МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СОЦИАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

**Юридический факультет**

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

|  |
| --- |
| *Иванов Иван Иванович* |
| (фамилия, имя, отчество студента) |
| *Договор купли-продажижилого помещения* |
| (наименование работы) |

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

|  |  |
| --- | --- |
|  | Студента 3 курса |
|  |  |
|  | Научный руководитель |
|  |  |
|  | (ученая степень, звание) |
|  |  |
|  | (фамилия, имя, отчество) |
|  |  |
|  | Допущен к защите |
|  | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2004 г. |
|  | Заведующий кафедрой |
|  |  |
|  | (подпись) |

Москва - 2004 г.

**С****одержание**

Введение. 3

1. Понятие договора купли-продажи жилого помещения 5

2. Существенные условия договора 7

2.1. Предмет договора купли-продажи жилого помещения 7

2.2. Цена в договоре купли-продажи жилого помещения 10

2.3. Перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением. 15

3.Виды договоров купли-продажи жилых помещений. 19

4. Особенности договора купли-продажи жилого помещения. 33

4.1. Гарантии прав членов семьи собственника, несовершеннолетних и сособственников. 33

4.2. Государственная регистрация прав на жилое помещение и договора купли-продажи жилого помещения 41

5. Процедура заключения договора. 51

Заключение 58

Используемая литература: 62

Приложение №1 64

Приложение 2 67

# Введение.

**Объектом исследования** дипломной работы является договор купли-продажи жилых помещений, который регулирует вопрос прав человека на жилое помещение, а это всегда животрепещущий вопрос.

Под **предметом исследования** понемаются современные проблемы регулирования продажи жилого помещения.

На **важность и актуальность** этого вопроса указывает тот факт, что само государство – Российская Федерация выделило его в разряд важных и приоритетных. Это выражается в закрепленности права в основном законе Российской Федерации – Конституции, которая гарантирует человеку право на жилище (ст. 40 Конституции Российской Федерации). Гарантии права на жилище, предусмотренные Конституцией РФ - это те обязанности, которые приняло государство для обеспечения предоставленного гражданам права: развивать и сохранять жилищный фонд, содействовать кооперативному и индивидуальному строительству, обеспечивать справедливое распределение жилой площади.

Следует отметить, что современный рынок жилья существенно отличается от рынка прошлых лет. Круг традиционных участников договора купли-продажи значительно расширился. Теперь обычно в сделку кроме покупателя и продавца включается третья сторона – посредник, в качестве которого выступает либо риэлтерская фирма, либо частный маклер. В сделках на рынке жилья все большую роль играют коммерческие банки, биржи, страховые компании, инвестиционные фонды и другие рыночные институты.

Учитывая высокую стоимость жилой площади, сумма заключаемых сделок оценивается, как правило, во многие тысячи рублей. Квартирный бизнес ныне является одним из самых выгодных: посреднические организации – риэлтерские фирмы и отдельные маклеры готовы оказать любые услуги гражданам по распоряжению принадлежащими им квартирами и домами, получая при этом наибольшие дивиденды.

Не случайно на долю договоров купли-продажи жилья приходиться наибольшее количество правонарушений, чаще всего совершаемых с определенным умыслом. На рынке жилья активно действует криминальный бизнес. Используя юридическую неосведомленность граждан, мошенники добиваются заключения с гражданами соглашений об отчуждении жилья на крайне невыгодных для них условиях, нередко с помощью махинаций лишают их законного жилища.Тем более что оборот жилых помещений в том объеме, который представлен сегодня - явление новое и законодательство несомненно не лишено пробелов. Более того, отсутствие необходимой законодательной базы приводило и приводит сейчас нередко к злоупотреблениям на жилищном рынке, к махинациям различного рода, к нарушениям прав и законных интересов граждан, участвующих в операциях с недвижимостью.

В виду того, что изучаемая тема очень обширна, в работе акцентировано внимание на наиболее важных, на наш взгляд, моментах, и сделана попытка связать их с практикой.

Так же, в работе уделено внимание вопросам государственной регистрации прав на жилые помещения. Это связано с тем, что согласно Закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на жилое помещение возникает только после осуществления обязательной процедуры в специализированном учреждении юстиции по регистрации прав ─ государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Данная тема была **исследована** такими авторами как Козырь О.М., Чупрынина Н.Ю., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Толстой Ю.К. Материалы их работ были использованы при написании дипломной работы.

Все вышесказанное дает основание сделать вывод об огромной важности договора купли-продажи жилого помещения для каждого человека, о необходимости повышения уровня знаний населения в сфере правового регулирования изучаемых отношений. В связи с чем **цель** данной работы заключается в возможности использования ее материалов всеми участниками отношений, связанных с продажей жилых помещений, правильно оценить возможности договора купли-продажи и не допустить правонарушений при его заключении.

**Задачами** исследования являются:

1. Дать полное определение договора купли-продажи жилого помещения.
2. Определить основные составляющие договора купли-продажи жилого помещения и особенности его заключения.
3. Разработать рекомендации по совершенствованию законодательства Российской Федерации в области продажи жилого помещения.

Хотелось бы отметить, что органами местного самоуправления может определяться особый порядок и условия продажи жилых помещений и они непосредственно будут влиять на общий порядок заключения договора купли-продажи жилого помещения, что является научной навизной дипломной работы.

# 1. Понятие договора купли-продажи жилого помещения

Выделение в главе 30 ГК РФ[[1]](#footnote-1) особых правил, посвященных продаже жилых помещении, обусловлено рядом обстоятельств. Во-первых, жилые помещения, как и большинство объектов недвижимости, неразрывно связано с теми земельными участками, на которых они расположены. Во-вторых, поскольку жилые помещения, по сравнению с другими объектами гражданского права, обладают, как правило, повышенной ценностью, требуются особые меры охраны интересов, как продавцов, так и покупателей. В-третьих, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью жилых помещений законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте. Наконец, в-четвертых, жилые помещения являются индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что также накладывает определенный отпечаток на правовое регулирование связанных с ними отношений.

Понятие договора продажи жилых помещений прямо в Гражданском кодексе не предусмотрено. Его можно вывести на основе легального определения договора купли-продажи недвижимости. (п.1.ст.549 ГК РФ).

"По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст.130)[[2]](#footnote-2). Тем более, как видно из текста нормативного определения, в неисчерпывающий перечень недвижимого имущества, подлежащего передаче по договору продажи недвижимости, специально включена квартира - наиболее распространенный вид жилого помещения. Таким образом, на основе общего определении договора купли-продажи, данного в ст.454 ГК РФ, в сочетании со специальным определением договора купли-продажи недвижимости и ст.558 ГК РФ, регламентирующей особенности продажи жилых помещений, можно сформулировать понятие договора купли-продажи жилого помещения следующим образом:

*По договору продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.*

Договор продажи жилого помещения является видом договора продажи недвижимости и соответственно подвидом общего договора купли-продажи.

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

# 2. Существенные условия договора

## 2.1. Предмет договора купли-продажи жилого помещения

Содержание договора принято рассматривать как некую совокупность условий. Общая часть договорного права указывает лишь на одно условие, соглашение по которому влияет на дальнейшую судьбу любого договора. Это – его предмет (ч.2 п.1 ст.432 ГК). Предметом договора в нашем случае является жилое помещение.

Выделяется три критерия при определении помещения в качестве предмета договора. Во-первых, это удовлетворение помещения ряду требований (санитарным, техническим и т.д.), т.е. пригодность помещения для проживания (ч.2 п.1 ст.673 ГК), во-вторых, целевое назначение – постоянное проживание в нем физических лиц (ст.7 ЖК, ч.1 п.1 ст.673 ГК) и, в-третьих, изолированность помещения (ч.1 п.1 ст.673 ГК, ст.52 ЖК).

В связи с тем, что в последнее время широкое распространение приобрело строительство загородных домов, встает вопрос о целесообразности признания их жилыми. Эти коттеджи вполне отвечают приведенным выше критериям. Поэтому возможно выделение четвертого критерия – наличия решения органа местного самоуправления о признании строения жилым.

Теперь остановимся на каждом из названных критериев и подробнее разъясним их содержание.

ГК восстанавливает высокие социальные требования к жилому помещению в отличие от требований, установленных Законом о жилищной политике (ст.1), снизившим эти требования (против Жилищного кодекса), в частности до принятия части второй ГК критерий “постоянного проживания” не действовал; это качество жилья было снижено просто до “проживания” (ч.3 ст.1 Закона об основах). Прежде всего, жилое помещение должно отвечать такому минимальному, но непременному качеству, как изолированность. Не могут быть самостоятельным предметом договора часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения. Жилое помещение должно быть надлежаще изолированным от других смежных помещений стенами без проемов, автономно оборудованным видами инженерного благоустройства применительно к среднему уровню инженерного благоустройства населенного пункта, имеющим самостоятельное сообщение с местами общего пользования жилого помещения, или лестничной клеткой, или улицей (двор), или придомовым земельным участком. Это правило не распространяется на отношения купли-продажи жилья, так как на это прямо указано в Гражданском кодексе. Предметом договора купли-продажи жилого помещения может быть и часть дома или квартиры.

Помещение становится жилым при условии, если его уровень санитарной и технической пригодности соответствует возможности постоянного проживания в нем, что отличает жилье от нежилого помещения, место жительства от пребывания (см. ст.20 ГК). Например, пригодность к проживанию в течение всех сезонов года, его всепогодность, а не только в летнее время, чем жилое помещение отличается, допустим, от дачного, капитальное от временного. ГК не называет конкретно санитарные и технические требования к жилому помещению, обеспечивающие его пригодность для постоянного проживания. Пригодность определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством (ч.1 ст.673 ГК РФ). В частности оно должно быть безопасным для постоянного проживания в нем граждан, благоустроенным, отвечать санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилью. Указанные обстоятельства подтверждаются заключениями СЭС, инженерно-техническими, другими заключениями и актами обследования компетентных органов. К сожалению, на самом деле ведомственным нормативным актом установлены лишь конструктивные дефекты жилых домов, жилых помещений, наличие которых выводит жилой дом, жилое помещение из числа пригодных для постоянного проживания граждан, и только для домов государственного и муниципального жилищного фонда.

В рамках одного законодательного акта – ГК жилище по своему назначению в разных плоскостях имущественных отношений (собственности и найма) охарактеризовано по-разному, что не имеет какого-либо обоснования и относиться к несовершенству закона. Жилище как объект в отношениях собственности, так и в отношениях найма должно представлять одно и то же функциональное понятие – место именно постоянного проживания, а не просто место жительства.

Жилые помещения, функционально предназначенные для постоянного проживания, должны удовлетворять соответствующим техническим, санитарным и иным потребительским нормами требованиям по дневной освещенности, безопасности, водоснабжению и водоотведению, постоянному отоплению, проветриванию и другим условиям, обеспечивающим нормальные, здоровые условия проживания.

Кроме всего прочего дополнительным требованием к жилому помещению является его регистрация в качестве жилого в соответствующем государственном органе. На сегодняшний день таким органом является БТИ.

