**САНКТ-ПЕТЕРБУРСКИЙ ИНСТИТУТ**

**ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКИХ СВЯЗЕЙ, ЭКОНОМИКИ И ПРАВА**

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

**Тема:** «**Договор купли-продажи жилых помещений** »

**(теория и судебная практика)**

Специальность: 030501.65-юриспруденция

Студент: Гайдарова Наталья Вадимовна

Зачетная книжка студента № Г-3733

18 июня 2010

Научный руководитель:

доцент

Румер Л.Н.

Допускается к защите:

Заведующий кафедрой

гражданско-правовых дисциплин:

к.ю.н., доцент

Новиков В.В.

Санкт-Петербург

2010

Оглавление

Аннотация……………………………………………………………..…………..3

Введение………………………………………………………………….………..5

Глава 1. **Понятие и виды договоров купли-продажи жилых помещений.**

* 1. Понятие договора купли-продажи жилого помещения…………...……..7
  2. Виды договоров купли продажи жилых помещений…………………….9

Глава 2. **Существенные условия договора купли продажи жилого помещения, а также его особенности.**

2.1. Существенные условия договора купли-продажи жилых помещений: предмет, цена…………………………………………………………..………...14

2.2. Гарантии прав членов семьи собственника, несовершеннолетних и сособственников…………………………………………………………………21

Глава 3. Форма договора купли-продажи жилого помещения и порядок его заключения. **Процедура заключения договора купли-продажи жилого помещения.** Исполнение и прекращение договора купли-продажи жилых помещений. Государственная регистрация договора купли-продажи, переход права.

3.1. Форма договора купли-продажи жилого помещения…………………….31

# 3.2.Процедура заключения договора купли-продажи жилого помещения………………………………………………………………………..33

3.3. Исполнение и прекращение договора купли-продажи жилых помещений……………………………………………………………………….38

3.4. Особенности государственной регистрации договора купли-продажи жилых помещений……………………………………………………………….44

Заключение……………………………………………………………………….50

Библиография…………………………………………………………………….55

# Приложение

# Договор купли продажи квартиры……………………………………………...59

# Судебная практика………………………………………………………………62

# АННОТАЦИЯ

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

# Целью данной работы является:

# Дать полное определение договора купли-продажи жилого помещения.

# Определить основные составляющие договора купли-продажи жилого помещения и особенности его заключения.

# Разработать рекомендации по совершенствованию законодательства Российской Федерации в области продажи жилого помещения.

Работа состоит из Введения, трёх Глав, Заключения, Библиографии и Приложения.

**В Главе 1.** Понятие договора купли-продажи жилого помещения – решаются две задачи:

В параграфе 1 – даётся полное определение договора купли продажи жилого помещения.

В параграфе 2 – выделяются основные виды договоров купли-продажи жилых помещений.

**В Главе 2.** Существенные условия договора купли продажи жилого помещения, а также его особенности – решаются две задачи:

В параграфе 1 – рассматриваются существенные условия договора купли-продажи жилого помещения: предмет, цена.

В параграфе 2 – описываются гарантии прав членов семьи собственника, несовершеннолетних и сособственников.

**В Главе 3.** Форма договора купли-продажи жилого помещения и порядок его заключения. Процедура заключения договора купли-продажи жилого помещения. Исполнение и прекращение договора купли-продажи жилых помещений. Государственная регистрация договора купли-продажи, переход права. – решаются четыре задачи:

В параграфе 1 – рассматриваются формы договора купли-продажи жилого помещения.

В параграфе 2 – рассматривается процедура заключения договора купли-продажи жилого помещения.

В параграфе 3 – уделяется внимание исполнению и прекращению договора купли-продажи жилых помещений.

В параграфе 4 – уделяется особое внимание государственной регистрации договора купли продажи жилых помещений.

В **Заключении** сделаны основные выводы по работе, предложены свои предложения по усовершенствованию Законодательства Российской Федерация, в области заключения договоров купли – продажи жилых помещений.

# ВВЕДЕНИЕ

# Под предметом исследования данной работы понимаются 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.

# 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.

# 1. Понятие и виды договора купли-продажи жилого помещения

**1.1.Понятие договора купли-продажи жилого помещения.**

Выделение в главе 30 ГК РФ Гражданский кодекс РФ, часть 2 от 26 января 1996 года № 14-ФЗ 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.

