения, а также постепенного перехода на полную оплату проживающими затрат на содержание и ремонт жилья[[2]](#footnote-2).

В современных условиях одним из приоритетных способов улучшения жилищных условий, остается приобретение жилья на вторичном рынке. Это связано, прежде всего, с удорожанием строительства нового жилья, участившимися случаями недобросовестности застройщиков и трудностями в получении земельного участка.

Таким образом, конструкция договора купли-продажи жилых помещений является достаточно востребованной в современных условиях, что приводит к необходимости разрешения ряда дискуссионных вопросов, связанных с реализацией положений Гражданского кодекса РФ, устанавливающих требования к условиям, форме, порядку заключения, изменения и прекращения данного договора, на практике.

**§1. Жилые помещения как объектов гражданского права.**

Статьёй 130 ГК определены критерии отнесения объектов гражданского права к недвижимому имуществу, по которым все недвижимые объекты могут быть разделены на три группы.

К первой группе отнесены объекты, являющиеся недвижимостью по своей природе: земельные участки и участки недр.

Критерии второй группы – прочная связь объектов с землёй, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. К объектам, являющимся недвижимости по физическим свойствам, относятся здания, сооружения и другие объекты.

К третей группе относятся объекты, являющиеся недвижимостью в силу прямого указания закона.

Жилые помещения могут быть отнесены к недвижимости как по второму критерию (невозможность перемещения без ущерба назначению), так и в силу специального указания законе. Согласно ч. 2 ст. 15 ЖК РФ жилыми помещениями признаётся изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям закона).

Можно сказать, что жилые помещения в гражданско-правовых отношениях – это объекты с особым юридическим режимом недвижимости, оборот которых подчиняется специальным правилам, в том числе о государственной регистрации прав и сделок.

Как установлено ч. 1 ст. 16 ЖК РФ и ст. 558 ГК РФ к жилым помещениям относится:

жилой дом, часть жилого дома;

квартиры, часть квартиры;

комната.

Необходимо отличать жилые дома – индивидуальные либо блокированной застройки от многоквартирных домов. Жилыми домами признаются индивидуально-определённые здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и индивидуальных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ). Заселённый многоквартирный дом (равно как и кондоминимум) не является единым объектом права. Объектами гражданских прав, недвижимостью в многоквартирном доме является квартиры и иные помещения (жилые и нежилые).

Согласно ч. 3 ст. 16 ЖК РФ квартирой признаётся структурно обособленное помещение в много квартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящих из одной или нескольких комнат, а также помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признаётся часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ч. 4 ст. 16 ЖК РФ).

Обратим внимание на выделенное курсивом отличие части индивидуального жилого дома от квартиры. Признаком многоквартирного дома является не существование двух и более изолированных жилых помещений, а наличие помещений общего пользования, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме - межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, чердаков, подвалов и пр. (ч. 1 ст. 36 ЖК).

В ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса, в частности, указаны такие объекты капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома, не более трех этажей, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

- жилые дома, не более трех этажей, состоящие из не более 10 блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общие стены без проемов с соседним блоком, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

- многоквартирные дома, состоящие из одной или нескольких блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования[[3]](#footnote-3).

Наличие двух обособленных жилых частей в доме при отсутствии общих помещений не позволяет признать такой дом «многоквартирным» («двухквартирным»). Части индивидуальных жилых домов как самостоятельные объекты недвижимости могут находиться в собственности разных лиц. Например, в так называемых домах «на двух хозяев» в сельской местности либо в индивидуальных жилых домах после реального раздела. Принципиальное отличие правового режима квартир и частей жилых домов заключается в наличии права общей долевой собственности на земельный участок в многоквартирном доме, а также в особых правил ах содержания и эксплуатации.

Также необходимо отличать жилые дома от иных жилых строений на дачных и садовых участках - дач и садовых домов без права регистрации проживания. Дачи и садовые дома не относятся к жилым помещениям объектам недвижимости со специальным правовым режимом. При наличии права регистрации проживания (прописки) жилое строение даже на дачном земельном участке является в соответствии с ЖК и Законом о дачных объединениях жилым помещением - жилым домом.

