***Содержание***

1. **Введение**...................................................................
2. **Понятие сделок**.......................................................
3. **Виды сделок**............................................................
4. **Понятие отчуждения**...............................................
5. **Формы распоряжения жильем находящегося**

**в собственности при его отчуждении**...................

1. **Порядок проведения сделки при отчуждении жилого помещения**...................................................
2. **Законодательные основы финансовых отношений при оформлении сделок на отчуждение жилья**.................................................................................
3. **Заключение**.................................................................
4. **Список используемой литературы**.........................
5. **Приложение**................................................................

**Введение.**

Основополагающей правовой базой для развития жилищного законодательства является Конституция РФ. Здесь (ст. 40[[1]](#footnote-1)) закреплено право граждан России на жилище и определены главные гарантии обеспечения этого права со стороны государства: развитие и охрана государственного и общественного жилищного фонда; содействие кооперативному и индивидуальному жилищному строительству; справедливое распределение под общественным контролем жилой площади; плата за квартиру и коммунальные услуги. Конституция РФ не только определила права граждан, но и установила их обязанность бережно относиться к предоставленному жилищу. Все другие акты издаются директивными и местными органами на основе и в соответствии с Конституцией РФ.

Вторым по значению актом являются Основы жилищного законодательства РФ, введенные с 1 января 1982 года (приняты 24 июня 1981 г.). Переработаны и дополнены 19 марта 1995 г. и закреплены Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики»[[2]](#footnote-2). В Основах определены задачи жилищного фонда, установлены общие положения управления жилищным фондом, основные правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений и пользования ими в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также пользования жилыми помещениями в домах индивидуального жилищного фонда.

Разграничение жилищный фонд в зависимости от его принадлежности и порядок исключения из его состава жилых домов и жилых помещений регулируется ст. 4 (Жилищный фонд)[[3]](#footnote-3)Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»:

находящиеся на территории РФ жилые дома, а также жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд;

в жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера.

Пояснения можно найти в ст. 5 (Виды жилищного фонда)[[4]](#footnote-4), из которой следует:

все жилые дома, а также жилые помещения в других строениях, находящиеся на территории страны, образуют жилищный фонд. В зависимости от того, кому принадлежат жилые дома (жилые помещения), он включает:

* жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие государству (государственный жилищный фонд);
* жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащих организациям, их объединениям, другим общественным организациям (общественный жилищный фонд);
* жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам (фонд жилищно-строительных кооперативов);
* жилые дома и квартиры, находящиеся в личной собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд).

В жилищный фонд включаются также жилые дома, принадлежащие государственно-колхозным и государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям. Они не относятся ни к одному из выше указанных фондов. Тем не менее к ним применяются правила, установленные для общественного жилищного фонда.

Вступая в гражданско-правовые отношения по поводу сделок, направленных на отчуждение жилых помещений собственники оформляют целый ряд юридических документов, включая договор купли-продажи, дарения, мены, различные формы актов и доверенностей. Знание порядка правильного оформления таких документов позволит в будущем исключить судебные процессы.

**Понятие сделок.**

***Сделка*** - действие гражданина или организации, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ), один из наиболее часто встречающихся юридических фактов. Самым распространенным видом сделки является договор (т. е. двухсторонняя или многосторонняя сделка); однако сделки могут быть и односторонними - выражающими волю одного лица (например, завещание). Сделка должна быть совершена на основе сознательного волеизъявления сторон, направленного на возникновение конкретных. Не запрещенных законом правовых последствий; сами действия также должны быть правомерными. Сделки могут заключаться только дееспособными гражданами; частично (не полностью) дееспособные совершают сделки в пределах, предусмотренных законом. Юридические лица совершают сделки в соответствии с целями их деятельности на основе уставов (положений).

Сделка называется консенсуальной, если для признания ее совершенной достаточно лишь достижения соглашения между участниками сделки (например, договор купли-продажи). Если же для признания сделки состоявшейся необходимо, кроме волеизъявления, совершение определенного действия (например, передачи вещей, денег), сделка называется реальной (например, договор займа).

***Сделки*** - акты осознанных , целенаправленных, волевых действий физических и юридических лиц, совершая которые они стремятся к достижению определенных правовых последствий.

***Сделки*** - правомерные действия. Этим они отличаются от действий противоправных - деликтов ( причинение вреда жизни и здоровью граждан, а также имуществу другого лица ).

Сделка как волевое действие. Сущность сделки составляют воля и волеизъявление сторон: воля дает ответ на вопрос: “чего я хочу “, а волеизъявление: “что я для этого делаю”.