Договор купли-продажи жилого помещения всегда является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента, когда стороны достигли соглашения по всем существенным условиям. Подчас заключение и исполнение договора (т.е. передача товара) могут совпадать во времени. Но это не колеблет общего правила, поскольку закон не считает передачу товара обязательным условием заключения договора. Купля-продажа возмездна: основанием исполнения обязательства по передаче товара является получение встречного удовлетворения в виде покупной цены, и наоборот. Однако возмездность обязательства не равнозначна его эквивалентности. Рыночная экономика обеспечивает эквивалентность товарного обращения лишь на макроуровне, что не исключает неравенства встречных предоставлений по отдельным сделкам. Наличие субъективных прав и обязанностей у обеих сторон договора купли-продажи жилого помещения позволяет характеризовать его как взаимный (синаллагматический).

Договор купли-продажи жилого помещения порождает обязательство по возмездному отчуждению имущества за покупную цену в виде денежной суммы, что позволяет отграничивать его от других договоров гражданского права. Так догов дарения жилого помещения предусматривает безвозмездное отчуждение имущества. В договоре мены в качестве встречного удовлетворения выступают не деньги, а другие товары. По договору аренды имущество передается не в собственность, а во временное владение и (или) пользование.

Таким образом, основными отличительными признаками обязательства из договора купли-продажи жилых помещений являются: возмездность, бесповоротная смена собственника имущества (иного правообладателя) и обусловленная этим уплата покупной цены в виде денежной суммы.[[1]](#footnote-1)\*

Понятие договора продажи жилых помещений прямо в Гражданском кодексе не предусмотрено. Его можно вывести на основе легального определения договора купли-продажи ( 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).[[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 купли - 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.

Кстати, следует отметить, что само наименование "договор купли-продажи жилых помещений" носит лишь теоретический (или обобщающий) характер и на практике фактически не используется. Стороны такого рода договоров обычно называют их "договор купли-продажи квартиры" или "договор купли-продажи жилого дома" применительно к конкретному виду жилого помещения, подлежащего отчуждению. Не использует данный термин (название таких договоров) и судебная практика.

# Договор купли - продажи жилого помещения является видом договора купли - 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.

# 1.2. 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:

\*договор купли-продажи жилого дома;

*\**договор купли-продажи квартиры;

*\**договор купли-продажи части жилого дома;

*\**договор купли-продажи доли квартиры;

*\**договор купли-продажи доли жилого дома.

б) по целостности предмета:

*\**договор купли-продажи жилого помещения (здания), незавершенного строительством;

*\**договор купли-продажи жилого помещения, (законченного объекта).

**2. по основаниям нахождения жилого помещения с собственности**

\*договор купли-продажи жилого помещения в жилищно-строительных и жилищных кооперативах;

\*договор купли-продажи жилого помещения, принадлежащегона праве собственности по другим основаниям (например, в результате приватизации).

**3.по субъектам**

*\**договор купли-продажи жилого помещения между физическими лицами;

\*договор купли-продажи жилого помещения с участием юридических лиц (юридического лица);

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

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.).[[3]](#footnote-3)\*

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.

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.

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:

а) освободившиеся изолированные жилые помещения в коммунальных квартирах, проживающим в этих квартирах нанимателям;

б)арендаторам или собственникам жилых помещений при отсутствии в квартире нанимателей, арендаторов или собственников;

в)нуждающихся в улучшении жилищных условий или имеющих менее установленной нормы на одного члена семьи;

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

д) освободившиеся жилые помещения;

е) жилые помещения во вновь построенных домах.

Продаже не подлежат жилые помещения:

а) признанные непригодными для постоянного проживания,

б) служебные,

в) в общежитиях,

г) 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.

**4. по обязательности заключения договора купли-продажи жилого помещения для одной из сторон**

*\**договора купли-продажи жилых помещений, без обязательности заключения для сторон;

\*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.

**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.**

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

\*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 земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

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).

**2. Существенные условия договора купли продажи жилого помещения, а также его особенности.**

**2.1. Существенные условия договора купли-продажи жилых помещений: предмет, цена.**

## а) Предмет в договоре 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.1 п.1 ст.432 ГК, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение). Предметом договора в нашем случае является жилое помещение.[[4]](#footnote-4)\*

Выделяется три критерия при определении помещения в качестве предмета договора. Во-первых, это удовлетворение помещения ряду требований (санитарным, техническим и т.д.), т.е. пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома) ч.2 п.1 ст.673 ГК РФ, п.2.ст.15 ЖК, во-вторых, целевое назначение - постоянное проживание в нем физических лиц (ч.1 п.1 ст.673 ГК) и, в-третьих, изолированность помещения ( ч.1 п. 1 ст.673 ГК РФ).