Как мы видим, в законодательстве о недвижимости отсутствует понятие «домовладение». Отсутствуют в приведенном перечне и такие понятия, как «доля квартиры», «доля дома», «земельная доля». В случае общей собственности объект права - указанные в перечне объекты недвижимости; доли могут быть определены в праве собственности, но не в самом объекте. Объектами прав могут быть конкретные части дома, принадлежащие разным собственникам. В общей собственности находится только общее имущество дома (конструкции, оборудование, общие помещения).

**§2. Особенности купли-продажи жилых помещений.**

Параграф 7 Гражданского кодекса РФ (Продажа недвижимости) содержит специальную статью, закрепляющую особенности продажи жилых помещений (ст. 558), тем самым, законодатель акцентирует внимание на обороте такого объекта недвижимости как жилые помещения.

Систематический анализ положений §7 ГК РФ позволят сформулировать следующее определение договора купли-продажи жилых помещений. Это соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороны (покупателя) жилое помещение, а покупатель в свою очередь уплатить за него обговоренную в соглашении цену.

Договор купли-продажи жилых помещений является консенсуальным, двухсторонне обязывающим. Такой договор должен быть заключен в письменной форме (ст.550 ГК РФ). Подчеркнем, что в подтверждение факта заключения договора купли-продажи жилого помещения сторона по сделке не вправе ссылаться на свидетельские показания (Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17 июня 2003 г. N 16-В03-6)[[4]](#footnote-4).

Требования к форме договора. Договор купли-продажи заключается в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК) и содержащего соглашения по всем существенным условиям (п. 1 ст. 432 ГК). Соответственно договоры, составленные в простой письменной форме и содержащие более одного листа, должны быть прошиты и скреплены подписями сторон, а для юридических лиц - и оттисками печати.

С введением в действие Закона о регистрации прав отменено обязательное нотариальное удостоверение договоров купли-продажи гражданами жилых помещений, но договор может быть нотариально удостоверен по желанию сторон. Так как с введение государственной регистрации прав на недвижимое имущество делает излишним нотариальное удостоверение таких сделок. И если ранее государственная регистрация являлась как бы придатком к форме сделки (в ГК РСФСР правила о регистрации жилого помещения содержались в статьях, именовавшихся «Форма договора купли-продажи жилого дома»), то с «возвращением» полноценного оборота жилых помещений она получила самостоятельное значение способа фиксации сделки, влекущего признание ее государством.

Таким образом, нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью не стало общим правилом гражданского законодательства, да в этом и нет необходимости при условии соблюдения сторонами сделки правил государственной регистрации.

Следует отметить, что передаточный акт - не обязательное приложение к договору купли-продажи, а самостоятельный документ, подтверждающий исполнение обязательств по договору – передачу недвижимости продавцом и принятие ее покупателем, поэтому передаточный акт может быть составлен и в простой письменной форме, даже если договор нотариально удостоверен.

Требования к содержанию договора. В договоре должны быть указаны стороны сделки и существенные условия, установленные законом для договоров купли-продажи жилья.

Стороны договора должны быть указаны в соответствии с требованиями гражданского законодательства, п. 1,2 ст. 18 Закона о регистрации прав, п. 18 Правил ведения ЕГРП (в ред. от 22.11.2006).

Для физических лиц указываются:

фамилия, имя, отчество (полностью, без сокращений);

пол;

гражданство;

дата и место рождения;

место проживания;

наименование и реквизиты документов, устанавливающих личность (например, паспортные данные).

Если договор заключен не сторонами, а их представителями, то в договоре помимо данных сторон указываются данные о представителях и полномочия, в силу которых они действуют (доверенности, документы законных представителей несовершеннолетних младше 14 лет и лиц, лишенных дееспособности).

Несовершеннолетние старше 14 лет и ограниченные в дееспособности граждане заключают и подписывают договор самостоятельно. Необходимое в соответствии с п. 1 ст. 26 и п. 1 СТ. 30 ГК согласие их законных представителей и попечителей может быть выражено в договоре или представлено отдельными документами.

Договоры купли-продажи могут быть заключены лицами, не являющимися собственниками недвижимости, но действующими от собственного имени (доверительные управляющие, конкурсные управляющие при банкротстве, специализированные организации на публичных торгах, комиссионеры и др.). Доверительный управляющий после своего имени (наименования) делает пометку «Д.У.» (ст. 1012 ГК).

Существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются:

Во-первых, существенным условием договора купли-продажи жилья является указание в нем всех данных продаваемого имущества, которые придают имуществу индивидуальную определенность (ст.554 ГК РФ). Предметом продажи является имущество, право на которое зарегистрировано в установленном порядке. Поэтому в договоре должны фиксироваться сведения о продаваемом имуществе, содержащиеся в формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Объект недвижимости должен быть описан в соответствии с требованиями п. 1 ст. 18 и п. 6 ст. 12 Закона о регистрации прав. Должны быть указаны:

вид (название) объекта: здание, сооружение, жилой дом, садовый дом, дача, гараж, квартира, часть здания, нежилое помещение, часть дома, часть квартиры;

адрес (местоположение);

литеры или номера строений, условный номер объекта, присвоенный органом по регистрации прав, в случае нахождения нескольких объектов под одним почтовым адресом;

этажность объекта;

этаж и номера помещений на поэтажном плане;

площадь объекта.

Если предметом договора является передача доли в праве общей собственности, то указываются размер доли в виде простой дроби и данные о целом объекте недвижимости.

Во-вторых, существенным условием договора продажи жилого помещения является цена продаваемого имущества (ст. 555 ГК РФ). Обязательное включение цены имущества в договор обусловлено, как правило, значительной стоимостью продаваемого имущества, а также необходимостью уплаты налога с продажи данного имущества, размеры которого определяются исходя из продажной цены имущества.

Цена недвижимого имущества, установленная соглашением сторон (ст. 555 ГК). Возможно указание цены на единицу площади, тогда цена договора определяется исходя из площади передаваемого недвижимого имущества.

Допустимо определение цены договора в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (ст. 317 ГК). В таком случае цена договора в рублях устанавливается по документам фактической оплаты на день платежа.

Не следует путать цену договора с инвентаризационной оценкой жилья, кадастровой (нормативной) ценой, данными независимой оценки. Установленная соглашением сторон цена жилья может быть как выше, так и ниже оценки.

Для правильного налогового учета, например получения налогового вычета, при покупке жилья в договоре купли-продажи жилого дома с земельным участком необходимо отдельно определять цену объекта и цену участка.

При продаже жилья имущества в кредит с условием о рассрочке платежа должны быть указаны порядок, сроки и размеры платежей (п. 1 ст. 489 ГК).

В-третьих, особенностью купли-продажи жилых помещений является выделение в качестве существенного условия договора указания в тексте соглашения лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем.

Такое существенное условия с одной стороны является гарантией «чистоты» жилья для покупателя, с другой стороны закон гарантирует права на жилище лиц, проживающих в продаваемом жилом помещении.

Перечень лиц, проживающих в жилом помещении и сохраняющих в соответствии с законом право пользования после приобретения жилого помещения покупателем, с указанием их прав пользования (п. 1 ст. 558 ГК).

К таким лицам относятся члены семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ), наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане (ст.ст. 675 и 677 ГК РФ), граждане, являющиеся поднанимателями в пределах срока поднайма, но не более срока действия договора найма (ст. 685 ГК РФ).

В договоре может быть положение об отсутствии таких лиц.

И так сохраняют права пользования жилым помещением после его отчуждения, в частности:

наниматели и постоянно проживающие с ними граждане (ст. 675, 677 ГК);

ссудополучатели, проживающие в жилом помещении на основании договора безвозмездного пользования (ссуды) (ст. 700 ГК);

получатели ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением, чья потребность в жилище обеспечивается проживанием в данном помещении (ст. 586,602 ГК);

отказополучатели, проживающие в жилом помещении в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК);

члены семьи (в том числе бывшие члены семьи) продавца приватизированного помещения, имевшие в момент приватизации равные с ним права, если иное не предусмотрено законом или соглашением между ними и продавцом (ст. 19 Закона о введении в действие ЖК[[5]](#footnote-5)).

Не сохраняют прав пользования жилым помещением временные жильцы, срок проживания которых не может превышать шести месяцев (ст. 680 ГК). До 1 января 2005 г. право пользования жилым помещением при его отчуждении сохраняли члены семьи собственника. В настоящее время согласно п. 2 ст. 292 ГК (в ред. Федерального закона от 30.12.2004 № 213-ФЗ) переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (например, вышеуказанный случай продажи приватизированного помещения).