Указанные признаки в совокупности отражены в определении сделок, которое содержится в статье 153 ГК РФ “действия граждан и юридических лиц, направленные на восстановление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей”.

Сделки характеризуются следующими пятью особенностями:

1. Сделки представляют собой юридический факт и являются наиболее распространенным основанием возникновения . изменения или прекращения гражданских правоотношений.
2. ***Сделка*** - волевой акт. Направленный на достижение определенной цели. Этим сделки отличаются от события. ***События*** - явления естественного порядка. происходящего

ъ\=74помимо воли людей.

1. Сделкой может быть признано правомерное действие. Не противоречащее закону. хотя бы не подпадающее ни под один из известных закону типов сделок.
2. Сделка должна быть совершена лишь теми гражданами и организациями, воля которых порождает соответствующие правовые последствия.

Сделка организаций не должна противоречить целям их деятельности, зафиксированным в учредительных документах.

Сделка организаций может осуществляться органами юридических лиц, в соответствии с их компетенцией или надлежащими представителями юридических лиц.

При совершении сделок гражданами большое значение имеет дееспособность.

V. Сделка осуществляется на основании воли ее участников - ***волеизъявления***, которое определяет содержание сделки ( конкретные права и обязанности).

Воля граждан и юридических лиц должна быть ясно выражена:

* в действиях;
* в устной или письменной форме;
* в состоянии воли лица.

**Виды сделок.**

Основное разграничение сделок закреплено в ст. 154 ГК РФ[[5]](#footnote-5). Наличие у всех сделок общих признаков - совпадение воли и волеизъявления, правомерность действия - не исключает их подразделение на виды:

* в зависимости от числа участвующих сторон сделки бывают односторонними, двусторонними и многосторонними;
* в зависимости от того, соответствует ли обязанности одной стороны в сделке совершить определенные действия, встречная обязанность другой стороны по предоставлению материального или иного блага, сделки делятся на возмездные ил безвозмездные;
* по моменту, к которому приурочивается возникновение сделки, они делятся на реальные и консенсуальные;
* по степени зависимости действительности сделки от ее основания (цели) они бывают каузальными и абстрактными;
* в силу зависимости юридических последствий совершения сделки от какого-то обстоятельства, которое может наступить или не наступить, выделяются условные сделки.

Рассмотрим вкратце каждый вид сделки.

**А.**

**СДЕЛКИ**

В зависимости от числа сторон совершивших сделку

**Односторонние Двусторонние Многосторонние**

**сделки сделки сделки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **-** сделки, для совершения которых достаточно действий одной стороны. *Например:*  ***- завещание***  ***- принятие наследства***  ***- отказ от наследства***  ***- объявление ( конкурса)***  Односторонняя сделка порождает последствия, затрагивающие  одно, два или более лиц.  Односторонние сделки не всегда одно-субъективные. *Например:*  ***- конкурс***  Иногда односторонняя сделка вызывает юридические последствия при условии, что соответствующее волеизъявление воспринято тем лицом которому оно адресовано. | - сделки, для совершения которых необходимо действие двух сторон, необходимы два совпадающих воле- изъявления.  *Например:*  ***- купля-продажа***  Каждая из сторон сделки может быть представлена не одним, а несколькими субъектами.  *Например:*  ***- продажа дома одной семьей другой семье.***  Двусторонняя сделка именуется **договором.** Также ее называют взаимной. | - сделки, число сторон в которых составляет не менее трех, причем действия сторон не противостоят друг другу, а направлены на достижение одних и тех же целей.  *Например:*  ***- договор о совместной деятельности по возвращению хозяйственного объекта.***  В некоторых многосторонних сделках волеизъявления совпадают по содержанию. Однако этот признак не является необходимым, так как стороны сделки могут предусмотреть разные виды участия. |

**Б.**

**СДЕЛКИ**

**ВОЗМЕЗДНЫЕ БЕЗВОЗМЕЗДНЫЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Возмездной** называется сделка, в которой обязанности одной стороны совершить определенные действия соответствует встречная обязанность другой стороны по предоставлению материального и другого блага.  Возмездность в сделке может выражаться в передаче денег, вещей, предоставлении встречных услуг, выполнении работы и т.д. | **Безвозмездной** называется сделка, в которой сторона производит предоставление на получение встречного удовлетворения.  *Односторонние сделки всегда безвозмездны.*  Безвозмездные сделки сравнительно редки в отношениях юридических лиц, чаще они встречаются во взаимоотношениях граждан между собой или с организациями.  *Например:*  ***- предоставление имущества во временное безвозмездное пользование, дарение, поручение и займ по договоренности.*** |

