***Введение.***

Договор купли-продажи жилья является не самым распространенным, но одним из самых важных среди договоров купли-продажи, так как затрагивает одно из основных прав человека – право на жилье, предусмотренное ст.40 Конституции РФ. В последние десять лет время рынок жилья стал быстро развиваться. Это связано с изменениями в сфере экономики, разрешением приватизации жилья в собственность. Законодатель также старается не отстать от произошедших изменений в экономике и существенно упростил формальную сторону сделок с жильем: вступил в силу новый ГК, отменивший обязательную регистрацию сделок с недвижимостью, федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регламентировал порядок регистрации этих сделок. В своей работе я постарался коснуться всех возможных аспектов сделок купли-продажи жилья: предмета сделки, субъектов, формы заключения сделки и т.д.. В то же время, я коснулся данного вида сделок не только со стороны гражданского права, но с уголовно-правовой точки зрения т.к. преступления в сфере сделок с недвижимостью, к сожалению, очень распространены. Налоговое законодательство так же не было обойдено мною. Все установленные налоги и сборы отражены в отдельной главе.

***Право распоряжения жилыми помещениями.***

В соответствии со ст. 288 ГК РФ собственнику жилого помещения принадлежит право владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Собственник недвижимости в жилищной сфере, либо ее части вправе в установленном законодательством порядке владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в том числе сдавать в наем, аренду, передавать в залог в целом или по частям, продавать, видоизменять, перестраивать или сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы. Правомочие распоряжения означает право определить юридическую судьбу вещи, в данном случае жилого помещения. Наиболее полно проявляется право распоряжения жилым помещением в случаях, когда жилое помещение принадлежит лицу на праве собственности.

Гражданин — собственник жилого помещения может передать его другому лицу для проживания по договору найма, может передать жилое помещение в собственность другому лицу путем заключения договора купли-продажи, мены, дарения и др. Согласно ст. 34 Конституции РФ каждый гражданин имеет право на свободное использование своего имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности.

Вместе с тем право распоряжения жилым помещением может принадлежать не только собственнику, но в определенных пределах и лицу, не являющемуся его собственником. Например, наниматель жилого помещения в доме государственного или муниципального фонда вправе в установленном порядке произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или членом ЖСК, с согласия наймодателя сдавать жилое помещение в поднаем. По общему правилу объем права распоряжения жилым помещением у лица, не являющегося собственником, меньше, чем у собственника. Право распоряжения может быть осуществлено путем передачи жилого помещения в пользование другого лица. Что касается учреждения, то оно может отчуждать только то недвижимое имущество, которое приобретено за счет доходов от разрешенной уставами деятельности и учтено на отдельном балансе (п. 2 ст. 298 ГК). Юридические лица, созданные как частные собственники, могут также приобретать жилое помещение в собственность, получить, во владение или (и) пользование на основе договора аренды или иного договора. При этом, однако, юридическое лицо может распорядиться этим жилым помещением только путем передачи его для проживания граждан (и. 2 ст. 671 ГК РФ), поскольку само юридическое лицо не наделено такой функцией.

В большинстве случаев в качестве продавца недвижимости высту­пает ее собственник. Однако, в виде исключения, субъекты права хозяй­ственного ведения и оперативного управления — государственные и муниципальные предприятия, учреждения и казенные предприятия также могут это делать. Следует иметь в виду, что их распоряжение закрепленным за ними недвижимым имуществом является ограничен­ным. Так, государственные или муниципальные предприятия не вправе отчуждать недвижимое имущество без согласия собственника (п. 2 ст. 295, п. 1 ст. 297 ГК). Однако если предприятие создано именно с целью строительства и продажи жилья, гаражей, иной недвижимости (а это легко установить из устава предприятия как юридического лица), то такие сделки согласия собственника уже не требуют, оно уже выражено уставом, утвержденным учредителем этого предприятия.

В осуществлении правомочий по распоряжению жилыми помещениями их собственникам зачастую оказывают помощь и содействие специализированные организации — риэлторские фирмы, которые осуществляют коммерческую, профессиональную деятельность на рынке недвижимости, включающую посреднические и иные виды услуг собственности. Риэлторские фирмы, но соглашению с лицом оказывают ему услуги по подготовке и оформлению договора купли-продажи или иной сделки с жилыми помещениями и другими объектами недвижимости, включая, например, подбор вариантов обмена (мены) квартирами, проведение юридической экспертизы предстоящей сделки, а также правовую защиту гражданина, его прав и интересов и др. Риэлторская деятельность может осуществляться на основании специального разрешения (лицензии) в порядке, определяемом Федеральным законом "О лицензировании отдельных видов деятельности'" от 25 сентября 1998 г. № 158-ФЗ. Согласно данному Закону лицензия — это разрешение, данное лицу на занятие определенной (в данном случае — риэлторской) деятельностью с соблюдением условий, установленных в соответствии с данным Законом лицензией. В соответствии с Законом лицензия выдается на риэлторскую деятельностью в целом независимо от того, какие конкретно действия в этой сфере будет осуществлять фирма, получившая лицензию: обмен жилыми помещениями, заключение договоров купли-продажи, ренты и т. д. В качестве риэлтеров могут выступать как юридические лица, так и отдельные граждане, занимающиеся предпринимательской деятельностью в соответствии с законодательством.

Жилое помещение (жилой дом, квартира и др.) нередко являются объектом той или иной гражданско-правовой сделки. Одни сделки (обмен, сдача в поднаем) совершаются нанимателями жилых помещений. Другие сделки (купля-продажа, мена, дарение, завещание и др.) могут совершаться только при условии, что жилое помещение, отчуждаемое в результате сделки, принадлежит лицу на праве собственности. Совершение сделок с жилыми помещениями в одних случаях (например, при купле-продаже) влечет за собой переход права собственности на жилое помещение от продавца к покупателю. В других случаях сделка направлена только на предоставление жилого помещения другому лицу в пользование (например, при найме, аренде, поднайме) и не влечет перехода права собственности на жилое помещение. Как известно, закон (ст. 288 ГК РФ) устанавливает, что жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора. Важнейшей особенностью сделок с жилыми помещениями является установление в законе (ст. 675 ГК РФ) гарантии сохранения договора найма жилого помещения при переходе права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение. При этом важно подчеркнуть, что новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. Таким образом обеспечивается сохранение традиционного для российского законодательства принципа неизменности договора найма жилого помещения при перемене собственника помещения, которое занимает наниматель, что, несомненно, обеспечивает стабильность, устойчивость жилищных отношений пользования жилым помещением.