Не соответствуют законодательству договоры, содержащие положение о том, что лица, проживающие в продаваемом жилом помещении, обязуются выписаться (сняться с регистрационного учета). Согласно п. 3 ст. 308 ГК обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем. Практикуемая в таких случаях подача заявления ~ нотариальную контору о выписке также никаких обязанностей у них не создает. В этом случае покупатель может требовать выписки лиц, утративших в соответствии с законом право пользования жилым помещением, в силу п. 2 ст. 292 ГК, а не в силу условий договора. Как указано выше, права членов семьи продавца приватизированного помещения могут быть прекращены взаимным соглашением между ними и продавцом.

Отсутствие в договоре продажи жилого помещения хотя бы одного из указанных существенных условий свидетельствует о том, что сторонами не согласовано условие о недвижимом имуществе, подлежащем продаже, и договор не считается заключенным, а следовательно, и переход прав на недвижимость не подлежит государственной регистрации.

Необходимое условие – указание в договоре существующих ограничений (обременений) прав продавца, в том числе зарегистрированных в ЕГРП: залог, аренда, сервитут, права требования в судебном порядке, иные права третьих лиц. При отсутствии таких положений имеется основание для отказа в регистрации сделки и перехода права, поскольку лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий (п. 1 ст. 20 Закона о регистрации прав).

Остальные условия могут быть существенными в силу соглашения сторон. Договор помимо указанных условий может содержать указания на право продавца, основания возникновения этого права, реквизиты правоустанавливающих документов; условия и порядок оплаты имущества покупателем; условия и порядок передачи имущества продавцом; обязательства сторон по регистрации перехода права собственности. В настоящее время в связи введением в ЖК новых норм о содержании и эксплуатации жилого фонда, увеличением эксплуатационных расходов покупателю разумно ознакомиться с договорами на обслуживание недвижимости, выяснить размеры коммунальных платежей, наличие задолженности продавца и отразить это в договоре. Однако при отсутствии таких положений при наличии всех установленных законом существенных условий требования к договору считаются соблюденными.

В заключение данного параграфа подчеркну, что необходимо учитывать особенности купли-продажи отдельных видов жилых помещений. Так, согласно п. 6 ст. 42 ЖК РФ, при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ.

По общему правилу ст. 552 ГК РФ по договору купли-продажи жилого дома или его части покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Земельный кодекс N 136-ФЗ от 25 октября 2001 г. устанавливает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В соответствии с п. 2 ст. 552 ГК РФ, в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

**§3. Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними.**

Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на жилые помещения. При этом в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация является доказательством существования зарегистрированного права, что по существу означает презумпцию правильности регистрации прав. Соответственно зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Более того, Гражданский кодекс РФ в ст. 131 устанавливает требование, согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество — возникновение, переход, ограничение и прекращение — подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре. Регистрации подлежат следующие права на недвижимость: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право аренды, ипотека, сервитут, а также иные права в случаях, предусмотренных законом.

Обязательной государственной регистрации подлежит переход к покупателю права на недвижимость (п. 1 т. 551 Г РФ). Моментом возникновения права собственности у покупателя признается момент государственной регистрации его права в соответствии с п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ.

При купле-продаже недвижимости нежилого назначения (здания, строения, сооружения, нежилого помещения, гаража, дачного и садового дома, земельного участка) совершается одно регистрационное действие – регистрация перехода права к покупателю.

Для купли - продажи недвижимости жилого назначения (жилого дома, квартиры; части жилого дома или части квартиры, комнаты) порядок установлен Инструкцией Минюста о регистрации купли-продажи.

При купле-продаже жилого помещения совершаются два регистрационных действия:

регистрация сделки (договора) купли-продажи (с этого момента она признается заключенной в соответствии с п. 2 ст. 558 ГК);

регистрация перехода права к покупателю (в соответствии с п. 1 ст. 551 ГК).

Оба действия не обязательно совершаются одновременно, поскольку регистрация права собственности покупателя должна осуществляться после исполнения условий сделки, необходимых для перехода права на проданное помещение.

Такая схема регистрации не совсем понятна с общепринятой точки зрения на куплю-продажу жилья как на одновременное заключение договора и отчуждение имущества. Однако в соответствии с законом если договор считается заключенным с момента государственной регистрации, то именно с этого момента у сторон появляются взаимные обязательства: у продавца – передать имущество, у покупателя - принять и оплатить его. После подписания договора и его нотариального удостоверения у продавца и покупателя возникает только одна обязанность - совершить действия по государственной регистрации сделки, последствия уклонения от которой предусмотрены в п. 3, 4 ст. 165 ГК. Государственная регистрация договора может оказаться невозможной в силу арестов, запрещений и иных причин.