## 2.2. Цена в договоре купли-продажи жилого помещения

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

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

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

Оценка недвижимости – явление многофакторное и сложное. Поэтому на рынке недвижимости оценку недвижимого имущества осуществляют, как правило, профессиональные оценщики. По желанию гражданина рыночная стоимость может определяться на основании заключения, составляемого экспертом, имеющим лицензию на осуществление такой деятельности. Оценить квартиру может и риэлтерская фирма, однако владелец лицензии на осуществление риэлтерской деятельности не вправе выступать в качестве оценщика недвижимости при осуществлении сделок, в которых он участвует в качестве риэлтера. Такие сделки являются оспоримыми и могут быть расторгнуты в судебном порядке по заявлению заинтересованных лиц.

Практика отношений между оценщиком и клиентом строится на договорной основе. Договор на проведение оценки составляется в простой письменной форме и обязательно должен отражать следующие моменты:

А) сведения о профессиональном образовании оценщика;

Б) сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности существует указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана;

В) цель проведения экспертизы;

Г) точное указание объекта оценки;

Д) используемые стандарты оценки;

Е) требования к форме отчета;

Ж) сроки выполнения и порядок оплаты работ.

Конечным результатом экспертизы является отчет, который, как правило, составляется в форме письма и содержит полную информацию о методах расчета и итоговой стоимости конкретного объекта оценки.

В целях упорядочения системы оценки Минстроем России была принята “Временная методика оценки жилых помещений”, носящая рекомендательный характер, но не утратившая силу после принятия ФЗ “Об ипотеке”[[3]](#footnote-3), второй части ГК, ФЗ “Об оценочной деятельности”. Основной целью упомянутой методики является решение задач, связанных с определением нижних и верхних границ цен при осуществлении сделок по отчуждению и приобретению жилых помещений. Она рекомендуется для оценки жилых помещений независимо от форм собственности. Рыночная стоимость квартиры по данной методике определяется текущим соотношением спроса и предложения на данном рынке на конкретную дату или конкретный период, исходя из ее равноценности с квартирами данного типа.

Например в г. Москве цена продажи свободных жилых помещений утверждается в каждом конкретном случае Городской комиссией по приватизации и управлению жилищным фондом по одному из трех вариантов расчета цены продажи жилого помещения, произведенного БТИ в соответствии с методикой[[4]](#footnote-4): I вариант - цена продажи с учетом удорожания строительной продукции; II вариант - цена продажи жилья с учетом технических характеристик дома и квартиры; III вариант - цена продажи жилья с учетом месторасположения дома.

ГК устанавливает ряд дополнительных требований к порядку определения цены на недвижимость. Во-первых, при продаже здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, многое зависит от того, какие права на земельный участок переходят к покупателю. Если земельный участок продается вместе со зданием, сооружением или другим недвижимым имуществом (см. ст.552 ГК), то цена на недвижимость включает цену соответствующей части земельного участка. Если же земельный участок передается на праве аренды и т.п., то в цену недвижимости включается лишь цена этого права. Иной порядок определения цены может быть предусмотрен законом или договором продажи недвижимости.

Во-вторых, если в договоре цена на недвижимое имущество определена не за объект в целом, а за единицу площади или иного показателя размера, то при определении общей цены учитывается фактический размер продаваемого покупателю имущества.

Как и сам договор о продаже недвижимости, любое соглашение о цене или о ее изменении должно быть облечено в письменную форму под страхом недействительности договора в целом.

Цена может быть указана либо путем обозначения конкретной денежной суммы (в тексте договора), либо путем отсылки на какой-либо прейскурант цен, которым стороны согласились однозначно руководствоваться ( это возможно, например, при продаже квартир по ценам, определенным органом местного самоуправления (продавцом) и зафиксированным в специально утвержденном прейскуранте).

Сложнее обстоит дело в случаях, когда стороны воспользовались нормами ст.317 ГК и указали цену, прибегнув к СКВ, ЕВРО, иным условным денежным единицам. Поскольку цена в договоре указана четко, то в случае, если столь же четко указан курс СКВ, ЕВРО и т.п. к рублю, который подлежит применению (например, по курсу, публикуемому ЦБ РФ, на день оплаты), - нет оснований считать, что требования ст.555 ГК (цена в договоре продажи недвижимости) не соблюдены. И, наоборот, если подлежащий применению курс указан нечетко (либо неясно, на какую дату этот курс должен быть определен), то требования ст.555 ГК нарушены.

Статья 555 ГК однозначно считает договор продажи недвижимости незаключенным в случаях, когда:

А) в нем цена не указана совсем. При этом не имеет значения, по какой причине это сделано (например, по небрежности сторон);

Б) когда по условиям договора продажи недвижимости цена не может быть определена. Имеется ввиду, что путем толкования договора нет возможности однозначно определить цену объекта недвижимости. Статья 555 запрещает использование такого метода, как использование цен на аналогичные товары и т.п.

В случаях, когда цена жилого помещения в договоре продажи установлена за единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого жилого помещения, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Цена является существенным условием договора купли-продажи недвижимости. При выкупе арендованного помещения она определяется в порядке, предусмотренном пунктом 4.9 Основных положений программы приватизации.

Ввиду того, что существенным условием договора купли-продажи жилых помещений является цена договора, в договоре обязательно указа­ние не только суммы, за которую продается жилое помещение, но и порядка расчетов между продавцом и покупателем.

При этом возможна пе­редача денег до подписания сторонами договора, непосредственно при его подписании, а также после подписания до­говора — в случае расчета с рассрочкой платежей. В последнем случае в договоре обязательно указание даты оконча­тельного расчета между продавцом и по­купателем, а при необходимости — так­же и сроков промежуточных платежей. Эти условия также являются существен­ными условиями договора, без них он не считается заключенным.

После установления цены в договоре продажи жилого помещения и исполнения договора стороны не вправе изменять цену продаваемого имущества. Такой вывод **подтверждается судебной практикой**[[5]](#footnote-5):

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, если обязательства по договору купли-продажи исполнены сторонами надлежащим образом, продавец не вправе требовать внесения изменения в этот договор в части увеличения цены проданного имущества.

## 2.3. Перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.

В качестве существенных условий договоров, пред­метом которых является недвижимость, ГК РФ ус­танавливает два — предмет и цену. Существенным условием договора продажи жилого дома (его части) или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем, дополнительно признается перечень таких лиц с указанием их прав пользования продаваемым жилым помещением. При несоблюдении этого требования договор считается незаключенным.

В силу правила п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности (в том числе по договору купли-продажи) на жилье сам по себе не является основанием для прекращения права пользования этим помещением со стороны членов семьи прежнего собственника, ранее проживавших в этом помещении. Иначе говоря, данное право как бы "обременяет" такую недвижимость, в принципе следуя ее судьбе, что сближает его с вещными правами. Практически это означает, что при отчуждении или ином распоряжении собственником-гражданином принадлежащим ему жильем без согласия совместно проживающих с ним членов его семьи они продолжают пользоваться прежним помещением на законном основании, и новому приобретателю (или иному владельцу) не удастся прекратить их право. Таким образом, в данном "праве пользования" вещные элементы преобладают над обязательственными, что и дает основания закону объявить его вещным правом.

Поэтому требованием закона (ст.558 ГК РФ) стала необходимость указания в договоре куп­ли-продажи перечня лиц, сохра­няющих право пользования отчуждае­мым жилым помещением с указанием их прав на пользование жилым поме­щением, либо информация, исходящая от собственника, о том, что подобные лица отсутствуют. Смена собственника жилого помещения не может отражать­ся на жилищных правах членов его се­мьи, причем членов семьи как настоя­щих, так и бывших. Именно эти их пра­ва и закрепляются в договоре.

Перечень таких лиц выявляется на основании справки жилищно-эксплуатационной организации либо паспорт­ного стола по месту нахождения отчуж­даемого жилого помещения, и в дого­воре должна присутствовать ссылка на реквизиты этой справки.

В справке указывается:

- для приватизированных жилых помещений - кто проживал в жилом помещении на момент приватизации и кто проживает в настоящее время;

- для жилых помещений, приобретенных иным способом - кто проживает в настоящее время.

Эти сведения необходимо знать для того, чтобы определить - кто, кроме собственника вправе претендовать на пользование жилым помещением. Претендовать на пользование жилым помещением могут в соответствии с действующим законодательством:

члены семьи прежнего собственника, оставшиеся проживать в помещении (ст.292 ГК РФ). Их круг определяется по правилам ст.53 ЖК РФ, включая даже тех, кто прекратил семейные связи с прежним собственником.

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

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

В тех случаях, когда продается жилой дом из состава домов государственного или муниципального жилищного фонда социального использования, в этот перечень должны быть включены:

- наниматель и члены его семьи (ст.672 ГК РФ), их перечень также определяется по правилам ст.53 ЖК РФ

- гражданин, являющийся поднанимателем жилого помещения в пределах срока действия договора найма (ст.672,685 ГК РФ).

На практике нередки ситуации, когда новый собственник жилья (покупатель) не может в него вселиться. Чаще всего это происходит вследствие сокрытия продавцом сведений о лицах, имеющих право пользования проданным жилым помещением, причем иногда без всякого умысла. Бывает и так, что после продажи квартиры при резком изменении жизненных обстоятельств людям просто некуда выехать.

Обман с пропиской (регистрацией) - явление довольно частое, и бывает, покупатели испытывают немало хлопот, прежде чем реально смогут воспользоваться своей собственностью.

На практике риэлтеры, чтобы избежать такого рода обмана, предлагают следующий выход. После оформления договора купли-продажи передается только часть денег, примерно не более 50 процентов от стоимости квартиры. Для получения полной суммы продавцы будут заинтересованы в скорейшем выезде. А в случае каких-либо неожиданностей (нет другого жилья) можно будет приобрести на оставшиеся деньги жилое помещение соответствующего качества, куда продавцы могут быть переселены в судебном порядке.

Введение обязательного порядка государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество служит определенным препятствием для производства незаконных сделок. И все же, приобретая квартиру, непременно нужно поинтересоваться, не проживают ли в ней лица, которые выписаны временно: по причине загранкомандировки, службы в армии, из-за учебы или отбывания заключения (в соответствии с действующим законодательством все эти граждане имеют право на проживание по прежнему месту жительства).

# 3.Виды договоров купли-продажи жилых помещений.

Действующее законодательство позволяет провести классификацию договоров купли-продажи жилья. Данную классификацию можно провести по различным основаниям, что позволит определить особенности отдельных видов договоров купли-продажи жилых помещений.

1. по предмету

а) по виду предмета

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

б) по целостности предмета

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

2. по основаниям нахождения жилого помещения с собственности

1. *Договор купли-продажи жилого помещения в жилищно-строительных и жилищных кооперативах*
2. *Договор купли-продажи жилого помещения, принадлежащего на праве собственности по другим основаниям (например, в результате приватизации).*

Применительно к данному виду классификации представляет интерес продажа жилых помещений в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативах.

Следует иметь в виду, что право собственности на кооперативную квартиру наступает с момента полного выплаты пая.