Сделки с жилыми помещениями могут совершаться в разных формах. Для действительности, например, договора об обмене неприватизированными жилыми помещениями достаточно заключения устного соглашения, но с обязательным получением участниками договора обменных ордеров. Для договоров ренты и ипотеки, которые могут быть связаны с жилыми помещениями, требуется обязательное нотариальное удостоверение сделки с последующей ее регистрацией в государственных органах. Договор аренды жилого помещения заключается в письменной форме с обязательной регистрацией в соответствующих органах.

***Договор купли-продажи жилого помещения***

***(жилого дома).***

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (ст. 454 ГК РФ).

Договор купли-продажи недвижимости считается не заключенным, если в нем не определены обязательные условия — предмет договора (ст. 554 ГК) и его цена (п. 1 ст. 555 ГК).

Предмет договора продажи жилья, относится к индивидуально-определенным вещам, т.е. обладает индивидуально-определенными признаками, отличающими его от других однородных вещей. Особенностью такого рода вещей является их юридическая неза­менимость. Определенной спецификой обладает такая разновидность недви­жимого имущества, Гражданский кодекс установил, что жилые помещения предназна­чены для проживания граждан (абз. 1 п. 2 ст. 288), а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объ­ектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих объектов (п. 1 ст. 288). Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственни­ком в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учрежде­ний, организаций возможно только после перевода такого помещения в нежилое.

Жилые помещения, под которыми понимаются не только жилые дома и коттеджи (дачи), но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (например, отдельные изолированные комна­ты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в Бюро техничес­кой инвентаризации (БТИ), в том числе общежития, гостиницы-при­юты, дома-интернаты и т.д. Будучи недвижимостью, они имеют строго целевое назначение. Такой подход закона обусловлен недостатком жилья и его особой социальной значимостью. В договоре необходимо указать его место расположения, адрес, назначение, год постройки, площадь и т.д.

Не может быть предметом договора купли-продажи квартира (комната жилой дом) находящаяся под арестом или запрещением. Квартира находящаяся в залоге, может быть продана только с разрешения залогодержателя, а в случае если договором о залоге установлен запрет на продажу не может быть продана. При продаже заложенной квартиры все обязанности залогодателя переходят к покупателю, которому придется расплачиваться по договору, который обеспечен залогом квартиры. Сведения об аресте, запрещениях, залоге имеются в БТИ.

Жилое помещение (жилой дом) является довольно широко распространенным объектом договора купли-продажи. По такому договору продавец обязуется передать жилой дом, квартиру или иное жилое помещение в собственность покупателя, а последний обязуется принять жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму. Жилой дом, иное жилое помещение согласно гражданскому законодательству является видом недвижимости в жилищной сфере, поэтому на договор купли-продажи жилого помещения распространяются нормы § 7 гл. 30 ГК РФ, которыми регламентируется продажа недвижимости. В связи с особенностями жилых домов, квартир как объектов гражданских правоотношений, для их купли-продажи обычно в законодательство устанавливается особый порядок оформления договора купли-продажи. Так, по ранее действовавшему законодательству (ст. 239 ГК РСФСР 1964 г.) договор купли-продажи жилого дома, по общему правилу, заключался в нотариальном порядке с обязательной последующей его регистрацией в государственных органах исполнительной власти под страхом признания договора недействительным. ГК РФ не предусматривает обязательного нотариального оформления договора купли-продажи жилого строения. Согласно ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Вместе с тем закон сохранил для этих случаев перехода права собственности государственную регистрацию. При уклонении одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (ст. 551 ГК РФ).

Договор купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, согласно п. 2 ст. 558 ГК РФ, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Если продажа либо иное отчуждение касается жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, то такое отчуждение допускается только с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ).

Если несовершеннолетние члены семьи, не достигшие 18-летнего возраста, являются собственниками отчуждаемого жилого помещения, то на отчуждение жилого помещения требуется согласие органа опеки и попечительства и, кроме того, ребенок, достигший 14 лет, должен принять участие в совершении сделки (присутствовать при ее совершении).

В том случае, если отчуждаемое жилое помещение нажито супругами совместно в зарегистрированном браке, то при его отчуждении одним из супругов требуется согласие на продажу жилого помещения другого супруга (в форме письменного заявления, заверенного нотариусом) независимо от его прописки (регистрации) в данном помещении, кроме случаев, когда жилое помещение было подарено первому супругу, перешло к нему по праву наследования или было приобретено им до брака.

Если жилой дом, квартира являются общей (долевой или совместной) собственностью, каждый из собственников имеет преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов. Если они (собственники) откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на жилое помещение в течение одного месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой участник долевой собственности вправе в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст. 250 ГК РФ).

При продаже комнаты в приватизированной коммунальной квартире необходимо заявление всех сособственников данной квартиры о том, что они не возражают против продажи комнаты. Такое заявление сособственников квартиры необходимо потому, что они по закону (ст. 250 ГК РФ) имеют право преимущественной покупки отчуждаемой путем продажи комнаты за указанную в договоре цену. Продажа недвижимости в жилищной сфере производится по ценам, устанавливаемым с соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством.

Договор о продаже недвижимости должен содержать точное указа­ние о цене. К нему не применяются общие правила о цене в возмездных договорах, позволяющие при отсутствии прямых указаний договора взимать цену, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взима­ется за аналогичную вещь (п. 3 ст. 424 ГК). Наличие такого правила обусловлено тем, что объекты недвижимости обладают индивидуаль­ным характером.

Цена на продаваемую недвижимость в большинстве случаев уста­навливается по соглашению сторон. В договоре купли-продажи жилого помещения обычно указывается стоимость этого жилого помещения по ставке Бюро технической инвен­таризации, которая в большинстве случаев ниже его действительной стоимости. Нередки случаи, когда действительная цена, по которой продается жилое помещение, вообще не указывается в договоре, а оста­ется только инвентаризационная цена. Делается это для того, чтобы уменьшить размер уплачиваемых налогов и пошлин.