**В.**

**СДЕЛКИ**

**РЕАЛЬНЫЕ КОНСЕНСУАЛЬНЫЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| - сделки, для совершения которых необходимы:  - соглашение  - действие, выраженное в пере—даче вещей.  *Например:*  ***- заем;***  ***- перевозка груза****.* | - сделки, считающиеся заключенными с момента, когда между сторонами достигнуто согласие.  *Например:*  ***- купли-продажи с письменным подтверждением соглашения;***  ***- договор-поручение; и т.п.*** |

**Г.**

**СДЕЛКИ**

**КАУЗАЛЬНЫЕ АБСТРАКТНЫЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| - сделки, действительность которых зависит от наличия основания сделки.  Сторона каузальной сделки может доказывать отсутствие основания. | - сделка характеризуется тем, что доказывать основание сделки запрещено.  - вексель (не ясно основание). |

Сделки играют в общественной жизни многогранную роль. Поэтому в гражданском праве действует принцип допустимости - действительности любых сделок, не запрещенных законом, т.е. срабатывает принцип свободы сделок. Переходим к основному вопросу данной работы: «Сделки, направленные на отчуждение жилых помещений (договор купли-продажи и некоторые другие)».

**Понятие отчуждения.**

***Отчуждение*** - передача имущества в собственность другого лица; один из способов осуществления собственником правомочия распоряжения принадлежащим ему имуществом. Различается отчуждение возмездное (*купля-продажа*) и безвозмездное (*дарение*). Осуществляется главным образом по воле собственника на основе договора , заключаемого им с приобретателем имущества. Отчуждение государственного недвижимого имущества организации или, наоборот, отчуждение недвижимого имущества организации в собственность государству в установленных законом случаях имеет своей основой плановый акт. В предусмотренных законом случаях отчуждение осуществляется помимо воли собственника (т. е. в принудительном порядке): например, отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего гражданину, в собственность государства путем конфискации (безвозмездно) или путем реквизиции, т. е. возмездно, с выплатой стоимости имущества (ГК РФ ст. 149); путем безвозмездного изъятия бесхозяйственно-содержимого дома (ГК РФ ст. 141); путем принудительной продажи недвижимого имущества должника в целях присужденного с него по суду взыскания долга.

**Формы распоряжения жильем находящегося в собственности при его отчуждении.**

***Договор купли-продажи.***

Наиболее распространенной формой распоряжения жильем, находящегося в собственности, служит договор купли-продажи[[6]](#footnote-6).

***Договор*** - соглашение двух или более сторон, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, является разновидностью сделки. Договор вступает в силу с момента его подписания.

В зависимости от порядка заключения и момента возникновения прав и обязанностей сторон договора подразделяются на консенсуальные, реальные и формальные. Консенсуальными (от лат. consensus - соглашение) являются договора, для заключения которых достаточно соглашения сторон. Реальными (от лат. res - вещь) считаются договора, для заключения которых помимо соглашения сторон необходима фактическая передача имущества, являющегося предметом договора (например, перевозка, хранение, заем). В нашем случае договор именуется формальным. Для его заключения требуется оформление по предписанной законом форме: письменной и нотариальной. Например, договора купли-продажи квартиры, дарения дома должны быть нотариально удостоверены.

Договор купли-продажи носит возмездный характер: каждый из участников договора получает определенное материальное или иное благо (имущество, деньги, услуги, права). Безвозмездными являются некоторые договора, применяемые обычно в быту (дарение, пользование имуществом). Сторона, предоставляющая безвозмездную услугу, обычно несет менее строгую ответственность за не исполнение договора.

Согласно договору купли-продажи продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель - принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму. Купля-продажа относиться к числу двухсторонних возмездных договоров, предметом которых являются, как правило, *вещи и имущество*. В России общие правила купли-продажи закреплены в ГК РФ (ст. ст. 420, 422-423)[[7]](#footnote-7).

Договор может быть заключен между любыми участниками гражданского оборота (организациями, гражданами). Для купли-продажи некоторых видов имущества (например, жилого дома) законом, другими нормативными актами установлены особые правила. Форма договора определяется общими правилами о форме совершения сделок[[8]](#footnote-8).

Такой договор должен быть нотариально удостоверен, если хотя бы одной из сторон выступают граждане. Без соблюдения нотариальной формы сделка считается не действительной. На основании нотариально заверенного договора купли-продажи новый владелец получает свидетельство о праве собственности на приобретенное жилье. После нотариального оформления договора покупатель имеет право требовать передачи жилья, а продавец - получить деньги за проданную недвижимость. Нотариального оформления не требуется, когда предприятие покупает квартиру у другого предприятия. Поскольку и продавец и покупатель являются юридическими лицами.