## 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.

## 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 (ст.20 ГК РФ). 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. Гражданский кодекс Российской Федерации 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, Глава 2 ст.15 п.4 ЖК РФ, ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 28 января 2006 г. N 47)[[5]](#footnote-5)\*

## 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 органе. На сегодняшний день таким органом является БТИ.

## б) 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 содержать (ст.10 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года):[[6]](#footnote-6)\*

1) объект оценки;

2) вид стоимости имущества (способ оценки);

3) размер денежного вознаграждения за проведение оценки;

4) сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;

5) наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;

6) указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;

7) указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 настоящего Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

Договор на проведение оценки как единичного объекта, так и ряда объектов должен содержать точное указание на этот объект или эти объекты, а также описание этого объекта или этих объектов.

В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

## 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.

## Гражданский кодекс Российской Федерации 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 РФ), 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 жилого помещения, любое соглашение о цене изменении должно быть составлено в письменной форме 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).

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

## а) в нём 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 в виду, что путем толкования договора нет возможности однозначно определить цену объекта недвижимости.

Статья 555 ГК РФ запрещает использование такого метода, как использование цен на аналогичные товары и т.п.

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

## Ввиду того, что существенным условием договора купли-продажи жилых помещений является цена договора, в договоре должна обязательно указываться не только сумма, 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.

Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке (п.2 ст.424 часть первая Гражданский кодекс Российской Федерации).

## 2.2. 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.

## В указанный перечень можно включить следующие субъекты:

## а) наниматель жилого помещения и члены семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения, а также граждане, переставшие быть членами семьи нанимателя жилого помещения, но продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении. Круг вышеуказанных лиц определяется по правилам ст.31 ЖК РФ.

## б) наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане. Их перечень определяется по правилам п.2 ст. 677 ГК, ст.679 ГК РФ[[7]](#footnote-7)\*;

## в) поднаниматель жилого помещения в пределах срока действия договора найма жилого помещения, как социального, так и коммерческого (ст. 685 ГК РФ, ст.77 и 79 ЖК РФ);

## г) временные жильцы, которым нанимателем и гражданами, постоянно с ним проживающими, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя предоставлено право безвозмездного проживания сроком до шести месяцев[[8]](#footnote-8)\*;

д) 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 РФ, ст.34 ЖК РФ);

е) ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жилым помещением в пределах срока действия договора (п.1 ст.700 ГК РФ).

Перечисленные лица обладают правом пользования жилым помещением, о чем и говорится в ч.2 ст.558 ГК РФ.

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.

А. обратился в суд с иском к Б., С. о прекращении права пользования жилым помещением в квартире и выселении. Свои требования истец мотивировал тем, что ответчики, не являются членами его семьи и проживают в принадлежащей ему на праве собственности квартире.

Ответчики в судебное заседание не явились.

Суд постановил решение, которым в удовлетворении исковых требований отказал.

Надзор…

Первый Столичный Юридический Центр представлял интересы А.

В соответствии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. [[9]](#footnote-9)\*

Как видно из материалов дела, А. на праве собственности принадлежит квартира. На принадлежащую ему жилую площадь была зарегистрирована его супруга со своими двумя несовершеннолетними детьми. Брак был расторгнут, а позже его бывшая супруга умерла, а ее дети Б. и С. остались проживать в его квартире, не являясь членами его семьи.

Позже Б. зарегистрировала в спорной квартире своего несовершеннолетнего ребенка.

А. вступил в новый брак, но из-за конфликтных отношений с ответчицей, которая продолжает проживать со своей семьей в его квартире, не имеет возможности проживать на принадлежащей ему жилой площади.

Отказывая в удовлетворении иска, суд исходил из того, что отношения между сторонами по настоящему спору возникли до введения в действие Жилищного кодекса РФ, т.е до 29 декабря 2004 года, поэтому ст. 31 ЖК РФ применена быть не может. С данным выводом суда нельзя согласиться по следующим основаниям.

Судом дано неверное толкование ст. 5 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», поскольку отношения между сторонами по данному делу носят длящийся характер. К жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.[[10]](#footnote-10)\*

Кроме того, ранее действующее законодательство также предусматривало возможность, что помещение необходимо для личного пользования собственника (ст. ст. 135, 136 ЖК РСФСР).

Московский областной суд определил: решение городского суда отменить и дело возвратить в тот же суд на новое рассмотрение.

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, затрагивался в проекте ЖК РФ, где предлагалось обусловить отчуждение собственником жилых помещений, в которых проживают бывшие члены семьи собственника, предварительным заключением с ними договоров аренды (применительно к новому ГК это был, 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.