В ГК РФ (ст. 558) установлено в качестве одной из особенностей продажи жилых помещений то, что существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является включение в договор этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

По закону право пользоваться отчуждаемым жилым помещением сохраняют члены семьи собственника жилого помещения в случае перехода права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу: такой переход права собственности, согласно ст. 292 ГК РФ, не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Речь, в частности, может идти о членах семьи собственника, которые временно отсутствуют (например, служат в армии или нахо­дятся в местах лишения свободы). В практике было немало случаев, когда собственник продавал жилые помещения, не предупредив поку­пателя о наличии таких лиц, в результате чего возникали конфликты. Для того чтобы избежать подобных ситуаций, и была введена подобная норма, в соответствии с которой существенным условием продажи жи­лого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых про­живают эти лица, является перечень этих лиц с указанием прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558 ГК).

Такими лицами могут быть:

1. Члены семьи продавца, проживающие вместе с ним, а именно: его супруг, их дети и родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а также, в исключительных случаях, и другие лица, которые могут быть признаны членами семьи продавца.
2. Наниматель жилого помещения, постоянно проживающие с ним граждане.
3. Поднаниматель данного жилого помещения заключивший договор с продавцом, - такое имеет право проживания в жилом помещении до окончания срока поднайма.

Неисполнение этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены либо расторжения договора и возмещения убытков, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на покупаемую недвижимость.

Если третье лицо по основанию, возникшему до продажи недвижимости в жилищной сфере, предъявит к покупателю иск об ее изъятии, покупатель обязан привлечь продавца к участию в деле, а продавец обязан вступить в это дело на стороне покупателя. Не привлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданной недвижимости у покупателя. Продавец, привлеченный покупателем к участию в деле, но не принявший в нем участие, лишается права доказать неправильность ведения дела покупателем.

По договору купли-продажи здания (или другой недвижимости) покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для се использования (ст. 552 ГК РФ).

Как сказано выше, сам но себе переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма (ст. 675 ГК РФ).

Нормы ст. 292, 558 и 675 ГК РФ, несомненно, направлены на обеспечение стабильности жилищных отношений пользования жилыми помещениями.

Возможны ситуации, когда проданная недвижимость не соответст­вует условию договора о ее качестве. В соответствии со ст. 475 ГК необходимо различать существенные нарушения требований к качеству, предусмотренному условиями договора, и иные недостатки недвижимости по качеству. В зависимости от вида нарушений покупателю предоставлены различные права.

В частности, к существенным нарушениям требований к качеству продаваемых жилых и нежилых помещений следует отнести затемненность, отсутствие достаточного обогрева помещения, излишнюю влажность и др. Однако если какие-либо из этих недостатков были оговорены в договоре, то последствия, предусмотренные ст. 475 ГК, неприменимы. Однако в изъятие общего правила, предусмотренного п. 2 ст. 475 ГК, покупатель недвижимости не имеет права требовать замены купленного недвижимого имущества другим, которое бы соответствовало условиям договора (ст. 557 ГК). Наличие подобного правила обусловлено тем, что любое недвижимое имущество является уникальной, незаменимой вещью.

Особый характер недвижимости как предмета договора продажи предопределяет разумный срок для выявления ее недостатков по качеству, который носит длительный характер. Как правило, он не может быть менее двух лет. Законом или договором могут быть предусмотрены и более длительные сроки для выявления недостатков (ст. 477 ГК).

В случае выявления недостатков законодатель делает отсылку к ст. 475 ГК, которая устанавливает последствия продажи товаров ненадлежащего качества. К числу таких последствий относятся соразмерное уменьшение покупной цены, безвозмездное устранение недостатков в разумный срок, возмещение расходов покупателю по устранению недостатков. В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков или недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, либо были выявлены неоднократно или проявляются вновь после их устранения и других подобных недостатков) покупатель вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

***Договор на покупку квартиры па аукционе.***

Аукцион —одна из форм проведения продажи товара, в том числе продажи квартир. Аукционы но продаже квартир проводятся предприятиями и организациями строительного комплекса Российской Федерации, которые осуществляют продажу квартир, построенных за счет средств этих предприятий и организаций или банковских кредитов. Согласно ГК РФ (ст. 447 449) аукционы являются одной из форм проведения торгов, в том числе и публичных торгов, проводимых в порядке исполнения решения суда.

Порядок проведения аукционов по продаже квартир предприятий и организаций строительного комплекса определялся в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 27 июня 1991 г. № 372 и Положением о проведении аукционов по продаже квартир предприятиями и организациями строительного комплекса РСФСР, утвержденным Государственным комитетом РСФСР по архитектуре и строительству 3 сентября 1991 г.

Решение об аукционной продаже квартир принимается совместно с администрацией советом трудового коллектива и утверждается местной администрацией по месту расположения дома, квартиры которого подлежат продаже.

Процесс аукционной продажи квартир включает:

— публикацию в средствах массовой информации и специализированных изданиях информации об условиях проведения аукциона, а также о типе и местонахождении квартир и других данных;

— проведение аукциона и юридическое оформление совершенной покупки.

В аукционах по продаже квартир могут участвовать любые российские и иностранные юридические лица и граждане. Проведение аукциона осуществляется предприятием или организацией строительного комплекса — продавцом или уполномоченным им посредником.

В случае если проведение аукциона возлагается на посредника, продавец заключает с ним договор, в котором оговариваются: обязанность посредника выставить объект на аукцион, стартовая цена, перечень документации по каждой квартире, предоставляемой продавцом, сроки проведения аукциона, условия снятия с аукциона и повторного выставления, взаимные обязательства и имущественная ответственность сторон, срок действия договора, условия его расторжения. Организатором аукциона (продавцом или посредником) изготавливаются типографским способом билеты участия с указанием в них порядкового номера, под которым владелец билета участвует в аукционе, а также цены билета. На оборотной стороне билета приводятся условия проведения конкурса.

Юридическое лицо или гражданин получают статус участника аукциона с момента оплаты билета участия.

На каждую заявленную на аукцион квартиру составляется характеристика, рассылаемая по запросам юридических лиц и граждан, изъявивших желание участвовать в аукционе.

Согласно указанному Положению основой для расчета стартовой цены является сметная стоимость квартир, определенная по данным сводного сметного расчета стоимости строительства жилого дома в действующих ценах с учетом компенсационных коэффициентов. В Положении указывается порядок определения сметной стоимости квартир (п. 10).

Положение устанавливает права участников аукциона.

Участник аукциона имеет право:

— приобретать копии необходимой проектно-сметной документации;

— осматривать квартиры на месте;

— получать, в том числе за плату, необходимые консультации от проектных, строительно-монтажных и других организаций, участвовавших в строительстве;

— выдавать доверенность на участие в аукционе юридическим лицам и гражданам, представляющим интересы покупателя;

— отказываться от участия в аукционе (без возмещения понесенных расходов);

—обращаться в суд, или арбитражный суд (третейский суд) в случаях нарушения прав и охраняемых законом интересов покупателей.