Для оформления договора купли-продажи недвижимости у нотариуса обязательно требуются следующие документы:

* правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности на квартиру (свидетельство о собственности и договор передачи, свидетельство о праве на наследство, договор дарения и т.д.);
* Справка бюро технической инвентаризации по форме № 11-а для купли-продажи[[9]](#footnote-9);
* паспорта (свидетельства о рождении несовершеннолетних) участников данной сделки.

Размер госпошлины за нотариальное удостоверение сделки купли-продажи составляет 3% стоимости жилого имущества, указанного в договоре.

***Договор мены.***

- Договор, в силу которого между сторонами производится обмен одного имущества на другое. После исполнения договора мены каждая из сторон утрачивает право собственности на передаваемое имущество и приобретает такое право на полученное имущество. Договор мены[[10]](#footnote-10) сходен с договором купли-продажи. Оба договора представляют собой способы эквивалентного обмена товаров, обмена равных стоимостей. Каждый из участвующих в договоре мены считается продавцом имущества, которое он отдает, и покупателем имущества, которое он получает. Сходство договора мены с куплей-продажей позволяет распространить на него ряд правил о купле-продаже. К договору мены применяются правила, касающиеся условий действительности договора купли-продажи, прав и обязанностей продавца и покупателя, момента возникновения права собственности на вещь, риска случайной гибели, последствий продажи имущества с недостатками и т.д.

Договор мены заключается обычно между гражданами, но может совершаться также общественными организациями.

***Договор дарения[[11]](#footnote-11).***

- Договор, согласно которому одно лицо безвозмездно передает свое имущество в собственность другому. Считается заключенным в момент передачи имущества. Дарение недвижимого имущества совершается в специально установленной законом форме. Несоблюдение установленной формы дарения влечет за собой соответствующие юридические последствия (недействительность договора, лишение права ссылаться на свидетельские показания в случае спора). Наиболее распространены договоры дарения между гражданами.

***Наследование.***

- Переход прав и обязанностей умершего (наследователя) к его наследникам. В порядке наследования переходят главным образом право личной наследственности, а также другие имущественные права и обязанности. Права и обязанности, связаны исключительно с личностью наследодателя, по наследству не переходят (например, алименты). Наследство наступает в силу закона или завещания. Если завещание отсутствует либо не может быть реализовано (признано не действительным, перечисленные в нем наследники отказались от наследства) наступает наследование по закону, т. е. к наследованию призываются лица, указанные в законе.

Свидетельство о праве на наследство выдается нотариальной конторой по месту открытия наследства по истечении шести месяцев со дня смерти наследодателя (оно может быть выдано и ранее, если нотариальная контора имеет данные об отсутствии других наследников, кроме заявивших о выдаче им свидетельства). В некоторых случаях предъявление этого свидетельства необходимо для осуществления наследственных прав (например, при наследовании жилого дома).

Недвижимое и движимое имущество в порядке наследования переходит к государству, если: оно завещано ему; нет наследников по завещанию; все наследники лишены завещателем права наследования; ни один наследник не принял наследства.

**Порядок проведения сделки при отчуждении жилого помещения.**

При оформлении сделки без помощи риэлторских[[12]](#footnote-12) фирм необходимы следующие документы:

* Правоустанавливающие документы на отчуждаемую квартиру, то есть документы, на основании которых квартира принадлежит собственнику (свидетельство о праве собственности и договор передачи, договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве наследство по закону или по завещанию, решение суда).
* Выписка из домовой книги, копию финансово-лицевого счета и справку об отсутствии задолженности по коммунальным платежам (их можно получить в РЭУ). Следует иметь в виду, что указанные документы действительны лишь в течение месяца.
* Справку бюро технической инвентаризации о стоимости отчуждаемой квартиры. Получают ее в БТИ по месту нахождения квартиры. Стоимость справки зависит от сроков ее изготовления и от того, является ли квартира коммунальной или отдельной[[13]](#footnote-13) . Срок действия справки БТИ - месяц. Поэтому, чтобы избежать необходимости повторно заказывать справку (ведь платить придется еще раз), нужно рассчитать время получения справки так, чтобы к моменту заключения договора купли-продажи справка была бы действительна. Документы, срок действия которых истек, не примут ни нотариус, ни Комитет муниципального жилья.
* Документы, удостоверяющие личность участников сделки:

для граждан России и ближнего зарубежья - паспорт;

для военнослужащих - удостоверение личности и приписное свидетельство (форма № 10);

для граждан России, постоянно проживающих за границей - общегражданский паспорт;

для иностранных граждан - вид на жительство в РФ или национальный паспорт с отметкой регистрацией в ОВД;

для лиц, не достигших 16-летнего возраста, - свидетельство о рождении.