Член кооператива, полностью выплативший паевой взнос за квартиру, вправе остаться в кооперативе или выйти из него. Гражданин, приобретший квартиру по договору с собственником или получивший ее по наследству, вправе вступить в члены кооператива. Отказ ему в этом может быть обжалован в суд.[[6]](#footnote-6)

После выплаты пая необходимо получить справку в правлении кооператива за подписью председателя и главного бухгалтера о том, что пай полностью выплачен. Далее надо передать справку в БТИ чтобы получить удостоверение о праве собственности – необходимый правоустанавливающий документ для продажи кооперативной квартиры. Согласия всех совместно проживающих с собственником членов семьи при этом не требуется.

Право собственности на купленную квартиру в доме кооператива возникает у покупателя с момента регистрации перехода права собственности в органах юстиции.

На отказ органа юстиции в удостоверении договора купли-продажи может быть подана в суд жалоба, которая рассматривается в порядке особого производства. При возникновении спора о праве на квартиру жалоба оставляется без рассмотрения и заинтересованному лицу разъясняется, что оно может предъявить в суд иск на общих основаниях.[[7]](#footnote-7)

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

*Договор купли-продажи жилого помещения с участием юридических лиц (юридического лица)*

Особенности участия юридических лиц в обороте жилых помещений заключаются в особом статусе данных субъектов, необходимости учета при заключении ими сделок как общих норм гражданского законодательства, регулирующих правовое положение юридических лиц, так и специального законодательства (корпоративного, антимонопольного и др.).

Заключение сделок купли-продажи жилых помещений влечет для юридического лица, участвующего в сделке определенные налоговые последствия, необходимость отражения операции по передаче (получению) недвижимости в бухгалтерском учете.

В соответствии с п. 2 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств[[8]](#footnote-8), недвижимое имущество для целей бухгалтерского учета относится к основным средствам. В случае их приобретения основные средства принимаются к учету организацией по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). Фактические затраты складываются из сумм, уплаченных продавцу в соответствии с договором купли-продажи, регистрационных сборов и других аналогичных платежей, произведенных в связи с приобретением права собственности на объект основных средств, а также иных затрат, непосредственно связанных с приобретением недвижимого имущества.

Стоимость основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизационные отчисления по объекту недвижимости начинаются с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, и начисляются до момента списания этого объекта с баланса организации в связи с прекращением права собственности. Амортизационные отчисления прекращаются c 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания этого объекта с бухгалтерского учета (пункты 4.6, 4.7 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" (ПБУ 6/97)[[9]](#footnote-9). Основанием для принятия объекта недвижимости на баланс организации является акт приемки-передачи имущества, утвержденный руководителем организации (п. 40 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств). Согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ, передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

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

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

Необходимо обратить внимание, что подписание акта приемки-передачи объекта недвижимости фактически означает, что продавец передал недвижимое имущество, а покупатель вступил во владение им, т.е. данное имущество не используется более в производственной деятельности продавца. Пунктом 1 Положения о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении ,утвержденного постановлением Правительства РФ от 05.08.92 № 552 [[10]](#footnote-10), себестоимость продукции (работ, услуг) представляет собой стоимостную оценку используемых в процессе производства продукции (работ, услуг), природных ресурсов, сырья, материалов, основных средств, а также других затрат на ее производство и реализацию. Таким образом, отнесение амортизационных отчислений по основным фондам на себестоимость продукции (работ, услуг) организации-продавца производится до момента подписания акта приемки-передачи. После подписания акта и до момента государственной регистрации перехода права собственности начисление амортизации производится за счет собственных средств.

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

Следует рассмотреть еще один аспект заключения договора купли-продажи жилых помещений с участием юридических лиц. Он связан с оплатой коммунальных услуг за жилое помещение и отнесением их на себестоимость.

Оплата услуг коммунальных организаций, связанных с эксплуатацией жилого помещения, у продавца недвижимого имущества прекращается с момента расторжения договоров на оказание услуг. Отнесение указанных затрат на себестоимость продукции (работ, услуг) организации-продавца производится до момента подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости. В случае если между моментом подписания передаточного акта и моментом расторжения договоров с организациями жилищно-коммунального хозяйства существует разрыв во времени, в договоре между покупателем и продавцом *необходимо предусмотреть, что покупатель возмещает продавцу расходы по оплате коммунальных услуг до момента перезаключения соответствующих договоров.* Если данный вопрос не будет урегулирован сторонами, то указанные расходы не могут быть отнесены на себестоимость организации-продавца, а должны быть произведены им за счет собственных средств. Отнесение данных расходов на себестоимость будет неправомерным и может повлечь занижение налогооблагаемой базы и соответственно неблагоприятные налоговые последствия. Оплата услуг предприятий жилищно-коммунального хозяйства покупателем объекта недвижимости производится с момента заключения соответствующих договоров. При наличии соглашения с продавцом недвижимого имущества о возмещении ему расходов по оплате коммунальных услуг с момента подписания передаточного акта и до момента расторжения продавцом договоров с предприятиями жилищно-коммунального хозяйства покупатель вправе относить данные затраты на себестоимость продукции (работ, услуг).[[11]](#footnote-11)

*Договор купли-продажи жилого помещения с участием государственных органов или муниципальных образований.*

Продажа жилых помещений с указанными субъектами осуществляется в общем порядке на основе норм ГК РФ. Но нормативные акты на местном уровне нередко конкретизируют нормы ГК РФ, поэтому это необходимо учитывать при заключений сделок.

Так, Постановлением ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ 27 августа 2002 г. N 706-ПП «О продаже свободных жилых помещений в коммунальных квартирах, находящихся в собственности города Москвы», было утверждено Положение о порядка продажи свободных жилых помещений в коммунальных квартирах, находящихся в собственности города Москвы (Приложение 2).

Управление по жилищной политике заключает договора купли-продажи жилых помещений от имени администрации города. Покупателями могут быть граждане, нуждающихся в улучшении жилищных условий, желающие приобрести жилые помещения в собственность за плату и юридические лица для улучшения жилищных условий своих работников. В собственность по договорам купли-продажи могут быть переданы

освободившиеся изолированные жилые помещения в коммунальных квартирах проживающим в этих квартирах нанимателям, арендаторам или собственникам жилых помещений при отсутствии в квартире нанимателей, арендаторов или собственников, нуждающихся в улучшении жилищных условий или имеющих менее установленной нормы на одного члена семьи,

занимаемые жилые помещения нанимателям, которые использовали право на бесплатную приватизацию жилья,

освободившиеся жилые помещения,

жилые помещения во вновь построенных домах.

Продаже не подлежат жилые помещения:

а) признанные непригодными для постоянного проживания,

б) служебные,

в) в общежитиях,

г) в коммунальных квартирах, кроме случаев, указанных ранее

д) в специализированных домах.

Владение, пользование и распоряжение приобретенными в собственность жилыми помещениями в домах муниципального жилищного фонда собственники осуществляют по своему усмотрению в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

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

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

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена законодательством или добровольно принятым обязательством.

Действующее законодательство позволяет выявить договоры купли-продажи жилья, обязательные для заключения для одной из сторон.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в порядке информации сообщил в своем Письме[[12]](#footnote-12) об издании Президентом Российской Федерации 10 июня 1994 г. Указа № 1181 "О мерах по обеспечению застройки не завершенных строительством жилых домов", который вступил в силу с момента его опубликования в "Российской газете" от 15 июня 1994 года.

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

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

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

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

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

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

В соответствии с гражданским законодательством коммерческие конкурсы являются гражданско-правовыми сделками, поскольку в результате их проведения у победителей возникает право на заключение договора на купли-продажи объекта, а у *первоначального заказчика (уполномоченного им органа) - обязанность заключить такой договор.*

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

Указом[[13]](#footnote-13) Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 года установлено, что юридические лица, имеющие права заказчика при проведении строительства жилых домов, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилищное строительство, имеют право привлекать финансовые средства граждан Российской Федерации с использованием жилищных сертификатов, а также утверждено Положение о выпуске и обращении жилищных сертификатов.

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

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

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

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

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

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

5. по наличию связи сделки купли-продажи жилого помещения с обретением права на земельный участок, на котором расположено жилое строение (часть его), или ее отсутствии.

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

*2)- договоры купли-продажи с передачей покупателю недвижимости (жилого дома) права на соответствующий земельный участок на условиях приобретения его в собственность, аренду или пользование.*

К первой категории сделок купли-продажи, как отмечалось, относятся договоры по приобретению или продаже квартир в многоквартирных домах.

Ко второй категории относятся все сделки, когда покупателю передаются права не только на жилое помещение (как правило, дом или часть его), но и на соответствующий земельный участок.

Как известно, недвижимость - это, прежде всего, земельные участки и то, что неразрывно связано с землей. Передача в результате исполнения договора купли-продажи жилых помещений, находящихся на земельном участке, неизбежно влечет изменение правоотношений и по поводу этого земельного участка. И напротив, если продается земельный участок, изменяются правоотношения по поводу находящегося на нем недвижимого имущества. Кодекс содержит четкие правила, регулирующие такого рода изменения (ст. 552-553 ГК РФ).

При отчуждении жилых домов до­говор должен содержать необходимую информацию, подтверждающую распо­ложение жилого дома на земельном уча­стке, и правовой режим земли, на кото­рой расположен жилой дом. Оформле­ние договора должно производиться с соблюдением требований ст. 552 ГК РФ.

Покупатель жилого дома, одновременно с передачей ему права собственности, получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Природа этих прав зависит от того, является ли продавец недвижимости собственником соответствующего земельного участка. В этом случае передаваемое покупателю право на земельный участок определяется договором (право собственности, право аренды и т. п.). Если же в договоре отсутствует условие о передаваемом покупателю праве на земельный участок, он становится собственником той части земельного участка, которая занята проданной ему недвижимостью и необходима для ее использования.

При продаже жилого дома, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель недвижимости получает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Правда, следует иметь в виду, что законом или договором между продавцом и собственником земли могут быть предусмотрены условия пользования земельным участком, не позволяющие продажу находящейся на этом земельном участке недвижимости, либо допускающие это только с согласия собственника земли. Это следует иметь в виду при заключении договора купли-продажи жилого дома.

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

В связи с применением Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О закрытом административно-территориальном образовании"[[14]](#footnote-14) предусматриваются особенности порядка совершения сделок с недвижимым имуществом, находящимся на территории закрытого административно - территориального образования. Граждане, приватизировавшие занимаемые ими жилые помещения, и собственники жилых домов, находящихся на территории закрытого административно-территориального образования, вправе продавать и совершать с ними иные сделки *только с гражданами, постоянно проживающими или работающими на территории закрытого административно-территориального образования, или юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на данной территории, а также с гражданами Российской Федерации, получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования.*

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

# 4. Особенности договора купли-продажи жилого помещения.

## 4.1. Гарантии прав членов семьи собственника, несовершеннолетних и сособственников.

Сделки с жилыми помещениями связаны с оборотом довольно-таки больших денежных средств и с осуществлением гражданами их конституционного права на жилище. Поэтому необходимо обезопасить участников этих отношений и гарантировать им право на жилье. На это направлена ст.558 и некоторые другие статьи Гражданского кодекса.