Положением на участников аукциона возлагаются также и некоторые обязанности: они обязаны в случае выигрыша аукционного торга оформить в трехдневный срок договор на приобретение квартиры, в частности, оговорив в нем порядок оплаты и меру ответственности за невыполнение принятых обязательств; соблюдать порядок проведения аукциона.

Согласно указанному Положению аукцион проводит ведущий, который даст краткую характеристику продаваемой квартиры и называет стартовую цену. В зависимости от сложившейся к моменту проведения аукциона конъюнктуры спроса на квартиры ведущий аукциона может по согласованию с продавцом установить на них более высокую стартовую цену, чем было оговорено ранее. На аукционе не подлежат продаже квартиры по цене ниже опубликованной стартовой цены.

Участник аукциона (уполномоченный или доверенное лицо), предложивший наивысшую цену, становится обладателем квартиры и обязан в течение 30 минут объявить представителям организаторов аукциона свой билет и подписать преддоговорное соглашение на покупку.

При отсутствии со стороны участников аукциона предложений по цене выше стартовой данная квартира снимается с аукциона.

Расчеты между продавцом и покупателем могут осуществляться как единовременно, так и по частям в течение установленного продавцом и опубликованного им заранее срока.

Основания для признания сделки недействительной.

Договор купли-продажи может быть признан недействительным только по решению суда, в том случае если он:

* Не соответствует закону и иным правовым актам (168 ГК РФ)
* Заключен с целью противной основам правопорядка и нравственности (169 ГК РФ)
* Является мнимой или притворной сделкой ( 170 ГК РФ)
* Заключен гражданином, признанным судом недееспособным (171 ГК РФ)
* Заключен гражданином, не достигшим 18 лет (175 ГК РФ)
* Заключен гражданином, ограниченным судом в дееспособности (176 ГК РФ)
* Заключен гражданином, не способным понимать значение своих действий и руководить ими (177 ГК РФ)
* Заключен под влиянием заблуждения, обмана или угрозы, злонамеренного согласия представителей сторон или стечения тяжелых обстоятельств (178-179 ГК РФ)
* Заключен лицом вне пределов его полномочий (174 ГК РФ)
* Сделка совершенная юридическим лицом выходит за пределы его правоспособности ( 173 ГК РФ)

# ***Проблемы связанные с покупкой жилья.***

***Мошенничество.***

При продаже жилья возникает обширная почва для мошенничества.

Один из возможных видов мошенничества это подмена субъекта (по неофициальным данным ГУВД 40% случаев приходится на этот вид обмана. Хозяин квартиры, не дай бог устраняется с чьей-либо помощью, а может просто уехать в отпуск или длительную командировку. Дальше в дело идут подложные документы. Вернувшись из командировки хозяин обнаруживает, что в его квартире кто-то живет. Пострадавшим оказывается этот кто-то так как квартиру возвращают законному владельцу.

Другим случаем мошенничества может оказаться сделка впоследствии признаваемая судом недействительной. Основаниями для признания могут быть различными. В соответствии с ГК РФ при признании сделки недействительной каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке( ст.167 п2). Учитывая то что в договоре купли -продажи обычно указывают не реальную цену, а стоимость жилья в БТИ, чтобы уменьшить размер уплачиваемой пошлины, то покупатель получит лишь ту мизерную сумму которая указана в договоре. Подобных проблем можно избежать обратившись к опытным риэлтерам. Они отслеживают способ передачи денег проверяют документы итак далее, хотя и они не могут дать абсолютную гарантию надежности.

Как выписать бывшего собственника или членов его семьи из проданной им квартиры.

Гражданин продавший квартиру, но не выписавшийся из нее, сохраняет право проживания, равно как и зарегистрированные в этой квартире члены его семьи и иные лица. Нередки случаи когда продавец получив с покупателя деньги отбывает в неизвестном направлении, не выписавшись. Поэтому в случаях, когда продавец вызывает сомнение, целесообразно включить отдельным пунктом в договор купли-продажи жилого помещения обязанность продавца освободить жилое помещение после заключения договора. Но данный пункт является ущемлением прав т.к. ущемляет права по пользованию жилым помещением, хотя нотариусы и вносят этот пункт в договор купли-продажи и удостоверяют его. Кроме того, покупатель может взять доверенность на выписку продавца из квартиры, а также нотариально заверенное заявление о выписке, адресованное в отделение милиции по месту прописки продавца.

В связи с этим интересен опыт г. Москвы где, в соответствии с распоряжением мэра от 26.05.94г. «О дополнительных мерах по защите граждан от противоправных действий преступных сообществ при приватизации и отчуждении жилых помещений» органам производящим регистрацию сделок предписано: производить регистрацию сделок по отчуждению жилых помещений граждан лишь после их выписки с отчуждаемой площади на другое место жительства. Однако, это положение распространяется лишь на лиц отнесенных к группе риска, т.е.:

одинокие и одиноко проживающие лица пенсионного возраста

инвалиды I и II группы

несовершеннолетние лица признанные судом недееспособными или ограниченно дееспособными.

***Налоги и сборы установленные при продаже жилья .***

Если стороны в договоре купли-продажи недвижимости сочтут необходимым удостоверить договор нотариально, они заплатят пошлину предусмотренную ФЗ РФ « О Госпошлине»:

За совершение нотариальных действий нотариусами государственных нотариальных контор или уполномоченными на то должностными лицами органов исполнительной власти, органов местного самоуправления и консульских учреждений, а также за составление ими проектов документов, выдачу копий и дубликатов документов государственная пошлина взимается в следующих размерах:

за удостоверение договоров, предметом которых является отчуждение недвижимого имущества (земельных участков, жилых домов, квартир, дач, сооружений и иного недвижимого имущества):

детям, в том числе - усыновленным, супругу, родителям, родным братьям и сестрам 0,5 процента от суммы договора, но не менее 50 процентов от минимального размера оплаты труда,

другим лицам - 1,5 процента от суммы договора, но не менее однократного размера минимального размера оплаты труда (ст.4 п.4)

Однако, закон установил круг лиц которые освобождаются от уплаты госпошлины в органах, совершающих нотариальные действия. Это граждане, признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, - за удостоверение сделок по приобретению жилья полностью или частично за счет средств субсидий на строительство или приобретение жилья(ст.5 п.5).