Возможны также случаи продажи под условием, когда стороны договорились о переходе права после оплаты. Одновременно осуществить регистрацию сделки и перехода права к покупателю в данном случае невозможно. Сначала регистрируется договор, после чего стороны осуществляют расчеты, а после передачи покупателем необходимой суммы продавец передает имущество и заявляет в регистрирующий орган о переходе права к покупателю. Именно такая процедура обеспечивает защиту законных интересов всех участников сделки.

В соответствии с требованиями п. 2 ст. 6 и п. 2 ст. 13 Закона о регистрации прав необходимым условием регистрации договора купли-продажи жилого помещения и (или) перехода на недвижимость является регистрация в ЕГРП ранее возникшего права продавца (до 31 января 1998 г.). Если продавец приобрел недвижимость после указанной даты, но не зарегистрировал свое право в ЕГРП, у него не возникло права собственности, такое лицо не обладает правомочиями по отчуждению недвижимости и не может заключать сделки по ее поводу. Исключение составляют случаи перехода права собственности в порядке правопреемства при наследовании имущества и реорганизации юридических лиц, когда права возникают с момента открытия наследства и с момента регистрации вновь созданного юридического лица - правопреемника. Указанные лица являются собственниками и обладают правомочиями по распоряжению недвижимостью, однако их права подлежат регистрации в силу п. 2 ст. 4 Закона о регистрации прав (обязательность регистрации прав на имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после 31 января 1998 г.) и в силу п. 2 ст. 6 и п. 2 ст. 13 Закона о регистрации прав (обязательность регистрации права перед регистрацией сделки и перехода права).

Заявление о регистрации ранее возникшего права продавца может быть принято одновременно с заявлением о регистрации сделки и перехода права к покупателю. В этом случае все три регистрационных действия совершаются одновременно в течение месячного срока (разумеется, без выдачи свидетельства продавцу). В этом случае регистрация права продавца проводится без уплаты государственной пошлины (п. 2 ст. 6 Закона о регистрации прав).

Если договором продажи предусмотрена оплата недвижимости через определенное время после передачи покупателю (продажа в кредит или рассрочка платежа), то, если иное не предусмотрено договором, до момента оплаты недвижимость признается находящейся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем обязанностей по оплате (п. 5 ст. 488 ГК).

Залог в силу закона возникает и в случае приобретения или строительства жилого дома или квартиры за счет кредита банка или иной кредитной организации или средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение жилья, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 77 Закона об ипотеке). Залогодержателем по данному залогу является банк (иная кредитная организация), юридическое лицо, предоставившее гражданину денежные средства.

В таких случаях производится еще одно регистрационное действие (для купли-продажи недвижимости нежилого назначения - второе, третье - для купли-продажи жилья): регистрация залога (ипотеки) в силу закона как ограничения права покупателя в пользу залогодержателя - продавца.

Следует обратить внимание, что нормы о залоге в силу закона при купле-продаже являются диспозитивными, они действуют, если соглашением сторон не предусмотрено иное. Иначе говоря, договором купли-продажи может быть установлено, что залога при оплате в кредит или рассрочку не возникает.

Несмотря на возникновение залога, договоры купли-продажи в кредит, с рассрочкой платежа, заключенные до 1 января 2005 г., не подлежали обязательному нотариальному удостоверению. Как известно, залог может возникнуть по двум основаниям: в силу договора (по соглашению сторон) и в силу закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (ст. 1 Закона об ипотеке). Нотариальное удостоверение требовалось до 1 января 2005 г. для договора об ипотеке (ст. 10 Закона об ипотеке). А залог при купле-продаже с рассрочкой платежа возникает в силу закона из условий договора купли-продажи, обязательная нотариальная форма которого законом не предусмотрена.

Регистрация залога в силу закона при купле-продаже в кредит производится без заявления о регистрации залога со стороны продавца и без дополнительной платы. Запись об ипотеке производится одновременно с записью о праве собственности покупателя и под тем же регистрационным номером. По ходатайству продавца ему может быть выдана выписка из ЕГРП.