Все вышеперечисленные документы необходимы для нотариального удостоверения договора. Перечень документов, необходимых для его государственной регистрации в Комитет муниципального жилья (КМЖ), несколько отличается от вышеуказанного. Например, копию финансово-лицевого счета и справку об отсутствии задолженности по коммунальным платежам следует получить в РЭУ в 2-х экземплярах - и для нотариуса, и для регистрации в КМЖ.

В нескольких случаях для совершения сделки требуются дополнительные документы. Например, когда продается квартира, одним из собственников является несовершеннолетний, или когда он не является собственником, но зарегистрирован (прописан) в этой квартире, для заключения договора необходимо разрешение органов опеки и попечительства соответствующего муниципального округа. Обычно такая справка выдается в одном экземпляре. Однако следует иметь в виду, что предъявлять ее придется не только у нотариуса при удостоверении договора, но и при регистрации сделки в КМЖ. Поэтому, удостоверяя договор у нотариуса, не следует забывать удостоверить и подлинность копии разрешения из органов опеки, ведь ее подлинник останется у нотариуса в архиве, а предъявлять это документ предстоит еще и в КМЖ при государственной регистрации договора (в КМЖ не требуют подлинника разрешения, но его копи должна быть обязательно нотариально удостоверена. Ксерокопию не примут).

После того как продавец собрал все необходимые для сделки документы, а покупатель приготовил сумму денег, которую должен будет заплатить за квартиру, стороны могут приступить непосредственно к оформлению договора. Однако прежде чем отправиться к нотариусу, желательно абонировать в банке ячейку и составить соответствующее соглашение с банком, по которому покупатель оставляет деньги на хранение с условием их выдачи продавцу только по предъявлении нотариально удостоверенного и зарегистрированного в КМЖ договора. Таким образом исключается риск получения денег продавцом до окончания оформления договора. Передача денежной суммы на руки на любом этапе совершения сделки (как до заключения договора, так и после него) небезопасна.

Оставив деньги в банке на хранение, стороны могут приступить к следующему этапу - нотариальному удостоверению договора.

За удостоверением обратиться можно как в государственную нотариальную контору, так и к любому частному нотариусу. Однако если участники сделки приняли решение удостоверить договор у частного нотариуса, необходимо предварительно убедиться в том, что у этого нотариуса имеется лицензия.

Размер госпошлины, взимаемой нотариусом за удостоверение договора, не зависит от того, к какому нотариусу, государственному или частному, обратились участники сделки. Сумма, подлежащая оплате за совершение нотариальных действий, зависит лишь от стоимости квартиры, о которой договорились стороны, и составляет 1,5% от этой стоимости.

Сам процесс нотариального удостоверения договора не займет у вас много времени. (Разумеется. В том случае, если все необходимые документы подготовлены надлежащим образом).

Регистрация регулируется следующими нормативными актами:

в первую очередь это ст. ст. 131 и 164 ГК РФ. В п. 1 ст. 131 ГК РФ прямо указывается на то, что «право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат обязательной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции». Однако в настоящее время регистрацию в Москве осуществляет Комитет муниципального жилья (КМЖ) и его филиалы, а в Подмосковье - БТИ. Органы юстиции в регистрации до февраля 1998 г. не участвуют, после чего КМЖ (БТИ) передают свои функции органам юстиции, которые должны осуществлять регистрацию в силу ст. 131 ГК РФ.

Отказ в государственной регистрации или же уклонение от нее в силу п. 5 ст.131 ГК РФ могут быть обжалованы в суд. Поэтому отказ в регистрации должен быть произведен в письменной форме с обоснованием причин и со ссылками на соответствующие нормативные акты. Уклонением от регистрации является любое действие (бездействие), которые ведут к затягиванию процесса регистрации без всяких на то оснований или к истребованию документов, не предусмотренных законом.

Особой форме совершения сделок с недвижимостью, которую можно было бы назвать регистрационной, посвящен и п. 1 ст. 164 ГК РФ. В этой статье указывается на то, что сделки с недвижимостью подлежат обязательной государственной регистрации. Несоблюдение требования о регистрации сделки в соответствии с п.1 ст. 165 ГК РФ влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной. Поэтому договор, подлежащий регистрации, считается заключенным лишь с момента его регистрации.