Граждане, продавшие жилье и получившие прибыль от этой сделки, могут получить налоговые вычеты при уплате подоходного налога, их налогооблагаемая база может быть уменьшена, в соответствии с пунк­том 2 статьи 210 Налогового Кодекса, на сумму, полученную налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, дач, садовых домиков или земель­ных участков, находившихся в собственности налогоплательщика менее пяти лет, но не превышающих в целом 1 000 000 рублей. При продаже жилых домов, квартир, дач, садовых домиков и земельных участков, нахо­дившихся в собственности налогоплательщика пять лет и более, а также иного имущества, находившегося в собственности налогопла­тельщика три года и более, имущественный налоговый вычет предо­ставляется в сумме, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества.

При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо об­щей совместной собственности, соответствующий размер имущест­венного налогового вычета, распределяется между совладельцами этого иму­щества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совме­стной собственности).

Граждане выступавшие в договоре купли продажи в качестве покупателей могут рассчитывать на налоговые вычеты при уплате подоходного налога, их налогооблагаемая база может быть уменьшена, на сумму, израсходованную налогоплательщиком на приобретение на территории Российской Федерации жи­лого дома или квартиры, в размере фактически произведенных рас­ходов.

Общий размер имущественного налогового вычета, не может превышать 600 000 рублей без учета сумм, направленных на погашение процентов по ипотечным кре­дитам, полученным налогоплательщиком в банках Российской Федера­ции и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры.

При приобретении имущества в общую долевую либо общую совме­стную собственность размер имущественного налогового вычета, распределяется между совладельцами в соответствии с их долей собственности либо их письменным заявлением (в случае приобретения жилого дома или квартиры в общую совместную собственность).

Как я уже упоминал, граждане купившие жилое помещение должны зарегистрировать право собственности на недвижимое имущество. Размер платежей за государственную прав на здания, сооружения, помещения (части здания), сделок с ними, совершение специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки регистрацию определяется субъектом в г. Москве для физических лиц он составляет 3 минимальных размера оплаты труда ( в соответствии с Постановлением ПРАВИТЕЛЬСТВа МОСКВЫ от 16 мая 2000 г. N 332 «О ДОПОЛНЕНИИ К ПОСТАНОВЛЕНИЯМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 6 ИЮЛЯ 1999 ГОДА N 600 И ОТ 26 ОКТЯБРЯ 1999 ГОДА N 987» )

***Государственная регистрация сделок с недвижимостью.***

Гражданам и организациям, заключающим сделки с недвижимостью и приобретающим права на нее, для того чтобы правильно оформить свои права на недвижимость и получить их государственную защиту надо знать ключевые положения законодательства, устанавливающие обязательность государственной регистрации. Эти положения таковы.

1. Право собственности и иные вещные нрава на недвижимость подлежат государственной регистрации (п. 1 ст. 131 ГК РФ). Права, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8 ГК РФ). Право на вновь создаваемое (построенное) недвижимое имущество также возникаете момента государственной регистрации (ст.219 ГК РФ).

2. Регистрации подлежат не только сами нрава, но также их ограничение (обременение), переход и прекращение (п. 1 ст. 131 ГК РФ). Примерами ограничений права являются арест и залог недвижимости (ипотека), а обременении — аренда, обязательства но выплате ренты (пожизненного содержания с иждивением), сервитуты.

3. Сделки с землей и иной недвижимостью также подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с ГК РФ (и. 1 ст. 164) и признаются заключенными с момента регистрации (п. 3 ст. 433), если иное не установлено законом.

4. Регистрации подлежит отчуждение имущества, а право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации нрава (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

И Гражданским кодексом, и федеральным законом от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации прав) устанавливаются два вида регистрации: регистрация прав и регистрация сделок, причем регистрации подлежат не все права на недвижимость и не все сделки с нею. Важным также является то, что в учреждениях юстиции производится регистрация не объектов недвижимости (учет и регистрацию жилого фонда продолжают осуществлять организации БТИ, а земельных участков—земельные комитеты), не документов на недвижимость, не физических и юридических лиц, которые приобрели недвижимость, а именно прав на недвижимость и сделок с ней. Это разные понятия, не совсем привычные в сложившейся системе отношений но поводу недвижимости. В соответствии с федеральным законом от 21.07.97. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подлежат регистрации права на:

1. жилые дома и их части (ст. 558 ГК РФ), жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, (ст. 1 закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», ст. 1 федерального закона «О товариществах собственников жилья»); жилые дома на дачных участках с правом регистрации проживания в нем (ст. 1 федерального закона от 15 апреля 1998г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»);
2. квартиры, их части (ст. 289, 558 ГК РФ), служебные жилые помещения, иные жилые помещения и жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания (ст. 1 закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»);
3. комнаты (ст. 9 федерального закона «О товариществах собственников жилья», ст. 5 федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);
4. жилые строения без нрава регистрации проживания в них и хозяйственные строения и сооружения на садовых участках; некапитальные жилые строения и хозяйственные строения и сооружения на огородных участках (ст. 1 федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»);

***Что такое регистрация права?***

Регистрация нрава осуществляется внесением государственным регистратором записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правила ведения Единого реестра утверждены постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998г. №219 (см. Приложение).

Запись о праве содержит четыре основных элемента:

1) субъект нрава;

2) объект нрава;

3) вид права (собственность или другие вещные нрава);

4) основание (право устанавливающий документ). Запись о праве даст ответ на вопрос: «Кто, на что, какое право и каким образом приобрел?».

Произведенная государственная регистрация подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (ст. 14 Закона о государственной регистрации прав). Причем право считается зарегистрированным и соответственно возникшим с момента внесения записи в Единый реестр, но не с даты выдачи Свидетельства. Регистратор может внести запись о нраве, например сегодня, а Свидетельство подготовить и подписать через неделю. По собственником владелец станет с сегодняшней даты, даже если Свидетельство получит на руки намного позже. К тому же Свидетельство можно вообще не получать, поскольку согласно и. 3 ст. 131 ГК РФ оно выдается «но ходатайству правообладателя». Если же правообладатель не заявит о его выдаче, то учреждение юстиции и не обязано его подготовить. Правда, не имея на руках Свидетельства, собственник лишается доказательства существования зарегистрированного права.

Что такое Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество?