Покупатель как собственник вправе распоряжаться купленной, но не оплаченной недвижимостью. Однако совершение и регистрация дальнейших сделок возможны только при согласии продавца как залогодержателя (п. 1 ст. 37 Закона об ипотеке) и указании в договоре на обременение недвижимости залогом в обеспечение долга по предыдущей сделке (ст. 353 ГК, ст. 38 Закона об ипотеке).

Запись о залоге погашается на основании совместного заявления продавца и покупателя после полной оплаты имущества. Если права залогодержателя были удостоверены закладной, то запись об ипотеке погашается по заявлению законного владельца закладной. Государственная пошлина за погашение ипотеки не взимается.

Следует отличать договоры купли-продажи в кредит с условием о рассрочке платежа, когда право собственности переходит к покупателю до полной оплаты имущества, от договоров купли-продажи с условием сохранения права собственности за продавцам до момента оплаты (ст. 491 ГК). В данном случае регистрация перехода права проводится после исполнения условия об оплате и залога в силу закона не возникает.

Итак, количество регистрационных действий зависит от назначения недвижимости и условий договора. В случаи купли-продажи жилья производятся следующие регистрационные действия.

Купля-продажа жилого помещения (при наличии записи о праве продавца в ЕГРП):

а) регистрация сделки;

б) регистрация перехода права к покупателю.

Купля-продажа жилого помещения (при отсутствии записи о праве её продавца в ЕГРП):

а) регистрация права продавца;

б) регистрация сделки;

в) регистрация перехода права к покупателю.

Купля-продажа жилого помещения в кредит, с рассрочкой платежа (при наличии записи а праве продавца в ЕГРП):

а) регистрация сделки;

б) регистрация перехода права к покупателю;

в) регистрация залога в силу закона (ограничение права покупателя залогом в пользу продавца до полной оплаты).

Купля-продажа жилого помещения в кредит, с рассрочкой платежа (при отсутствии записи а праве продавца в ЕГРП):

а) регистрация права продавца; .

б) регистрация сделки;

в) регистрация перехода права к покупателю;

г) регистрация залога в силу закона (ограничение права покупателя залогом в пользу продавца до полной оплаты).

Покупка жилого помещения за счет кредита банка или средств целевого займа, предоставленного юридическим лицам (при наличии записи а праве продавца в ЕГРП):

а) регистрация сделки;

б) регистрация перехода права к покупателю;

в) регистрация залога в силу закона (ограничение права покупателя залогом в пользу банка до исполнения обязательств по кредитному договору).

Покупка жилого помещения за счет кредита банка (при отсутствии записи о праве продавца в ЕГРП):

а) регистрация права продавца;

б) регистрация сделки;

в) регистрация перехода права к покупателю;

г) регистрация залога в силу закона (ограничение права покупателя залогом в пользу банка до исполнения обязательств по кредитному договору).

После регистрации на всех подлинных экземплярах договора купли-продажи жилого помещения проставляется штамп «Произведена государственная регистрация» с указанием вида сделки (договора купли-продажи), даты и номера регистрации, заверенный подписью регистратора с указанием его фамилии и инициалов и гербовой печатью органа регистрации.

Регистрация перехода права к покупателю удостоверяется свидетельством и проставлением штампа о государственной регистрации права на договоре. В штампе регистрационной надписи после слов «Произведена государственная регистрация» указывается вид зарегистрированного права, проставляются дата государственной регистрации и номер, под которым это право зарегистрировано в Едином государственном реестре прав.

Если регистрируется переход прав на несколько проданных по одному договору объектов недвижимости (например, жилой дом с земельным участком), в штампе указываются наименования объектов и дата государственной регистрации и номер, под которым право зарегистрировано на каждый объект.

Если одновременно с регистрацией перехода права производится регистрация ипотеки в силу закона в свидетельстве о праве собственности покупателя в графе «Ограничения (обременения)» указывается «Залог в силу закона».

**Заключение**

В заключении, мне бы хотелось подвести краткие итоги. Сделка купли-продажи жилья имеет свои особенности. Во-первых, это обязательная письменная форма заключения сделки. Во-вторых, это возможность нотариальной и простой письменной формы. В третьих, это обязательный учет интересов всех лиц имеющих права на предмет сделки купли-продажи. В четвертых, обязательность государственной регистрации сделки купли-продажи и прав собственности на недвижимость (жилье).