В соответствии с п.1 ст.558 ГК РФ существенным условием договора продажи дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, иного жилья, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Большинство авторов в указанный перечень включают следующих субъектов:

а) члены семьи прежнего собственника, оставшиеся проживать в помещении (ст. 292 ГК);

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

в) поднаниматель жилого помещения в пределах срока действия договора найма (ст. 685 ГК).

Е.А.Суханов[[15]](#footnote-15) дополняет этот список еще тремя пунктами:

1. лицо, обладающее правом пожизненного пользования жилым помещением в порядке завещательного отказа (ст. 538 ГК РСФСР 1964 г.);
2. получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, если в договоре оговорено проживание его в данном жилом помещении (п.1 ст. 602, п.1 ст.586 ГК);
3. ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жилым помещением в пределах срока действия договора.

Такое дополнение представляется оправданным, так как перечисленные лица также обладают правом пользования жилым помещением, о чем и говориться в ст.558 ГК.

Согласно ст.53, 127 ЖК РСФСР состав членов семьи собственника квартиры определяется аналогично категории членов семей нанимателей в домах государственного и общественного фондов и членов жилищно-строительных кооперативов. Поэтому с переходом квартир в указанных фондах в собственность граждан изменений в составе их семей в связи с этим, как правило, не происходит.

В статье 127 ЖК РСФСР указывается, что члены семьи собственника вправе пользоваться жилой площадью в квартире наравне с ее собственником, если они совместно проживают с ним. Но данное обстоятельство не имеет определяющего значения по смыслу п.1 ст.292 ГК в отношении тех членов семьи, которые отнесены к таковым в самом законе, т.е. супруга собственника квартиры, их детей и родителей. Эти члены семьи вправе пользоваться жилой площадью в квартире как в случае проживания в ней вместе с ее собственником, так и без него. Непроживание самого собственника с указанными членами его семьи на жилой площади принадлежащей ему квартиры никоим образом не может отразиться на их праве пользования этой площадью. Совместное проживание с собственником квартиры и ведение с ним общего хозяйства имеет значение в отношении других его родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, которые по данному основанию могут быть признаны членами его семьи.

Если применительно к пользованию жилой площадью в домах государственного и общественного жилищных фондов и фонда ЖСК определение состава семьи таким образом было в какой-то степени приемлемым, то сохранение этого порядка по отношению к пользованию жилой площадью в домах и квартирах, принадлежащих гражданам, приводит к некоторому несоответствию между правомочием собственника по использованию жилой площади по своему усмотрению и правом на пользование этой площадью довольно широкого круга лиц, относимых или признаваемых жилищным законодательством членами семьи, чем и объясняется “нестабильность” правового положения всех членов семьи. Представляется поэтому, что круг членов семьи в данном случае должен быть сужен до круга близких родственников собственника – его супруга и детей (в том числе усыновленных), а само право пользования жилой площадью членами семьи в законодательстве должно быть подкреплено определенными гарантиями, направленными прежде всего на придание данному праву устойчивого характера. Именно с этих позиций предлагалось решить указанные вопросы в проекте нового Жилищного кодекса РФ.

Сохранение права пользования жилой площадью за бывшими членами семьи собственника при переходе права собственности к другому лицу законом не предусмотрено. Однако представляется, что по своему правовому статусу они в данном случае могут быть приравнены к членам семьи. Этот вопрос, правда, затрагивается в проекте ЖК РФ, где предлагается обусловить отчуждение собственником жилых помещений, в которых проживают бывшие члены семьи собственника, предварительным заключением с ними договоров аренды (применительно к новому ГК это будет, по-видимому, договор коммерческого найма жилого помещения) сроком не менее трех лет, а в отношении несовершеннолетних из числа бывших членов семьи собственника – до достижения ими совершеннолетия.

Представляется сомнительной точка зрения Е.А.Суханова о том, что в случаях, когда какие-либо лица, сохраняющие в соответствии с законом права пользования жильем, не были указаны в договоре, покупатель вправе в соответствии с абз.2 п.1 ст.460 ГК вследствие того, что продавец без его согласия передал ему товар, не свободный от прав третьих лиц, потребовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора продажи жилого помещения. На наш взгляд, в данном случае договор не может быть признан заключенным, так как он не содержит одного из существенных условий, предусмотренных Гражданским кодексом (п.1 ст.558). Такой договор является ничтожным как несоответствующий требованиям закона (ст.168 ГК).

Для совершения сделок в отношении жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние (независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими), имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства (п.4 ст.292 ГК РФ). Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.

В Гражданском кодексе РФ указывается только на “проживание” несовершеннолетних в отчуждаемых помещениях как на условие применения этих положений. Основания их проживания в данных жилых помещениях не конкретизируются. Но и здесь по смыслу правовой нормы проживание следует понимать как проживание с правом собственности на жилые помещения или правом пользования жилой площадью в них.

Несоблюдение требования ГК о получении предварительного согласия органов опеки и попечительства влечет ничтожность совершенных в обход этого сделок и не порождает никаких правовых последствий (ст.168, п.1 ст.167 ГК). На этот счет существуют и конкретные примеры из судебной практики.

Рассмотрение всех вопросов, связанных с отчуждением жилой площади, заключением, а также изменением всевозможных договоров, косвенно или напрямую затрагивающих законные права и интересы несовершеннолетних, проживающих в семье либо лишенных родительского попечения и помещенных в государственные учреждения любых форм собственности на полное государственное обеспечение, а также выпускников данных учреждений, следует проводить коллегиально с учетом мнения законных представителей, самих несовершеннолетних на заседаниях комиссий (советов) по охране прав детей, а также других органов, на которые органами местного самоуправления возложены функции по опеке и попечительству в отношении несовершеннолетних.

Продажа жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, находящимся в учреждениях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, выпускников в возрасте до 18 лет либо проживающих в семьях опекунов (попечителей), не рекомендуется.

В случае выдачи органом опеки и попечительства предварительного разрешения на совершение сделки по продаже жилых помещений с приобретением жилья после его продажи (с последующим приобретением) в постановляющей части постановления (распоряжения) необходимо указывать, что продажа производиться с обязательным приобретением жилой площади на имя несовершеннолетнего в случае, если он теряет долю собственности, или указывается, где он будет проживать в случае, если он является только членом семьи собственника. На этом основании оформляется договор продажи жилого помещения с условием. Копия договора предоставляется в орган опеки и попечительства.

Оформление предварительного разрешения на совершение сделки с жилыми помещениями, в которых несовершеннолетние являются собственниками, сособственниками, членами семьи собственника жилого помещения, дома, производиться в форме постановления (распоряжения) органа местного самоуправления по месту жительства несовершеннолетних.

Средства от сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают (проживали) исключительно несовершеннолетние, зачисляются родителями (усыновителями), опекунами (попечителями), администрацией детских или иных воспитательных учреждений соответствующего назначения на счет по вкладу на имя несовершеннолетнего в местном отделении Сберегательного или иного коммерческого банка. Для рассмотрения вопросов по отчуждению жилых помещений, принадлежащих на праве собственности несовершеннолетним органы опеки и попечительства запрашивают следующие документы:

а) заявление родителей (обоих) либо лиц, их заменяющих, с просьбой о разрешении совершения сделки;

б) запрос нотариуса о разрешении совершения сделки по месту нахождения жилых помещений;

в) копии финансовых лицевых счетов жилой площади отдельно с места продажи и места покупки жилых помещений;

г) копии свидетельств о собственности на жилое помещение, отдельно с места продажи и места покупки;

д) согласие несовершеннолетнего старше 16-летнего возраста проживать на жилой площади, приобретенной для него в результате сделки отчуждения жилой площади;

е) копия справки из налоговой инспекции, подтверждающей отсутствие задолженности по уплате налога на недвижимость.

Прием документов для подготовки разрешения на совершение сделки должен осуществляться только при наличии запроса и всех необходимых документов.

В случаях сделок с жилыми помещениями, находящимися в другом регионе, необходимо представить документ, подтверждающий разрешение на регистрацию, из ОВД по месту будущего проживания несовершеннолетнего.

Как правило, органы опеки и попечительства не одобряют сделки, при которых производиться покупка квартиры в рассрочку при одновременной продаже имеющихся в собственности жилых помещений, а также совершаются сделки по залогу помещений, в силу большого риска потери имеющейся площади.

Наряду с защитой прав несовершеннолетних, гражданское законодательство также гарантирует определенные права сособственников жилых помещений. Так, при продаже доли в общей долевой собственности на недвижимое имущество и государственной регистрации права на нее, к заявлению о регистрации со стороны других сособственников должны быть приложены их письменные согласия, которые оформляются каждым из них в органе, производящем государственную регистрацию прав, или нотариально заверяются. Когда нет согласия всех сособственников, регистратор прав обязан приостановить регистрацию на два месяца и направить извещение об этом всем сособственникам, которые не выразили своего согласия. Если сособственники в течение указанного срока не оформят свои возражения в установленном законом порядке, регистрация права на долю в общей долевой собственности проводиться без их согласия. Возникший в связи с такими возражениями спор между сособственниками должен разрешаться судом.

Распоряжение имуществом, которое находиться в долевой собственности, согласно закону должно осуществляться по соглашению всех ее участников (п.1 ст.246 ГК). Вместе с тем, участник такой собственности имеет право по своему усмотрению распорядиться своей долей. Однако при возмездном отчуждении такой доли сособственник обязан соблюсти предусмотренное ст.250 ГК правило о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли.

Это право заключается в том, что при продаже указанной доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов (п.1 ст.250 ГК). Продавец такой доли должен сообщить письменно остальным сособственникам о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий ее продажи. Если последние откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец имеет право продать свою долю любому лицу. Когда же доля продана с нарушением преимущественного права покупки, любой другой сособственник вправе требовать через суд перевода на него прав и обязанностей покупателя. По этому поводу существуют конкретные судебные решения.

Иск о переводе на истца прав и обязанностей покупателя должен быть заявлен не позднее, чем в течение трех месяцев после продажи доли третьему лицу (п.3 ст.250 ГК). Данный срок является пресекательным, поэтому исковые требования, заявленные с пропуском указанного срока, подлежат отклонению.

Следует иметь ввиду, что предъявленный в этой ситуации иск о признании сделки недействительной не подлежит удовлетворению.

Распоряжение имуществом, которое находится в общей совместной собственности (имущество супругов, членов крестьянского хозяйства), осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Однако правило это применяется постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности Гражданским кодексом или другими законами не предусмотрено иное (п.4 ст.253 ГК). В исключение из приведенных выше правил иные правила установлены Семейным кодексом РФ[[16]](#footnote-16).

Согласно п.3 ст.35 СК РФ для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом и сделки, которая требует нотариального удостоверения и (или) регистрации в предусмотренном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. В противном случае супруг, чье нотариально удостоверенное согласие не было получено, имеет право потребовать через суд признания сделки недействительной в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении такой сделки.