Правило об обязательном нотариальном удостоверении таких договоров как: купли-продажи, мены, дарения жилых помещений будет сохранять силу впредь до введения в действие Федерального закона о регистрации прав на недвижимое имущество.

Кроме статей ГК РФ, порядок регистрации в Москве регулируется инструкциями и распоряжениями Комитета муниципального жилья. Прежде всего это Инструкция по регистрации вторичных сделок, предметом которых являются жилые помещения в Москве (утверждена 16 декабря 1992 г.) с дополнениями, внесенными 4 января 1994 г. В Инструкции дан полный перечень документов, необходимых для регистрации:

* подлинные экземпляры нотариально удостоверенного договора в количестве, равном количеству участников сделки, и одну нотариально удостоверенную копию договора;
* выписка из домовой книги;
* справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам;
* документы, удостоверяющие личность участников сделки;
* квитанция об оплате услуг согласно действующему прейскуранту.

Если отчуждается квартира, в которой проживает несовершеннолетний, то, как говорилось выше, необходимо предъявление нотариально удостоверенной копии разрешения на продажу квартиры из органов опеки и попечительства.

Государственная регистрация, так же как и нотариальное удостоверение договора, допускается по доверенности, оформленной надлежащим образом. Доверительному лицу в таком случае необходимо иметь при себе паспорт или другой документ, удостоверяющий его личность.

Процесс регистрации заключается в следующем:

1. это тщательная проверка работниками КМЖ представленных на регистрацию документов;
2. внесение оператором изменений в базу данных собственников жилья, имеющуюся в КМЖ;
3. подписание документов лицом, производящим регистрацию и скрепление его подписи печатью КМЖ.

После регистрации участникам сделки возвращаются их паспорта и выдаются подлинники договоров с печатями КМЖ. На каждом экземпляре договора проставляется штамп с номером реестра, круглая печать КМЖ, а также штампы с указанием «экземпляр продавца» или «экземпляр покупателя» соответственно на экземплярах продавца и покупателя.

За регистрацию договоров в Комитете муниципального жилья взимается плата. Наименьшая ставка предусмотрена для москвичей и жителей Подмосковья, она составляет 281 рубль (март 1999 г.). Для лиц, имеющих статус беженцев, эта ставка составляет 288 рублей; для граждан, проживающих на территории России, - 550 рублей; для граждан России, постоянно проживающих за границей (кроме лиц без гражданства и граждан России, постоянно проживающих в странах ближнего зарубежья) - 1606 рублей; для иностранных граждан - 16500 рублей.

Сразу после регистрации продавец может со своим экземпляром договора отправиться в банк, в котором были оставлены на хранение деньги, и получить их, предъявив свой паспорт, договор с банком и зарегистрированный в КМЖ договор об отчуждении жилплощади.

Сделка совершена. Обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным лишь после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта (ст.556 ГК РФ).

Уклонение одной из сторон от подписания этого документа считается отказом продавца от обязанности передать имущество, а покупателя, соответственно, - обязанности принять имущество.

Таков сложившийся на сегодняшний день порядок проведения сделок по отчуждению жилых помещений, который позволяет максимально обезопасить этот процесс и по возможности учесть интересы как продавца, так и покупателя.

**Законодательные основы финансовых**

**отношений при оформлении сделок**

**на отчуждение жилья.**

О выгодности того или иного отчуждения недвижимого имущества можно судить только после определения налоговых последствий каждой возможной сделки.

Закон РФ «О подоходном налоге с физических лиц» предусматривает налогообложение совокупного дохода за календарный год, подсчитываемого как в денежной, так и в натуральной форме. Доходом являются и суммы, полученные в течении года от продажи недвижимого имущества, в части, не превышающей 5000 минимальных месячных оплат труда (ММОТ), Что на сегодня составляет 417450 руб.

Основываясь на практике заключения договоров купли-продажи на рынке недвижимости в РФ, можно утверждать, что основная масса подобных сделок даже по реальной цене (которая не всегда указывается сторонами) не будет превышать названный порог (если в текущем календарном году не было совершено несколько сделок купли-продажи недвижимости), а значит, и названный налог в этой части действовать не будет.