Необходимо отметить некоторые пробелы в законодательстве регулирующем отношения в жилищной сфере. Например, проблемы возникающие у нового собственника с невозможностью выписать прежнего владельца и его семью из приобретенного жилья. К сожалению, даже в судебном порядке этот вопрос не всегда может быть решен в пользу собственника. Суды зачастую руководствуются нормой предусмотренной Конституцией РФ, о том что ни кто не может быть лишен жилища отказывают собственнику в иске о выселении бывшего владельца. На мой взгляд здесь имеет место неправильная трактовка статьи 40 Конституции РФ, напомню, там идет речь о праве граждан на жилье и невозможности произвольного лишения жилья. Ключевым здесь является слово произвольный, решение суда не может считаться произвольным т.к. выносится именем Российской Федерации. Иногда суды ссылаются на невозможность расторжения договора найма, на основании которого бывший собственник продолжает проживать в квартире т.к. он не нарушает условий договора и не имеет жилья для перерегистрации по-новому адресу. Но ст. 136 ЖК РФ, носящая императивный характер, дает прямое указание на возможность такого выселения, не предусматривая в качестве основания для него нарушения нанимателем условий договора. Основанием в данном случае является признанная судом нуждаемость собственника в пользовании жильем. К счастью, о подобных решениях судов пока рано говорить как о сложившейся подобные судебной практике, однако во избежание вынесения в дальнейшем неправомерных решений хотелось бы чтобы данный вопрос получил конкретное решение со стороны законодателя.

Нужно сказать и о положительных результатах работы законодательной власти. Как я уже писал отменена обязательная нотариальная форма заключения сделок с недвижимостью, что упростило порядок их заключения и существенно сократило затраты приобретателя жилья. Вступившая в силу часть вторая Налогового кодекса облегчило налоговое бремя на как на приобретателя жилья так и на продавца.

Однако многие вопросы еще ждут своего законодательного разрешения.

**Список литературы**

Нормативно-правовые акты

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года // Российская газета. - 25 декабря 1993 года. Конституция Российской Федерации (принята Всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.). // Официальный текст. М.: Издательство НОРМА, 2001.- 24 с.

Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.94 № 51-ФЗ (в ред. от 26.06.2007) // СПС Консультант Проф; часть вторая от 26.01.96 № 14-ФЗ (в ред. от 26.06.2007) // СПС Консультант Проф; часть третья от 26.11.2001 № 146-ФЗ ((ред. от 03.06.2006, с изм. от 29.12.2006) // СПС Консультант Проф.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 13.05.2008) // СПС Консультант Проф.

Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 30.06.2008) "О Государственной регистрации прав на недвижимое имущества и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997)

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 3 января 2005 г. - №1. - Ст. 40.

Распоряжение Правительства РФ от 17 декабря 2004 г. №1647-р «О передаче в федеральную собственность учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 27 декабря 2004г. - №52. - Ст. 5531.

Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки с ним – 3-е изд, доп. и перераб.- М.: Юрайт-Издат, 2008. – 935с.

Бевзенко Р.С. Юридическое значение акта государственной регистрации права на недвижимое имущество // Законодательство. - №9. - 2004 г.

Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). - Юрайт-Издат, 2004 г.

Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации / М.Ю. Тихомиров. - М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

Кузьмина И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. - №9. - 2001 г.

Шейнин Л.Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? // Журнал российского права. - №10. - 2004 г.

1. См.: Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. М.: Юрид. лит, 1990. С. 6. [↑](#footnote-ref-1)
2. Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства // Жилищное право, 2000. № 1. С. 11. [↑](#footnote-ref-2)
3. Согласно п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жи­лого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварий­ным и подлежащим сносу (утв. постановлением Правительства рф от 28.01.2006 NQ 47 // СЗ рф. 2006. NQ 6. Ст. 702) многоквартирным домом признается совокуп­ность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земель­ный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользова­ния в таком доме. [↑](#footnote-ref-3)
4. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17 июня 2003 г. N 16-В03-6 "Неправильное применение норм материального и процессуального права повлекло ошибочное разрешение спора о признании недействительной сделки купли-продажи дома. В подтверждение факта заключения договора купли-продажи дома сторона по сделке не вправе ссылаться на свидетельские показания" (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - 2004г. - №5. [↑](#footnote-ref-4)
5. В редакции проекта N2 408494-4 Федерального закона «О внесении изменений в статью 31 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 19 Федерально­го закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"», принятого Государственной Думой РФ 25 мая 2007 г. в первом чтении. [↑](#footnote-ref-5)