## 4.2. Государственная регистрация прав на жилое помещение и договора купли-продажи жилого помещения

Впервые понятие государственной регистрации возникновения, перехода и прекращения права собственности на недвижимость и сделок с ним было введено новым Гражданским кодексом РФ. Вследствие этого были законодательно закреплены положения, определяющие моменты возникновения вещных прав, их ограничения, а также вступления в силу сделок с недвижимостью.

Государственная регистрация представляет собой составную часть правового режима недвижимости, который стал более строгим по сравнению с правовым режимом движимых вещей. Данное положение предопределено отличительными особенностями недвижимости от остальных вещей, которыми, в частности, являются: прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению недвижимости; многократное использование в процессе производства и в иных целях, а также сохранение их первоначального вида (формы) в течение длительного периода; наличие индивидуальных отличительных признаков; незаменяемость недвижимости.

Гражданский кодекс предусматривает обязательную государственную регистрацию договора о продаже жилых помещений (ст.558) и договора купли-продажи предприятия (ст.560 ГК). Кодекс не предусматривает обязательной государственной регистрации сделок купли-продажи иных, кроме указанных, видов недвижимого имущества.

Регистрация перехода права собственности (ст.551 ГК) не означает регистрации самого договора купли-продажи.

Поэтому договор купли-продажи нежилого помещения следует считать заключенным с момента его подписания согласно п.1 ст.433 ГК, а не с момента государственной регистрации.

Существует точка зрения, что при заключении договора продажи жилого помещения регистрируется только сам договор, а переход права собственности от продавца к покупателю не регистрируется. На наш взгляд, такая позиция является ошибочной, так как ГК и ФЗ о государственной регистрации устанавливают обязательность государственной регистрации договора дополнительно к государственной регистрации перехода права собственности. С момента регистрации договора он считается заключенным. Однако, для того, чтобы покупатель стал собственником недвижимости, необходимо осуществление второго регистрационного действия – регистрации его права. Только с момента внесения второй регистрационной записи в Единый государственный реестр согласно п.2 ст.8 ГК РФ возникнет право собственности покупателя. Таким образом, регистрация сделок и регистрация прав – разные регистрационные действия, имеющие различные правовые последствия.

На практике часто возникает вопрос: необходимо ли нотариальное оформление сделок с недвижимостью, в том числе и с жилыми помещениями? Действительно ли Гражданский кодекс ликвидировал обязательное нотариальное оформление сделок с недвижимостью? Примет ли регистратор документы, оформленные в простой письменной форме (без нотариального оформления)? Если да, то в каких случаях?

При ответе на данные весьма серьезные вопросы прежде всего следует обратить внимание на следующие обстоятельства.

В соответствии с п.2 ст.163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон. В связи с этим нотариальное оформление условно можно разделить на обязательное, производное и добровольное.

Обязательное нотариальное оформление предусмотрено для договора ренты (ст.584 ГК РФ), а также ипотечного договора (п.2 ст.339 ГК РФ).

Нотариальное оформление договоров, обязательное в силу уже существующих соглашений, считаем возможным называть производным (или аксессорным, дополнительным). К нему следует отнести два вида соглашений: договор залога движимого имущества или прав, если обязательство, обеспеченное залогом, содержится в нотариально удостоверенном договоре; уступка прав или перевод долга, основанных на договоре, совершенном в нотариальной форме. В обоих случаях жилье не выступает объектом договоров.

Добровольное нотариальное удостоверение сделок необходимо в случаях, предусмотренных соглашением сторон. Например, стороны договорились для квалифицированного оформления соглашения обратиться к нотариусу.

Бесспорно, регистратор обязан принять к регистрации документы, оформленные в простой письменной форме, если договором не предусмотрено нотариальное оформление договора продажи жилого помещения.

Отсутствие в действующем Гражданском кодексе РФ положения об обязательном нотариальном удостоверении договора продажи жилого помещения и других сделок с недвижимостью часто критикуется в литературе. При этом указываются следующие негативные последствия подобного нововведения в ГК: увеличение уровня криминальности, так как в нашей стране немало людей с низкой правовой культурой; появление дополнительных расходов из федерального бюджета на создание специальной службы, обеспечивающей проведение правовой экспертизы и проверки законности сделки; большой срок государственной регистрации сделки (до 1 месяца); дополнительные расходы граждан на услуги квалифицированного юриста при составлении договора и некоторые другие. Видимо, с этим нельзя не согласиться, хотя ликвидация обязательного нотариального удостоверения некоторых сделок (в том числе и договора продажи жилого помещения) имеет и определенные позитивные последствия. С другой стороны, положение о том, что граждане согласно ГК РФ имеют факультативное право обратиться в нотариальную контору за удостоверением сделки, для которой законом не установлена обязательная нотариальная форма, вряд ли имеет под собой достаточно содержательную основу. Русский менталитет срабатывает таким образом, что когда идет речь о правовых процедурах, рассматриваемых как ненужные формальности, если к тому же их соблюдение связано с затратами, то их следует отбросить при первой возможности. Но это в конечном счете оборачивается против самих граждан.

О возможности нотариального удостоверения договора продажи жилого помещения говорит и п.4 ст.4 Закона о государственной пошлине: “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 взимается государственная пошлина в размере, равном 0,5% от суммы договора, но не менее 50% от минимального размера оплаты труда; при отчуждении недвижимого имущества по договору купли-продажи другим лицам – в размере равном 1,5% от суммы договора, но не менее однократного размера МРОТ.

Статья 16 (абз.4 п.1) Закона о государственной регистрации устанавливает, что в случае нотариального удостоверения сделки, заявление о государственной регистрации права (и сделки) подает одна из сторон договора. В этом случае (особенно если с момента нотариального удостоверения прошло много времени) у регистратора могут возникнуть совершенно законные сомнения в наличии оснований для регистрации (п.1 ст.19 Закона о государственной регистрации). Данной статьей не установлен “срок годности” нотариальной сделки, т.е. максимальный срок между удостоверением сделки и регистрацией. В этот период в жизни все может случиться. Поэтому статья 16 Закона о государственной регистрации прав, устанавливая только порядок государственной регистрации в соответствии с ГК РФ (п.6 ст.131), не должна противоречить основным положениям Кодекса и препятствовать проверке учреждениями юстиции законности сделок с недвижимостью.

Определенные проблемы возникают в случае смерти одной из сторон до государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом. Если сделка, подлежащая государственной регистрации (в том числе и договор продажи жилого помещения), нотариально удостоверена, но не зарегистрирована в учреждении юстиции, то она не является заключенной (п.3 ст.433 ГК РФ), и как недействительная сделка не может порождать правовых последствий (п.1 ст.165 Гражданском кодексе РФ). Следует отметить, что к этому случаю п.3 ст.165 ГК РФ не применим, поскольку предусматривает последствия уклонения стороны от регистрации, но никак не прекращение ее правосубъектности (если субъекта права уже нет, то уклоняться некому). Очевидно, что в случае смерти правоотчуждателя правоприобретатель, получив отказ в государственной регистрации сделки, вправе обратиться в суд за признанием его права, если сделка была фактически исполнена. В этом случае государственная регистрация права приобретателя (но не сделки!) будет осуществлена на основании судебного решения. Говорить о вступлении наследников правоотчуждателя в порядке правопреемства в возникшие обязательственные отношения неправомерно, поскольку с точки зрения закона до государственной регистрации договора обязательственного отношения не возникает.

Необходимо подчеркнуть, что в юридической литературе широкое распространение получила точка зрения, в соответствии с которой неосуществление государственной регистрации договора продажи жилого помещения влечет безусловную недействительность сделки. Например, О.М.Козырь[[17]](#footnote-17) пишет: “Статья 165 ГК устанавливает самое жесткое из возможных последствий неосуществления государственной регистрации сделки с недвижимостью, которая в силу закона подлежит такой регистрации. Такая сделка считается ничтожной, а значит вообще не порождает правовых последствий. Однако для случаев недобросовестного поведения одной из сторон, выражающегося в уклонении от регистрации, суду по требованию другой стороны предоставляется возможность вынести решение о регистрации сделки в соответствии с судебным решением, что спасает сделку от “ничтожности” (п.3 ст.165)”.

Представляется, однако, что в данном случае мы имеем дело с неточным доктринальным толкованием положений, содержащихся в ст.165 ГК, и прежде всего в п.1 данной статьи, согласно которому несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка ничтожна.

Принимая во внимание буквальное значение содержащихся в данной норме слов и выражений, следует сделать вывод о том, что в отличие от несоблюдения нотариальной формы сделки (что влечет ее безусловную ничтожность) неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью, напротив, влечет ее недействительность только в случаях, прямо установленных законом. Например, отсутствие государственной регистрации договора продажи жилого помещения не влечет его недействительность; на этот случай законом предусмотрено иное последствие: такой договор считается заключенным с момента его регистрации (п.2 ст.558 ГК).

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

Такой подход к последствиям несоблюдения требования о государственной регистрации сделки с недвижимостью нашел отражение в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. №8, которое содержит следующее разъяснение: “Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительности договора продажи недвижимости” (п.14).

Что касается возможности для одной из сторон добиваться по суду государственной регистрации договора продажи недвижимости (жилых помещений) при уклонении от этого контрагента, то иллюстрацией данного положения может служить один из **примеров** арбитражно-судебной практики, включенный в Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости[[18]](#footnote-18).

Облпотребсоюз обратился в арбитражный суд с иском о понуждении акционерного общества зарегистрировать сделку купли-продажи жилого дома.

Судом первой инстанции в иске отказано по тому мотиву, что облпотребсоюз не обращался в регистрирующий орган с требованием о регистрации договора купли-продажи.

Апелляционная инстанция отменила решение суда и приняла постановление о регистрации сделки купли-продажи недвижимости. При этом апелляционная инстанция правомерно исходила из следующих обстоятельств.

Между облпотребсоюзом (продавцом) и АО (покупателем) была заключена двусторонняя сделка купли-продажи жилого дома. Сделка сторонами исполнена. Стоимость дома уплачена покупателем продавцу, а передача осуществлена по акту приема-передачи. Правомерность заключения этого договора не оспаривалась.

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

Договора продажи жилого дома, согласно ст.558 ГК, подлежит обязательной государственной регистрации.

Поскольку сделка исполнена, а правообладатель ее не зарегистрировал, облпотребсоюз правомерно обратился за защитой своих интересов в суд.

Апелляционная инстанция бездействие акционерного общества обоснованно квалифицировала как уклонение от государственной регистрации сделки.

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

Процедура государственной регистрации устанавливается в соответствии с Федеральным законом и в некоторой части – Правилами ведения Единого государственного реестра, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219.