Образец Свидетельства также установлен постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219. Свидетельство о государственной регистрации прав является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги, учетную серию и номер. Подобно ценной бумаге на предъявителя, бланк Свидетельства должен быть надежно защищен от подделки: иметь водяной знак, возможно применение голограмм, гербов, портретов, специальных красок и пр.

Свидетельство повторяет структуру записи о нраве, оно содержит:

I) описание правообладателя (фамилия, имя, отчество, дата рождения, паспортные данные, место жительства);

2) описание объекта: назначение (жилой дом, квартира, гаражи пр.), адрес, площадь, этажность (этаж), кадастровый номер, присвоенный БТИ или земельным комитетом; 3) вид зарегистрированного права (собственность или другое вещное право);

4) основание приобретенного права — тот документ, который был представлен в учреждение юстиции в качестве право устанавливающего (например, свидетельство о праве на наследство, договор приватизации жилого помещения, решение суда о признании нрава, договор купли-продажи, дарения, мены и пр.).

Важной информацией, содержащейся в Свидетельстве, являются существующие ограничения (обременения) зарегистрированною нрава. Если такие ограничения (обременения) зарегистрированы в реестре на момент выдачи Свидетельства, то -это должно быть указано в Свидетельстве. С другой стороны, если в Свидетельстве сведения об ограничениях ( обременениях ) отсутствуют, то это не значит, что они не могли появиться позже. Поэтому наилучшим подтверждением их отсутствия является выписка из Единого государственного реестра по данному объекту с наиболее поздней датой выдачи.

На Свидетельстве указываются две даты: в верхней части дата выдачи, а в нижней — дата внесения записи в Единый реестр (см. Приложение). Даты могут совпадать, но дата выдачи может быть и позднее даты внесения записи в реестр (но никак не раньше!).

На право устанавливающем документе, на основании которого зарегистрировано право, проставляется заверенный подписью регистратора и гербовой печатью штамп: «Свидетельство о государственной регистрации Серия \_\_\_\_\_\_\_ Номер \_\_\_\_», в

котором указывается вид права, серия и номер бланка строгой отчетности, на котором напечатано Свидетельство, дата его выдачи. Правоустанавливающий документ со штампом о выданном Свидетельстве служит подтверждением прав вместе со Свидетельством, на котором указан и качестве основания этот правоустанавливающий документ.

В чем состоит еще одна особенность регистрации прав?

В ГК РФ существует понятие правоспособности: способностью иметь гражданские права у нас обладают все граждане, независимо от возраста. Правоспособность возникает с момента рождения гражданина и прекращается его смертью. Это означает, что после смерти гражданина государственная регистрация его права осуществлена быть не может. После смерти все права прекращаются, и никаких новых прав приобретено быть не может, в день смерти открывается наследство, в которое включается только то, что приобрел гражданин при жизни. Если он, например, приобрел недвижимое имущество, но не зарегистрировал при жизни свое право, то оно не считается возникшим и с наследованием этого имущества могут быть большие проблемы.

Итак, в настоящее время права того, кто приобрел право на недвижимость после 31 января 1998 г. (вступления в действие Закона о государственной регистрации прав), должны быть подтверждены Свидетельством о государственной регистрации права установленного образца.

***Все ли права на недвижимость подлежат регистрации?***

Государственной регистрации в учреждениях юстиции подлежат только вещные права. Что такое вещное право на недвижимость? Понятие всем хорошо знакомое: «этот дом — моя собственность», «этот земельный участок — моя собственность». Основное вещное право — право собственности, быть в моей собственности — значит, больше не быть ни в чьей. Существует еще одно вещное право на жилые помещения — права членов семьи собственника этого помещения (гл. 18, ст. 292 ГК РФ). Это право пользования жилым помещением, условия которого регулируются жилищным законодательством и которое не прекращается при отчуждении квартиры (дома) собственником. Если граждане проживают (прописаны) в квартире, приватизация или купля-продажа которой оформлена только на одного члена семьи, продажа им квартиры вовсе не означает, что остальные члены семьи обязаны выписаться из нее, не может этого потребовать и новый собственник квартиры. Но это вещное право, в отличие от права собственности, государственной регистрации не подлежит, а интересы членов семьи защищаются другими способами, о которых будет написано в главе, посвященной купле-продаже.

Право собственности может принадлежать также и организациям — юридическим лицам (обществам с ограниченной ответственностью, закрытым и открытым акционерным обществам, кооперативам, фондам, ассоциациям и пр.), но не всем. Например, государственные и муниципальные предприятия владеют своим имуществом не на праве собственности, а на ином вещном праве — праве хозяйственного ведения имуществом, причем собственником этого имущества является государство (Российская Федерация или ее субъект -- республика, край, область, автономный округ, города Москва и Санкт-Петербург) или муниципальное образование. Право хозяйственного ведения в отношении движимого имущества ничем не отличается от права собственности, а что касается недвижимости, то предприятие может свободно пользоваться, владеть ею, но распорядиться (продать, заложить, сдать в аренду) может только с согласия собственника имущества, которое

дают, как правило, комитеты по управлению государственным или муниципальным имуществом. Право собственности у государственного муниципального предприятия не может возникнуть ни при каких условиях. Независимо от того, строило ли предприятие само жилой дом , приобретало ли квартиры за счет собственной чистой прибыли, все равно они будут государственной (муниципальной) собственностью, находящейся в хозяйственном ведении (п. 3 ст. 213, п. 2 ст. 299 ГК РФ).

***В каких случаях указанные права подлежат регистрации? Требуется ли перерегистрация прав, приобретенных ранее?***

Важным принципом государственной регистрации является преемственность: права на недвижимость, возникшие ранее, признаются действительными и не требуют дополнительной регистрации, установленной Законом о государственной регистрации прав. Если гражданин приобрел квартиру, жилой дом, земельный участок или другую недвижимость до 31 января 1998 г. и оформил документы в соответствии с порядком, который действовал в регионе до открытия учреждения юстиции по регистрации прав (зарегистрировал договор в БТИ или земельном комитете, или в местной администрации, как было установлено в данной местности), то права обязательной регистрации не подлежат. Регистрация ранее возникших прав