Ставка ежегодного налога на строения, помещения и сооружения, находящиеся в собственности физических лиц устанавливается субъектом РФ в размере, не превышающем 0,1% от инвентаризационной стоимости недвижимого имущества. Конкретную сумму по оплате налога можно определить исходя из инвентаризационной стоимости недвижимого имущества, которую можно уточнить в органах технической инвентаризации или местного самоуправления по месту жительства. Рассматриваемый налог не представляется большим бременем для бюджета семьи и подлежит оплате каждым собственником жилого помещения за исключением следующих категорий граждан:

* инвалидов I и II групп, инвалидов детства;
* участников войн и боевых операций по защите РФ;
* некоторых категорий лиц, подвергшихся воздействию радиации в Чернобыле и на объединение «Маяк» в 1957 г. ;
* военнослужащих и лиц, уволенных с военной службы, имеющих выслугу 20 и более лет;
* членов семей военнослужащих, потерявших кормильца;
* пенсионеров;
* лиц, выполнявших интернациональный долг в Афганистане и других странах, где велись боевые действия;
* родителей и супругов военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей.

Таким образом, для большей части собственников недвижимого имущества при его отчуждении указанные налоги не составляют значительных финансовых трат.

Сделки по отчуждению жилых помещений (дарение, купля-продажа, наследование, мена) делятся на две группы.

Дарение и наследование относятся к безвозмездным сделкам, а мена и купля-продажа - к возмездным. Это не означает, что первые обходятся дешевле.

Налогообложение по первой группе сделок установлено Законом РФ «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения». Сделки мены и купли-продажи «не имеют» собственного закона о налогообложении, что как раз и ставит их в разряд более выгодных в финансовом плане, чем сделки дарения и наследования.

Оплата госпошлины по отчуждению недвижимого имущества зависит от того, является сделка односторонней или двусторонней (многосторонней).

***Наследование*** - сделка односторонняя. Это означает, что наследодатель лично не будет нести никаких финансовых затрат при оформлении наследства, кроме оплаты 1 минимальной месячной оплаты труда (ММОТ) за нотариальное удостоверение завещания в соответствии с пп. 6 п. 4 Закона РФ «О государственной пошлине».

Зачастую граждане при обращении к юристу не достаточно точно различают правовые последствия составления завещания и заключения договора дарения. При дарении недвижимого имущества переход права собственности от дарителя к одаряемому происходит в момент государственной регистрации договора дарения, а значит новый собственник вправе самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться теперь уже своим имуществом. При составлении завещания наследодатель остается собственником своей недвижимости на протяжении всей последующей жизни и в любой момент может изменить или полностью отменить завещание, о чем наследник не будет даже догадываться. Следовательно, если после оформления дарения существует обоснованная опасность в потере не только самой недвижимости, но и права пользования ею, то лучше оформить завещание на это имущество.

При открытии наследства у наследника появляется так называемое секундарное правомочие, пользуясь которым он становиться собственником наследуемого имущества, а значит, подпадает под действие Закона РФ «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения». Используя свое секундарное правомочие по понятию в собственность наследуемого имущества, наследник, теперь уже как новый собственник, обязан уплатить и государственную пошлину[[14]](#footnote-14) за выдачу свидетельства о праве на наследство. Размер госпошлины будет зависеть от категории наследника:

* наследник первой очереди (дети, в т. ч. Усыновленные; супруг; родители или усыновители умершего; ребенок умершего, родившийся после его смерти) - 1% от стоимости наследуемого имущества;
* другие наследники - 2% от стоимости наследуемого имущества.

Существует и еще одна ставка госпошлины, о которой необходимо знать супругам. Речь идет о выделении доли пережившего супруга из общей собственности супругов на недвижимое имущество (дома, квартиры, дачи, гаражи, земельные права и т. д.).

В случае отчуждения недвижимого имущества на основании завещания финансовые затраты производятся разными физическими лицами:

* наследодатель оплачивает только нотариальное оформление завещания;
* наследник оплачивает налог на имущество, перешедшее в порядке наследования; госпошлину за выдачу свидетельства о праве на наследство; госпошлину за выдачу свидетельства о праве собственности на долю в имуществе, находящемся в общей собственности супругов.

В заключение анализа финансовых затрат, необходимых при нотариальном удостоверении сделок по отчуждению недвижимого имущества в соответствии с Законом РФ «О государственной пошлине», следует добавить, что от уплаты государственной пошлины освобождаются следующие лица:

* инвалиды I и II групп, инвалиды детства;
* участников войн и боевых операций по защите РФ;
* граждане, подвергшихся воздействию радиации в Чернобыле и на объединение «Маяк» в 1957 г..

**Заключение.**

В наше время сделки приобретают актуальное значение, так как объем и значимость с каждым годом возрастают. Немаловажное место должно занимать правовая просвещенность граждан по поводу совершения сделок.