Для осуществления государственной регистрации лица (правообладатели либо уполномоченные ими на то лица при наличии надлежащим образом оформленной доверенности), подают, а учреждения юстиции соответственно принимают документы, необходимые для государственной регистрации. Для регистрации договора продажи жилого помещения необходимо представить следующие документы:

1.Заявление.   
2. Документы о субъектах права (физических и юридических лиц).   
2.1. Физические лица представляют документ, удостоверяющий личность (паспорт и др.);  
2.2. Юридические лица представляют: свидетельство о государственной регистрации; учредительные документы с изменениями, дополнениями и со свидетельствами о регистрации данных изменений; копию информационного письма Госкомстата о присвоенных статистических кодах; копию Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе. Документы о государственной регистрации юридического лица и учредительные документы принимаются в копиях, верность которых заверена нотариально, с обязательным предъявлением подлинников.   
3. Документы об объекте права: экспликация и поэтажный план БТИ.  
4. Договор купли-продажи.  
4.1. Договор купли-продажи в нотариальной форме - количество подлинников предоставляется по количеству сторон, участвующих в сделке и одна нотариально заверенная копия;   
4.2. Договор купли-продажи в простой письменной форме - количество подлинников предоставляется по количеству сторон, участвующих в сделке и одна копия. Также необходимо представить подлинник документа-основания (договор передачи, свидетельство о собственности на жилище и др.).   
5. Документ, подтверждающий оплату государственной регистрации.   
6. Выписка из домовой книги по адресу отчуждаемой жилой площади.   
7. Справка об отсутствии задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг (желательно).   
8. Документы, подтверждающие полномочия представителя (доверенность, удостоверение опекуна, попечителя, свидетельства о рождении несовершеннолетних детей в возрасте до 14 лет, от имени которых родители /опекуны, усыновители, попечители/ участвуют в сделке).

9. Предварительное разрешение органов опеки и попечительства, если в квартире проживают несовершеннолетние дети, имеющие право пользования данным жилым помещением.

Учреждения юстиции проводят правовую экспертизу документов, а также законность сделки. После этого они устанавливают отсутствие (либо наличие) противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на конкретный объект, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав. Если противопоказаний нет, то производиться внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. И, наконец, совершается запись на правоустанавливающих документах и выдаются удостоверения о произведенной государственной регистрации прав.

Подчеркнем, что государственная регистрация прав проводиться не позднее чем в месячный срок со дня подачи необходимых документов.

На основании п.2 ст.11 ФЗ о государственной регистрации[[19]](#footnote-19) плата за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним взимается в размерах, установленных субъектами РФ. При этом максимальный размер платежей на территории Российской Федерации устанавливается Правительством РФ.

Правительство РФ в постановлении от 26 февраля 1998 г. №248 установило, что для граждан максимальный размер платы за государственную регистрацию прав и сделок составляет три установленных законом минимальных размера оплаты труда, для юридических лиц – до пятидесяти.

В заключение необходимо отметить, что размер платы за государственную регистрацию может зависеть не только от срока, в течение которого выполняется регистрационное действие, но и от категории граждан, которые обращаются за регистрацией (например, может быть установлен пониженный размер платы для пенсионеров и т.п.).

# 5. Процедура заключения договора.

Договор купли-продажи жилого помещения, в отличие от прочих договоров продажи недвижимости, подлежит государственной регистрации. Незарегистрированный договор продажи жилого помещения считается незаключенным, и, напротив, при наличии факта регистрации он вступает в силу с момента ее осуществления (п.3 ст.433 ГК РФ). Регистрация договора осуществляется в учреждениях юстиции.

Для его регистрации, и, следовательно, для его заключения, необ­ходимо собрать и представить ряд документов. Одним из необходимых документов является справка из БТИ.

В *справке БТИ* указывается оценочная стоимость комнаты или квартиры, ее характеристика, сведения о владельцах жилого помещения. Справка выдается обычно с выкопировкой или экспликацией, позволяющей установить местонахождение жилого помещения на земельном участке либо в составе недвижимого имущества (многоквартирного дома).

Обязательным документом для регистрации перехода права собственности является *правоустанавливающий документ* на квартиру, иное жилое помещение. Это документ, подтверждающий право собственности определенного лица (или лиц) на отчуждаемое жилое помещение. Им может быть:

- договор передачи жилого помещения в собственность гражданам (привати­зации);

- регистрационное удостоверение, если квартира кооперативная;

- договор купли-продажи, если жилое помещение или его доля купле­ны собственником;

- договор мены, если жилое помещение либо его доля были обменены на дру­гое;

- договор дарения на объект недвижимости или земельный участок;

- свидетельство о праве собственности в порядке наследования;

- решение суда о признании права собственности на жилое помещение, либо его долю, вступившее в законную силу, если право собственности было установ­лено в процессе судебного разбирательства;

В *справке из налоговой инспекции* указывается об отсутствии задолженности по оплате налога на имущество, об оплате налога на дарение или вступление в права наследования.

*Справка с места жительства* нужна для выявления перечня лиц, имеющих право пользования отчуждаемым жилым помещением. (См. п.3.3. дипломной работы).

В настоящее время ситуация на рын­ке жилья такова, что в число сособственников большинства квартир входят несовершеннолетние дети. Для отчуждения в какой бы то ни было форме такой квартиры требуется предварительное *разрешение (справка) органов опеки и попечительства.* Согласие органов опеки и попечительства требуется и в том случае, если в числе сособственников имеются граждане, признанные в установленном законом порядке недееспособными либо ограниченно дееспособными. Ведь субъектом гражданско-правового договора может быть гражданин, обладающий полной или неполной дееспособностью. Гражданская дееспособность в полном объеме наступает по достижении совершеннолетия (18 лет). Ранее этого возраста приобретение полной дееспособности возможно по двум основаниям: вступление в брак и эмансипация. (ст.21,27 ГК РФ).

Более того, закон предъяв­ляет такие требования и к тем случаям, если несовершен­нолетние дети, либо не полностью дее­способные граждане не являются соб­ственниками жилого помещения, но яв­ляются членами семьи собственника. Таким образом, защищаются жилищные права лиц, особо нуждающихся в соци­альной защите.

Соответственно, справка из органов опеки дается в том случае, если в жилом помещении проживают, либо являются собственниками несовершеннолетние (до 18 лет включительно) дети или признанные в судебном порядке недееспособными граждане, в отношении которых установлены опека или попечительство. В этих случаях от имени несовершеннолетних до 14 лет представителями выступают их родители или опекуны, с 14 до 18 лет — с разрешения родителей сами несовершеннолетние, а в случае с недееспособными гражданами — их опекуны или попечители. Справки выдаются также районными организациями по месту нахождения жилого помещения.

Нарушение прав лиц, особо нуждающихся в социальной защите, влечет безусловную недействительность договора. В **пример** этому дело из судебной практики:

***5 октября 1995 г. Чагина - наниматель трехкомнатной квартиры в доме по ул. Мичурина г. Томска приватизировала ее, не включив в число собственников проживавшего с нею несовершеннолетнего сына, Завьялова, 1981 года рождения. 9 октября 1995 г. Чагина заключила договор мены данной квартиры на однокомнатную квартиру в доме по ул. Иркутский тракт г. Томска, принадлежащую Кошкаровой, а затем 26 октября 1995 г. продала ее Коваленко. 7 ноября 1995 г. Чагина скончалась. Прокурор Октябрьского района г. Томска обратился в суд с заявлением в интересах несовершеннолетнего Завьялова о признании названных сделок недействительными. В судебном заседании прокурор района отказался от заявленных требований в связи с тем, что жилищные права Завьялова ответчицей Кошкаровой восстановлены в добровольном порядке путем оформления договора дарения ему однокомнатной квартиры в доме п. Светлый Томского сельского района. Попечитель несовершеннолетнего Завьялова - Чагин В., привлеченный к участию в деле, в судебном заседании не присутствовал, направив в адрес суда письменное заявление об отказе от требований к Кошкаровой и Коваленко в части признания указанных в заявлении сделок недействительными. Определением Октябрьского районного суда Томской области производство по делу прекращено. В кассационном порядке определение не обжаловалось. Президиум Томского областного суда протест прокурора области об отмене определения районного суда оставил без удовлетворения. Заместитель Генерального прокурора РФ в протесте поставил вопрос об отмене судебных постановлений и направлении дела на новое рассмотрение. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 6 мая 1997 г. протест удовлетворила по следующим основаниям. В соответствии с ч. 2 ст. 7 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние лица, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность. Как видно из материалов дела, в договор от 5 октября 1995 г. о передаче квартиры в собственность Чагиной ее несовершеннолетний сын Завьялов не был включен. Согласно ч. 2 ст. 3 названного Закона для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Между тем материалами дела установлено, что при заключении договора мены, а также договора купли-продажи жилого помещения предварительного разрешения органов опеки и попечительства на совершение сделок получено не было. В деле отсутствует постановление главы администрации, разрешающее отчуждение приватизированной квартиры. В соответствии со ст. 168 ГК РФ нарушение вышеуказанных норм Закона является основанием для признания названных сделок недействительными. Как предусмотрено ст. ст. 33, 36 ГК РФ, попечители должны оказывать подопечным содействие в осуществлении ими своих прав, охранять их от злоупотреблений со стороны третьих лиц, защищать их права и интересы. При рассмотрении дела суд должен был выяснить мнение органа опеки и попечительства, представитель которого находился в судебном заседании, по поводу того, не противоречит ли интересам подопечного и не ущемляет ли его права отказ Чагина В. от принадлежащих подопечному прав на трехкомнатную квартиру и принятие в дар однокомнатной квартиры в п. Светлом Томского сельского района, поскольку отказ повлек за собой уменьшение квартиры. Суд также не учел то обстоятельство, что на совершение таких сделок попечитель в соответствии со ст. 37 ГК РФ не вправе давать согласие без предварительного разрешения органа опеки и попечительства. Невыполнение судом при прекращении производства по делу указанных требований Закона является существенным нарушением норм как материального, так и процессуального права. При таких обстоятельствах судебные постановления подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение.***

В соответствии с ч.2 ст.7 Закона Российском Федерации от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"[[20]](#footnote-20) в договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние лица, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность.

Согласно ч.2 ст.3 названного Закона для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. В соответствии со ст.168 ГК РФ нарушение вышеуказанных норм Закона является основанием для признания названных сделок недействительными.[[21]](#footnote-21)

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

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

Учитывая, что в соответствии со ст.ст. 28 и 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать некоторые сделки, в том числе влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель давать согласие на совершение таких сделок, отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями *лишь при наличии разрешения* указанных выше органов.

*Справка из управления архитектуры* требуется в случае, когда здание, в кото­ром находится жилое помещение, представляет собой архитектурный памятник, для которого установлен особый порядок пользования.

Одним из особенных документов, который необходимо получить до оформления купли-продажи жилого помещения, является *со­гласие супруга* продавца жи­лого помещения на его отчуждение в случаях, когда отчуждаемое жилое по­мещение приобретено на совместно на­житые в период брака средства. Подобное согласие требуется и в том случае, если к моменту оформления сделки брак между супругами уже расторгнут. Основ­ное значение здесь имеет факт приоб­ретения жилого помещения в период брака на совместные средства. Законодательством четко определе­на форма такого согласия: оно должно быть нотариально удостоверенным. В тексте договора продажи жилья должна содержать­ся информация, когда и кем нотариаль­но удостоверено такое согласие.

Аналогичное согласие должен дать также и супруг покупателя — но уже на покупку жилого помещения. Это понят­но — ведь деньги, на которые приобре­тается жилое помещение, также являются общей совместной собственностью суп­ругов.