проводится по желанию правообладателей (и. 1 ст. 6 Закона). При надлежащим образом оформленных документах гражданин может спокойно пользоваться и владеть своей недвижимостью. Но если планируется совершение сделки с недвижимостью (продажа, мена, дарение, залог, пожизненное содержание с иждивением и др.), ранее возникшие права обязательно надо будет зарегистрировать в Едином государственном реестре в учреждении юстиции, независимо от того, что они зарегистрированы ранее в БТИ либо земельном комитете или местной администрации. Таково требование и. 2 ст. 6 и п. 2 ст. 13 Закона о государственной регистрации прав. Обязательная перерегистрация ранее возникшего права в учреждении юстиции позволяет также провести дополнительную проверку законности прав лица, заключающего сделку. Если при перерегистрации выяснится, что продавец (даритель, залогодатель, арендодатель и пр.) приобрели имущество незаконно, то регистрация сделки не будет осуществлена. Следовательно, приобретатели недвижимости, если в регионе создано учреждение юстиции, могут просить у стороны по договору предъявить Свидетельство о государственной регистрации права, выданное этим учреждением, — это даст им дополнительные гарантии и ускорит процедуру регистрации сделки. Если со дня выдачи Свидетельства прошло много времени, то указанные в нем сведения могут устареть. Поэтому желательно, чтобы наличие прав и отсутствие их ограничений подтверждалось также и выпиской из Единого государственного реестра, выданной учреждением юстиции за несколько дней до совершения сделки. Но если после 31 января 1998 г. БТИ, земельные комитеты и иные регистрирующие органы стали осуществлять государственную регистрацию в соответствии с Законом о государственной регистрации прав и приступили к ведению Единого государственного реестра нрав и выдаче свидетельств установленного образца, то при совершении сделки с недвижимостью права, подтвержденные этим Свидетельством, перерегистрировать не надо. Это требование заслуживает особого внимания владельцев недвижимости в жилищных, садовых, гаражных и иных потребительских кооперативах.

Следует обратить внимание на то, что регистрация ранее возникшего права в учреждении юстиции требуется только перед регистрацией сделки (договора)— купли-продажи, совершенной после 31 января 1998 г. Если имущество приобретается но иным основаниям (например, наследство, решение суда о признании права собственности, выплата пая в жилищном, гаражном или дачном кооперативе), то регистрации ранее возникшего права не требуется. Объясняется это тем, что, во-первых, эти случаи приобретения нрава — не сделки (нет договора, никто ни с кем не договаривается); во-вторых, в случае наследства регистрация ранее возникшего права наследодателя невозможна ввиду его смерти. В день смерти гражданина прекращаются все его права и открывается наследство на его имущество. Выплата пая в кооперативе — особый способ приобретения права собственности, предусмотренный законом (и. 4 ст. 218 ГК РФ): это не договор между кооперативом и его членом, поэтому для регистрации права собственности на кооперативную квартиру не требуется регистрации ранее возникшего права кооператива.

Что касается прав, правоустанавливающие документы, на которые оформлены после 31 января 1998 г. (вступления в действие Закона о государственной регистрации нрав), то они требуют обязательной регистрации в соответствии с данным законом, независимо оттого, создано ли в регионе учреждение юстиции но государственной регистрации прав, либо ее продолжают осуществлять БТИ, земельные комитеты или другие органы исполнительной власти.

Итак, содержание главы о государственной регистрации прав позволяет сделать следующие выводы. Вещные нрава на недвижимость подлежат обязательной государственной регистрации в двух случаях: если были приобретены после 31 января 1998г. и если владелец недвижимости собирается совершить сделку, подлежащую государственной регистрации. Наличие зарегистрированного нрава подтверждается Свидетельством о государственной регистрации установленного Правительством РФ образца.

***Государственная регистрация сделок с недвижимостью.***

Почему кроме регистрации права требуется еще и регистрация сделок с недвижимостью?

Помимо государственной регистрации права регистрируются еще и сделки с недвижимостью. Двусторонние сделки - это договоры. Для заключения договоров в отношении недвижимости, особенно жилого назначения, законом установлены более жесткие требования. Для того чтобы такой договор считался заключенным и имел силу, он должен быть зарегистрирован, в противном случае сделка с недвижимостью считается ничтожной (ст. 165 ГК РФ). Несмотря на то, что собственник может подписать и даже нотариально удостоверить у разных нотариусов несколько договоров продажи одной и той же квартиры разным покупателям, подписанные договоры — это еще не заключенные договоры, по ним никто не обязан платить и

никто не обязан передавать недвижимость до государственной регистрации сделки (см. ст. 425 ГК РФ: «Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения»). Незарегистрированный договор не порождает у сторон никаких обязанностей, кроме одной — совершить согласованные действия для государственной регистрации сделки. Итак, зарегистрировать сделку необходимо для того, чтобы она считалась заключенной. Момент заключения сделки — это момент ее государственной регистрации (и. 3 ст. 433 ГК РФ), а не момент ее подписания или нотариального удостоверения.

***Как производится государственная регистрация сделок?***

Государственная регистрация сделок производится внесением записи в Единый государственный реестр о заключенной сделке. В отличие от записи о праве, где указывается только правообладатель, запись о сделке указывает лицо, чьи права

ограничиваются, и лицо, в пользу которого это ограничение устанавливается. Вес дело в том, что сделка трактуется Законом о государственной регистрации прав как ограничение (обременение) права. В самом деле, если заключен договор купли-продажи, то возникшее обязательство ограничивает право продавца в пользу покупателя- В момент заключения договора продавец продолжает оставаться собственником, но его право собственности уже ограничено. Вторую сделку по данной квартире он сможет заключить, только расторгнув первую либо предупредив второго покупателя о существовании первой сделки.

Произведенная государственная регистрация сделок подтверждается специальной регистрационной надписью, в соответствии с указанным выше постановлением Правительства РФ от 18 февраля № 219 на договоре проставляется штамп:

«Произведена государственная регистрация сделки» с указанием даты регистрации, подписью регистратора и гербовой печатью.

При государственной регистрации сделки количество регистрационных действий не зависит от количества экземпляров договора и даже от числа объектов недвижимости, указанных в договоре. Например, если договор купли-продажи представлен на регистрацию в двух экземплярах, то регистрируется одна сделка. Если по договору меняются две квартиры, то сделка тоже будет одна (хотя права возникнут у двух лиц на дна объекта). Если по одному договору продастся жилой дом и земельный участок — сделка одна, то у одного лица возникнет два право — на дом и на участок.