Так как в наше время появилось большое количество частных компаний и организаций, а также лиц вступающих во взаимоотношение между ними и между собой, правильность совершения сделки с юридической точки зрения приобретает большой смысл. Порок любого или нескольких элементов сделки приводит к ее недействительности. В следствие этого вопрос о признании сделки как юридического факта не признается. Между тем недействительная сделка приводит к определенным юридическим последствиям, связанным с устранением последствий ее недействительности. Так как наше общество развивается по принципам правового государства правильность оформления и совершения сделок между элементами правоотношений способствует развитию правильных общественных отношений.

**Список используемой литературы:**

1. Конституция РФ., Москва., 1995 г.
2. Гражданский кодекс РФ. 1995 г.
3. Жилищный Кодекс РФ., «Спартак». Москва, 1995 г.
4. Полный Гражданский кодекс России с комментариями. Москва 1995 г.
5. Гражданское право. Том 1. Издательство “БЕК”, Москва 1993 г.
6. Жилищный справочник., В.Н. Иванов., Москва, 1996 г.
7. Юридический энциклопедический словарь. Москва. 1994 г.
8. Наследование как сделка. Юр. Лит. Эйдинова Э.Б., 1995 г.
9. Жилищная энциклопедия. № 4, стр. 200. Москва., 1999 г.
10. Жилищная энциклопедия. № 3, стр. 63, 75. Москва., 1999 г.
11. Сборник договоров. «Кодекс», 1998 г.
12. Правовая компьютерная база «Гарант +».
13. Юридический компьютерный Web site «Ваше право». База данных.
14. Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики». Москва., 1995 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

1. ***Ст. 40 Конституции РФ:***

1). Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

2). Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилье.

3). Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

1. ***«Основы жилищного законодательства РФ», введенные с 1 января 1982 года (приняты 24 июня 1981 г.). Переработаны и дополнены 19 марта 1995 г. и закреплены Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики».***

***3.* *Ст. 4 (Жилищный фонд)* *Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»:***

1. Находящиеся на территории РФ жилые дома, а также жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд;
2. В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера.

***4. Ст. 5 (Виды жилищного фонда)*** ***Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»:***

Жилищный фонд включает:

1. Жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие государству (государственный жилищный фонд);
2. Жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащих организациям, их объединениям, другим общественным организациям (общественный жилищный фонд);
3. Жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам (фонд жилищно-строительных кооперативов);
4. Жилые дома и квартиры, находящиеся в личной собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд).

***5. Ст. 153 ГК РФ «Понятие сделок».***

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей.

***6. Ст. 154 ГК РФ «Договоры и односторонние сделки».***

1). Сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними.

2). Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

3). Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех и более сторон (многосторонняя).

***7. См. Приложение - «Образцы документов». Договор Купли-продажи.***

***8. Ст. ст. 420, 422-423 ГК РФ.***

***Ст. 420 (Понятие договора).***

1). Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

2). К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 настоящего Кодекса.

3). К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено правилами настоящей главы, и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящем Кодексе.

4). К договорам, заключаемым более чем двумя сторонами, общие положения о договоре применяются, если это не противоречит многостороннему характеру таких договоров.

***Ст. 422 (Договор и закон)***

1). Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилами, установленным законом и иными правовыми актами, действующим в момент его заключения.

2).Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

***Ст. 423 (Возмездный и безвозмездный договоры)***

1). Договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным.

2). Безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления.

3). Договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное.

1. ***См. Приложение - «Образцы документов». Форма № 11-а для купли-продажи.***
2. ***См. Приложение - «Образцы документов». Договор мены.***
3. ***См. Приложение - «Образцы документов». Договор дарения.***
4. ***Риэлторские фирмы - фирмы-посредники.***
5. ***См. Приложение - «Образцы документов». Форма № 11-б.***
6. ***См. Приложение - «Образцы документов». Оплата госпошлины.***

1. См. Приложение. [↑](#footnote-ref-1)
2. Далее - Основы. [↑](#footnote-ref-2)
3. См. Приложение. [↑](#footnote-ref-3)
4. См. Приложение. [↑](#footnote-ref-4)
5. См. Приложение. [↑](#footnote-ref-5)
6. См. Приложение. [↑](#footnote-ref-6)
7. См. Приложение. [↑](#footnote-ref-7)
8. См. Определение договора. Раздел «Договор купли-продажи» [↑](#footnote-ref-8)
9. См. Приложение. [↑](#footnote-ref-9)
10. См. Приложение. [↑](#footnote-ref-10)
11. См. Приложение. [↑](#footnote-ref-11)
12. См. Приложение. [↑](#footnote-ref-12)
13. См. Приложение. [↑](#footnote-ref-13)
14. См. Примечание «Образцы документов» [↑](#footnote-ref-14)