При отсутствии у кого-либо из уча­стников договора супруга, который мог бы претендовать на совместно нажитое имущество, об этом также должна содержаться в тексте договора соответствующая информация, исходящая от лица, отчуждающего жилое помещение либо приобретающего его.

*Справка об отсутствии задолженности по коммунальным услугам* необходима покупателям жилой площади, если они хотят быть уверены в том, что им не придется платить в ЖЭУ или энергосбыт за быв­ших собственников.

Личность сторон по общему правилу устанавливается на основании *паспорта* гражданина РФ. В случае отсутствия паспорта принимает­ся *временное удостоверение* личности граждан Российской Федерации, которое выдается взамен утерянного или испорченного паспорта паспортно-визовыми служ­бами по месту нахождения жилого помещения. Справки формы № 9, выдававшиеся ранее, утратили свое значение, хотя и встречаются у граждан до сих пор.

Личность представителя продавца (и покупателя) дополнительно должна быть подтверждена доверенностью на совершение сделки купли-продажи.

Личность ребенка и (или) его законного представителя устанавливается на основании паспорта, *свидетельства о рождении ребенка* и других документов, бесспорно подтверждающих личность.

Если законным представителем являются усыновители, которые не записаны в качестве родителей в свидетельстве о рождении, органу государственной регистрации сделки продажи недвижимости, должно быть представлено свидетельство или *решение суда об усыновлении* (ст.ст.136, 137 СК РФ).

От опекунов, приемных родителей требуется соответствующее удостоверение или постановление органов опеки и попечительства о назначении опеки (попечительства) либо договор о передаче ребенка на воспитание в приемную семью (ст.ст.146, 153 СК РФ, ст.ст.1, 3 Положения о приемной семье, утвержденного постановлением Правительства РФ 17 июля 1996 г. № 829).

Если в качестве представителя выступает руководитель учреждения, являющегося опекуном (попечителем) ребенка, необходимо представить удостоверение руководителя учреждения, справку о нахождении ребенка на полном государственном попечении (ст.147 СК РФ).

Когда стороной в договоре купли-продажи жилого помещения выступает юридическое лицо, необходимо представить его *учредительные документы,* свидетельство о государственной регистрации, документ о назначении (избрании) исполнительного органа, доверенность на представителя.

В случае сомнения относительно подлинности документа органу юстиции следует отложить совершение регистрационного действия и истребовать дополнительные подтверждения от компетентных органов либо иным образом проверить личность.

# Заключение

Итак, в заключении дипломной работы можно сделать сделать следующие выводы:

1. Наиболее распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, является договор купли-продажи жилого помещения, в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение, а покупатель обязуется его принять и уплатить за него определенную цену.

*2.* Под жилым помещением понимается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям, и предназначенное для проживания граждан.

Как видно из определения договора продажи жилого помещения этот договор является возмездным, двусторонним и консенсуальным. Кроме того, мы можем выявить существенные условия этого договора – предмет (определенное жилое помещение) и цена. Помимо них, существенным условием этого договора, согласно п.1 ст.558 ГК РФ, является перечень тех лиц, которые и после продажи жилого помещения сохраняют право пользования им.

3. Несмотря на то, что ГК защищает права собственников на жилое помещение, хотелось бы обратить внимание на то, что он и ограничивает их своими собственными нормами. Так, например, ст. 292 ГК говорит о правах членов семьи собственника жилого помещения. Во-первых, п. 1 ст. 292 содержит отсылку к нормам Жилищного кодекса и жилищного законодательства: «Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством». Вспомним, что п.1 ст. 288 ГК «Собственность на жилое помещение» – среди прав собственника указывают и право пользования принадлежащим ему жилым помещением. Но такое же право пользования предоставляется и членам семьи собственника, которые проживают в принадлежащем собственнику жилом помещении. Фактически, в праве пользования собственник и члены его семьи приравнены друг к другу.

Пункт 2 ст. 292 еще более «страхует» права членов семьи собственника: “Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения прав пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника”, и они могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника.

Иными словами, право собственности на жилое помещение носит несколько ограниченный характер. Возможна ситуация, когда физическое или юридическое лицо, являясь собственником жилого помещения, не сможет произвести его отчуждение, а потенциальный приобретатель не захочет его приобрести по той лишь причине, что на отчуждаемой жилплощади проживают лица, имеющие право пользования отчуждаемым жилым помещением. Понятно желание законодателя защитить лиц, совместно проживающих с собственником. Однако, если собственник не может произвести отчуждение своего жилого помещения, то какая же это собственность?

Ситуацию, подобную вышеизложенной, содержит ст. 78 Закона “Об ипотеке”, которая гласит, что обращение взыскания на заложенный дом или квартиру и реализация этого имущества не являются основанием для выселения приобретаталем жилого дома или квартиры совместно проживающих в этом помещении залогодателя и членов его семьи, если оно является для них единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Еще один случай ограничения права собственника жилого помещения, по нашему мнению, заложен в ст. 24 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Статья 24 «Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество» устанавливает правило, согласно которому собственник, имеющий долю в праве собственности на недвижимое имущество, в том числе на жилое помещение, для регистрации этого права в органе, осуществляющем государственную регистрацию, к заявлению о государственной регистрации должен приложить согласия других сособственников на регистрацию его права в письменной форме. Согласия оформляются в органе, осуществляющем государственную регистрацию, или нотариально заверяются.

Однако на практике данная статья упомянутого Закона ведет к тому, что собственники доли жилого помещения, выразившие желание зарегистрировать свое право в установленном законом порядке, зачастую сталкиваются с большими трудностями в лице сособственников, не желающих давать согласие на регистрацию доли указанного сособственника. Единственный выход в данной ситуации – суд (п.1 ст. 24 Закона), а это значит, что регистрация права будет отложена на неопределенный срок, вследствие перегруженности судов делами. Другим препятствием к регистрации права собственности на долю является случай, когда местонахождение сособственника неизвестно. При данных обстоятельствах государственная регистрация приостанавливается на два месяца, а сособственнику, по месту нахождения недвижимого имущества (предполагается, что лицо периодически навещает объект своей собственности и своевременно платит налоги) направляется извещение о проведении государственной регистрации на долю в праве, с тем, чтобы он мог оформить в течение указанного срока свои возражения в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

С нашей точки зрения подобные требования – ущемление прав собственника. Неужели, чтобы зарегистрировать свое право, необходимо согласие на это других лиц? Получается, что собственник, чьи интересы должны соблюдаться в первую очередь, не защищен. Возможно, следует как-то переосмыслить существующие нормы и внести в законодательство соответствующие коррективы.

Еще один момент, на котором бы хотелось бы остановиться, это момент передачи денег по договорам отчуждения жилья. Ранее, когда подобные сделки осуществлялись под контролем нотариуса, он и контролировал момент передачи денег. Теперь, когда эти сдеки контролирует государство, этот момент никак не урегулирован. И в итоге, уже есть прецеденты, когда произведя отчуждения жилья люди остаются без денег. Полагаю, что данный момент следует регламентировать в законодательстве. Например в Закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” можно было бы включить пункт следующего содержания: по желанию одной из сторон по сделке отчуждения недвижимого имущества, расчет может быть произведен при сдаче документов на государственную регистрацию в присутствии помощника государственного регистратора, осуществляющего прием, либо в ходе государственной регистрации в присутствии государственного регистратора, осуществляющего государственную регистрацию.

Сейчас, когда с введением закона о государственной регистрации в сфере недвижимости стал наводиться определенный порядок, в том смысле, что складывается организованная структура органов по государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним, когда создается Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, благодаря которому возможно проследить все, что происходит с данным объектом недвижимости, в том числе и с жилым помещением, на наш взгляд, необходимо усовершенствовать Жилищный кодекс, который бы имел более тесную связь с Конституцией РФ, Гражданским кодексом и федеральными законами РФ. Это позволит создать единый правовой массив, где вопросы права собственности на жилое помещение будут надлежащим образом урегулированы.

# Используемая литература:

1. Коституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ. - М.: ИНФРА-М, 2002.(Выпуск 13, Бибилиотека кодексов)
3. Жилищный кодекс РСФСР с изм. и доп. на 10.02.2003 г.
4. Семейный кодекс РФ 1995 г. (в ред. ФЗ от 02.01.2000 № 32-ФЗ.)
5. ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 21 июля 1997 г.
6. ФЗ от 29 июля 1998 г. “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”// СЗ РФ. 1998. №31. Ст.3813.
7. ФЗ от 16 ииля 1998 г. № 102-ФЗ (в редакции ФЗ от 9 ноября 2001 г. «Об ипотеке» № 143-ФЗ).
8. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 04.07.98 (в редакции ФЗ от 20.05.2002 г. № 55-ФЗ), Выпуск 54 - М.: ИНФРА-М, 2002 г.
9. Закон РФ “Об основах федеральной жилищной политики” от 24 декабря 1992 г. (08.07.99.).
10. Закон РФ “О государственной пошлине” от 9 декабря 1991 г. (13.04.99.).
11. Сборник нормативных правовых актов.- М.: ОСЬ-89, 2002. (Государственная регистрация сделок купли-прожажи жилья).
12. Постановление Правительства РФ от 26 февраля 1998 г. №248 “Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах” // СЗ РФ. 1998. №9. Ст.1121.
13. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 “Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним” // СЗ РФ. 1998. №8. Ст.963, 1999, № 52, ст.6416.
14. Постановление Правительства РФ от 9 апреля 2001 г. №273 “Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” // СЗ РФ. 2001. №16. Ст.1602.
15. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. Гражданский кодекс: проблемы, теория, практика. М.,1998.
16. Гражданское право. Учебник. Часть 2 / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. –М.: “ПРОСПЕКТ”, 1997.
17. Гражданское право: В 2 Т. Том II. Полутом 1 : Учебник / Отв. Ред. Е.А.Суханов. –М.: Издательство БЕК, 2000.
18. Указ Президента РФ от 10 июня 1994 г. № 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов».
19. Письмо Министерства образования РФ от 9 июня 1999 г. №244/26-5 “О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних”.
20. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 ноября 1997 г. №21 “Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости” // Вестник ВАС РФ. 1998. №1. С.81-83.
21. Вестник ВАС РФ. 1997. №7.
22. Постановление Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. №8 “О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав” // Вестник ВАС РФ. 1998. №10. С.18.
23. Распоряжение Мэра Москвы от 24.06.96 N 15/1-РМ "Об утверждении методики расчета цены продажи жилья, реализуемого физическим и юридическим лицам по решениям Правительства Москвы.
24. Постановлением Правительства Москвы от 2 марта 1999 года N 149 "Об организации продажи жилых помещений с рассрочкой платежа, находящихся в собственности города Москвы".
25. Постановление Правительства Москвы от 27 августа 2002 г. N 706-ПП «О порядке и условиях продажи свободных жилых помещений в коммунальных квартирах, находящихся в собственности города Москвы».
26. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств», утверждено Приказом Минфина РФ от 03.09.97 г. № 65 Н и от 20.07.98 г. № 33 Н.
27. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. –М.: “Статут”, 2000г.
28. Потяркин Д. Договор найма жилого помещения // Российская юстиция 1998г., №2.
29. Чупрынина Н.Ю. Что необходимо знать при покупке квартиры? // Законодательство, 1997, №5.