***Чем регистрация сделки отличается от регистрации права?***

Предположим, что договор подписан, при необходимости нотариально удостоверен и зарегистрирован, т. с. заключен. Что такое заключенный договор? Это взаимные обязательства, обещания. Например, в самом распространенном случае купли-продажи, это обязательство продавца передать вещь, а покупателя — принять и оплатить ее (ст. 454 ГК РФ). Но обещать — не значит выполнить. Продавец может и не передать вещь, а покупатель и не заплатить. Заключенный договор может быть расторгнут еще до начала его исполнения, а может быть и вообще не исполнен. Само по себе заключение договора, взаимные обещания еще не значат, что покупатель уже стал собственником, а продавец расстался со своим правом. После заключения договор должен быть исполнен в соответствии со взаимными обязательствами сторон, после этого можно говорить о переходе права к приобретателю и основаниях для государственной регистрации права приобретателя, которая производится по правилам, изложенным в предыдущем разделе (с выдачей Свидетельства). Зарегистрированный договор — это подтверждение взаимных обязательств сторон, но не возникновения права собственности приобретателя. Полный комплект документов, подтверждающих право собственности на приобретенную по договору квартиру, включает: 1) Свидетельство о государственной регистрации права на основании данного договора; 2) экземпляр договора с двумя надписями: «Произведена государственная регистрация сделки» и «Свидетельство о государственной регистрации права». Как правило, при сделках с жильем заключение договора и исполнение его (передача недвижимости и денег) происходит в один день, поэтому возможна одновременная регистрация самой сделки (договора) и права на ее основании, и обе надписи проставляются одним штампом. Если производится только регистрация сделки в штамп о Свидетельстве, вносится запись: «Не выдавалось». Естественно, что штамп о выдаче Свидетельства заполняется только на экземпляре договора покупателя. Итак, государственная регистрация сделок (договоров) с недвижимостью — это только необходимое условие для их заключения, зарегистрированный договор является подтверждением возникшего права только вместе со Свидетельством о регистрации права.

***В каких случаях сделки с недвижимостью подлежат***

***государственной регистрации?***

Еще одно важное отличие регистрации сделок от регистрации прав. Право, возникшее до вступления в силу Закона о государственной регистрации прав и не прекратившееся на данный момент, может быть зарегистрировано по желанию правообладателя с выдачей Свидетельства о государственной регистрации. Ранее заключенные и должным образом оформленные договоры не требуют дополнительной регистрации как сделки, даже по заявлению сторон. В самом деле, государственная регистрация сделки в настоящее время — это необходимое условие се заключения, момент регистрации — это момент заключения договора. Зачем регистрировать сделку сегодня, если она была должным образом заключена ранее до вступления в силу Закона о государственной регистрации? Более того, как правило, на сегодняшний день сделка (договор) прекратила свое действие и соответственно уже не может быть зарегистрирована. Например, в 1994). заключен договор купли-продажи квартиры, нотариально удостоверен и зарегистрирован в БТИ в соответствии с порядком, действовавшим в это время в данном городе. Покупатель стал собственником квартиры с даты регистрации договора в БТИ, отношения сторон но этому договору прекратились, данная сделка регистрации не подлежит В этом случае возможна только регистрация существующего ни сегодняшний день права собственности покупателя. И если гражданин намерен продавать приобретенную ранее квартиру, то он должен зарегистрировать только существующее право, но не договор 1994г.

***Участие нотариуса в сделках с жильем.***

До вступления в действие Закона о государственной регистрации прав обязательное нотариальное оформление сделок с недвижимостью было установлено следующими законодательными актами. Ст. 239 ГК РСФСР 1964г. устанавливала обязательную нотариальную форму договора купли-продажи жилого дома (части дома) в городе, рабочем, курортном или дачном поселке, а также дачи, если хотя бы одной из сторон является гражданин. Для договора купли-продажи жилого дома в сельской местности требовались простая письменная форма и регистрация в исполкоме сельского Совета народных депутатов. В настоящее время с введением в действие Закона о государственной регистрации прав установленного обязательного нотариального удостоверения договоров купли-продажи, не требуется.

Обязательно должно быть нотариально удостоверено согласие супруга на совершение другим супругом сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

***Краткие положения о государственной регистрации.***

В настоящее время права на недвижимость подлежат обязательной государственной регистрации в двух случаях: 1) если были приобретены после 31 января 1998г.; 2) если владелец недвижимости собирается совершить сделку, подлежащую государственной регистрации. Наличие зарегистрированного права подтверждается Свидетельством установленного Правительством РФ образца. Обязательной регистрации подлежат и определенные сделки с недвижимостью (купля-продажа и мена жилья, дарение, пожизненное содержание с иждивением, залог и др. сделки в случаях, установленных законом). Такие сделки признаются заключенными не с момента подписания или нотариального удостоверения, а с момента государственной регистрации.

Произведенная регистрация сделки подтверждается штампом на договоре.

Регистрация только сделки не означает возникновения права приобретателя (покупателя, одаряемого, плательщика ренты и др.). Собственником он становится при выполнении условий договора с момента государственной регистрации права, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации.

***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 использованной литературы.

1. Конституция РФ. Москва 1994 г..
2. Гражданский кодекс РФ. Москва 1996 г..
3. Налоговый кодекс РФ. Москва 2001 г..
4. Жилищный кодекс РФ.
5. Семейный кодекс РФ.
6. ФЗ «О госпошлине» от 9.12.91 г.. "Собрание законодательства РФ" 01.01 96.
7. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.7.97 г.." Собрание законодательства РФ" 28.07.97.
8. ФЗ «О товариществах собственников жилья» "Собрание законодательства РФ" 17.06.96
9. ФЗ «Об ипотеке» "Собрание законодательства РФ" 22.07.98
10. Комментарий к гражданскому кодексу РФ. Москва 1999 г..
11. Гражданское право. Ред. Калпин А. Г. Москва Юристъ 1999.
12. Жилищное право. Москва Норма П. И. Седугин.
13. Жилищные споры. Комментарий законодательства. Адвокатская и судебная практика. Данилов Е. В. Москва 2000.
14. Журнал «Деловые Люди» 1997 № 1
15. Журнал «Юридический бюллетень предпринимателя» 1997 № 7
16. Журнал «Юрист» 2000 №2
17. Журнал «Юридический мир» 2000 №3

Оглавление. Стр.

Введение 1

Глава 1

Право распоряжения жилыми помещениями 2

Договор купли-продажи жилого помещения.

Проблемы связанные с покупкой жилья. 8

Глава 2

Налоги и сборы установленные при купле-продаже недвижимости. 16

Глава 3

Государственная регистрация сделок с недвижимостью. 18

Заключение 29

Список использованной литературы. 30