# Приложение №1

Договор

купли-продажи квартиры

г. \_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г.

Гражданка\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

зарегистрированная и постоянно проживающая по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, паспорт, серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

зарегистрированный и постоянно проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ продала, а я гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ купил квартиру № \_\_\_\_\_, состаящую из \_\_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Я, гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ продала гражданину \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ указанную квартиру за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, которые покупатель уплачивает продавцу после государственной регистрации настоящего договора в соответствии с требованиями п. 2 ст. 558 ГК РФ.

3. Продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гарантирует, что указанная квартира в споре, под арестом не состоит, не передана в аренду, наем, безвозмездное пльзование членов семьи собственника согласно ст 192 ГК РФ, а также иными правами пользования, сохраняющимися после приобретения квартиры Покупателем гражданином \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в соответствии со ст. 558 ГК РФ.

Гражданак \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ также заявляет и гарантирует, что квартира свободна от любых прав третьих лиц и право собственности на указанную квартиру принадлежит ей на законных основаниях и она вправе распоряжаться квартирой самостоятельно.

Указанная квартира принадлежит гражданке по рпаву собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. В случае отказа в государственной регистрации указанной квартиры или если в дальнейшем будет учтановленно, что квартира обремена правами третьих лиц или в случае признания настоящего договора недействительным по любым основаниям настоящий договор расторгается покупателем в одностороннем порядке и Продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязуется в течении 7 (Семи) календарных дней со дня требования возвратить Покупателю гражданину \_\_\_\_\_\_\_ денежную сумму в размере, указанном в п. 2 настоящего договора, с уплатой процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ с даты получения денежной суммы от покупателя гражданина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. После государственной регистрации настоящего договора купли-продажи квартира переходит в собственность Покупателя, который принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижемость, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры с соблюдением действующих правил и норм, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

6. Продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гарантирует, что все коммунальные и прочие услуги оплачены и отсутствует какая-либо задолженность, связанная с пользованием указанной квартиры. В том случае, если в дальнейшем будет установлено, что имеется задолженность, связанная с использованием указанной квартры, в том числе за электроэнергию, пользованием телефоном, налог на имущество, коммунальные и прочие услуги продавец квартиры гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ уплачивает задолженность при поступлении от соответствущих органов требований об оплате.

В случае неоплаты задолженности в указанный в документах срок Покупатель гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ враве произвести оплату, а Продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязуется возместить Покупателю гражданину \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_понесенные убытки.

7. Продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в течении 3 (Трех) календарных дней с даты заключения настоящего договора обязуется освободить указанную квартиру, передать ключи от нее покупателю гражданину \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также покупатель и продавец оформляют предаточный акт на передачу квартиры от продавца к покупателю.

В случае несоблюдения указанного трехдневого срока покупатель гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, то в этом случае продавец гражданка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в течении 7 (Семи) календарных дней со дня требования возращает Покупателю гражданину \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ денежную сумму в размере, указанном в п. 2 настоящего договора, с уплатой процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ с даты задолженности покупателем.

8. Сторона, необоснованно укланяющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

9. Расходы, связанные с заключением договора оплачивается продавцом и покупателем в равных долях.

10. После государственной регистрации настоящего договора купли-продажи гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ становится собственником квартиры по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11 Настоящий договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру Продавцу и Покупателю, нотариусу и органу государственной регистрации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г. настоящий договор удостоверен мной, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ нотариусом г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Договор подписан в моем присутствии, личность сторон установлена, их дееспособность проверена, принадлежность отчуждаемой квартиры проверена.

Договор подлежит регистрации в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование государственного органа)

Текст договра купли-продажи прчитан вслух и стороны согласны с его содержанием.

Зарегистрирован в реестре за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Взыскано по тарифу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

М.П. Нотариус: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись)

# Приложение 2

***Приложение к постановлению Правительства Москвы***

***от 27 августа 2002 г. N 706-ПП***

Положение о порядке и условиях продажи свободных жилых помещений в коммунальных квартирах, находящихся в собственности города Москвы

1. Настоящее положение определяет порядок и условия продажи свободных жилых помещений в коммунальных квартирах, находящихся в собственности города Москвы.

2. При покупке гражданами свободных жилых помещений в коммунальных квартирах с рассрочкой платежа порядок и условия продажи определяются Положением о порядке и условиях купли-продажи жилых помещений с рассрочкой платежа, находящихся в собственности города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 2 марта 1999 года N 149 "Об организации продажи жилых помещений с рассрочкой платежа, находящихся в собственности города Москвы".

3. Продажа свободных жилых помещений в коммунальных квартирах осуществляется Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в целях ликвидации коммунальных квартир. Основанием для заключения договора купли-продажи является справка-разрешение на выкуп свободного жилого помещения, оформляемая управлениями Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административных округах (приложение 1), подтверждающая, что данное помещение свободно от обязательств и подлежит продаже.

4. Продажа свободных жилых помещений в коммунальной квартире может производиться только гражданам, постоянно зарегистрированным и занимающим в этой квартире жилые помещения по договорам социального найма, либо имеющим в данной квартире жилые помещения в собственности.

5. В собственность проживающих, либо имеющих в собственности жилые помещения в коммунальной квартире граждан могут быть проданы свободные жилые помещения при отсутствии в этой квартире граждан, указанных в части 1 статьи 16 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 года N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики".

6. Гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в районах, кроме случаев, установленных в части 1 статьи 16 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 года N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики", предоставляется приоритетное право покупки жилья, а также право на внеочередное получение безвозмездной субсидии для покупки свободного жилого помещения в данной коммунальной квартире в пределах социальной нормы с учетом имеющегося жилого помещения в порядке, предусмотренном правовыми актами города Москвы.

7. Продажа свободных жилых помещений в коммунальных квартирах осуществляется путем заключения договора купли-продажи между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы и физическими лицами.

8. При наличии нескольких претендентов на свободную жилую площадь она может быть продана при согласии всех нанимателей, либо собственников жилых помещений данной коммунальной квартиры им в долевую собственность. Спорные вопросы между претендентами на выкуп рассматриваются судом.

9. Оформление документов на продажу свободных жилых помещений в коммунальных квартирах осуществляется управлениями Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административных округах.

10. При поступлении в управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административных округах информации об освобождении жилого помещения в коммунальной квартире они письменно уведомляют граждан, проживающих в данной квартире на условиях социального найма, либо имеющих в указанной квартире жилые помещения в собственности, об освобождении жилой площади.

11. Граждане, желающие купить свободные жилые помещения в коммунальной квартире, представляют в управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административном округе в течение месяца со дня получения уведомления об освобождении жилого помещения следующие документы: - заявление о покупке свободного жилого помещения (приложение 2); - копию финансового лицевого счета; - выписку из домовой книги; - справку о проверке жилищных условий на момент покупки жилья (приложение 3); - экспликацию и поэтажный план на квартиру; - расчет цены продажи жилого помещения, произведенный БТИ в соответствии с Методикой расчета цены продажи жилья, реализуемого физическим и юридическим лицам по решениям Правительства Москвы, с учетом местоположения дома, утвержденной распоряжением Мэра Москвы от 24.06.96 N 15/1-РМ "Об утверждении методики расчета цены продажи жилья, реализуемого физическим и юридическим лицам по решениям Правительства Москвы".

В случае пропуска указанного срока по уважительным причинам и их документального подтверждения, он может быть продлен по решению Управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административном округе.

12. Цена продажи свободных жилых помещений утверждается в каждом конкретном случае Городской комиссией по приватизации и управлению жилищным фондом в г.Москве по одному из трех вариантов расчета цены продажи жилого помещения, произведенного БТИ в соответствии с методикой, утвержденной распоряжением Мэра Москвы от 24.06.96 N 15/1-РМ ( I вариант - цена продажи с учетом удорожания строительной продукции; II вариант - цена продажи жилья с учетом технических характеристик дома и квартиры; III вариант - цена продажи жилья с учетом месторасположения дома).

13. Средства от продажи свободных жилых помещений в коммунальных квартирах перечисляются в бюджет города.

14. Договор купли-продажи подлежит государственной регистрации.

15. При отказе лиц, подавших заявление в Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административном округе, от покупки свободных жилых помещений и отсутствии других претендентов на их приобретение среди жильцов коммунальной квартиры, свободные жилые помещения предоставляются иным гражданам в порядке, предусмотренном правовыми актами города Москвы.

1. Гражданский кодекс РФ, часть 2 от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс РФ, часть 1 от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный Закон от 9 ноября 2001 г. № 143-ФЗ [↑](#footnote-ref-3)
4. Распоряжение Мэра Москвы от 24.06.96 N 15/1-РМ [↑](#footnote-ref-4)
5. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1998 г., № 1 [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 11 октября 1991 г. № 11 "О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами // Сборник постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации", Москва, издательство "Юридическая литература", 1994 г.

   . [↑](#footnote-ref-6)
7. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 11 октября 1991 г. № 11 "О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами // Сборник постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации", Москва, издательство "Юридическая литература", 1994 г. [↑](#footnote-ref-7)
8. утвержденно Приказом Минфина РФ от 20.07.98 № 33н [↑](#footnote-ref-8)
9. утвержденно Приказом Минфина РФ от 03.09.97 № 65н [↑](#footnote-ref-9)
10. Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, № 9, 31 августа 1992 г., ст. 602 [↑](#footnote-ref-10)
11. О. Старостина «Отражение затрат по оплате коммунальных платежей при продаже объекта недвижимости» // «Аудиторские ведомости» Выпуск 8, апрель 1999 г. [↑](#footnote-ref-11)
12. Письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 августа 1994 г. № СЗ-7/ОЗ-562 "О мерах по обеспечению

    застройки не завершенных строительством жилых домов" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1994, N 11 [↑](#footnote-ref-12)
13. Указ Президента Российской Федерации 10 июня 1994 года, № 1182 "О выпуске и обращении жилищных сертификатов" [↑](#footnote-ref-13)
14. Закон РФ "О закрытом административно-территориальном образовании" (с изменениями от 28 ноября 1996г., 31 июля 1998 г., 2 апреля, 31 декабря 1999 г.) принят 14 июля 1992 г. № 3297-1 .// [↑](#footnote-ref-14)
15. Суханов Е.А. Гражданское право, М. ИздательствоБЕК, 2000 г. [↑](#footnote-ref-15)
16. Семейный кодекс РФ от 1995 г., в редакции ФЗ от 02.01.2000 г,. №32-ФЗ [↑](#footnote-ref-16)
17. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе. М.1998 г. [↑](#footnote-ref-17)
18. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 ноября 1997 г. №21 [↑](#footnote-ref-18)
19. ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 21 июля 1997 г. [↑](#footnote-ref-19)
20. ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», ч.2, ст. 3 № 26-ФЗ, ст. 7 №55-ФЗ, 2002г. [↑](#footnote-ref-20)
21. Определение СК Верховного Суда РФ от 6 мая 1997 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ, 1997 г., № 9, с. 13 [↑](#footnote-ref-21)