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 РФ 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 мой 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 РФ).

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 Российской Федерации 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 РФ 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).

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.[[11]](#footnote-11)\*

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 один месяц 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 РФ). 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 РФ 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 в виду, что предъявленный в этой ситуации иск о признании сделки недействительной не подлежит удовлетворению.

Распоряжение имуществом, которое находится в общей совместной собственности (имущество супругов) 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 РФ). 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, чьё 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

**3.** Форма договора купли-продажи жилого помещения. Государственная регистрация договора купли-продажи, переход права.

3.1. Форма договора купли-продажи жилого помещения.

##### Сделки должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения: 1) сделки юридических лиц между собой и с гражданами; 2) сделки граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в десять раз установленной законом минимальной оплаты труда, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки (ст. 161 Гражданский кодекс Российской Федерации) Соблюдение простой письменной формы не требуется для сделок, которые в соответствии со ст. 159 Гражданского кодекса Российской Федерации могут быть совершены устно.

##### Можно ли обойтись без нотариуса? В соответствии с действующим законодательством нотариальное удостоверение договора необязательно. На регистрацию принимаются договоры как в простой письменной, так и в нотариально удостоверенной форме. Какую форму выбрать, зависит лишь от желания участников сделки. И первая, и вторая имеют свои достоинства и недостатки.

##### Вариант первый: обратиться к нотариусу. Один из основных аргументов сторонников нотариально удостоверенной формы договора - нотариус проверяет правильность оформления документов. Нотариус должен решать следующие задачи: 1) перед удостоверением договора он устанавливает личности всех участников сделки, проверяет их личные документы; 2) определяет подлинность подписей на всех удостоверяемых документах, поскольку они подписываются в его присутствии; 3) определяет психическое состояние лиц, участвующих в сделке (например в диалоге), выясняет их дееспособность и подтверждает их вменяемость в момент совершения сделки; 4) разъясняет каждому участнику смысл и значение сделки, а также те правовые последствия, которые наступят после ее совершения; 5) проверяет весь комплект необходимых документов. Если они не соответствуют требованиям законодательства либо завершился срок действия какого-то документа, то нотариус обязан приостановить удостоверение сделки. При удостоверении договора нотариус проверяет правильность его составления, соответствие договорных условий действующему законодательству. В случае необходимости он сам может составить проект договора. Таким образом, придя к нотариусу, вы снимаете с себя часть проблемы.

##### Вариант второй: сделать все самостоятельно. Следует отметить, что преимущества нотариального удостоверения носят теоретический характер. Так должно быть. Однако существует и практический аспект. Из-за большого объема работа нотариусов поставлена на поток. Соотношение случаев расторжения, признания сделок недействительными как нотариально удостоверенных, так и не удостоверенных договоров примерно одинаковое. Более того, ни один нотариус не гарантирует юридической чистоты совершаемой сделки. Ситуация такова, что даже при исключительной добросовестности и компетентности нотариуса все проверить невозможно. Выполнить многие функции нотариуса участники сделки могут и сами. Причем в некоторых случаях они это делают лучше – ведь никто лучше их самих не знает всех особенностей совершения данной сделки. Что нужно проверить, какие дополнительные условия включить в текст договора, продавец и покупатель вполне могут решить без помощи нотариуса.

Договор купли-продажи , заключенные простой письменной форме, идут в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ) и содержащего соглашения по всем существенным условиям (п. 1 ст. 432 ГК РФ).[[12]](#footnote-12)\*

Соответственно договоры, составленные в простой письменной форме и содержащие более одного листа, должны быть прошиты и скреплены подписями сторон, а для юридических лиц - и оттисками печати.

Следует также отметить, что передаточный акт - не обязательное приложение к договору купли-продажи, а самостоятельный документ, подтверждающий исполнение обязательств по договору - передачу недвижимости продавцом и принятие ее покупателем, поэтому передаточный акт может быть составлен и в простой письменной форме, даже если договор нотариально удостоверен.[[13]](#footnote-13)\*

# **3.2.** Процедура заключения договора купли-продажи жилого помещения.

# 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);

- справка от председателя, о полной выплате пая (подтверждающая право собственности на данное жилое помещение), 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 (общей долевой собственности) в порядке наследования;

- правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности (право общей долевой собственности, право общей совместной собственности), на жилое помещение, зарегистрированное в Бюро технической инвентаризации, до введения Закона ФЗ-122 «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года.

- 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* (Справка о регистрации Ф9) нужна для выявления перечня лиц, имеющих право пользования отчуждаемым жилым помещением.

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 согласия родителей сами несовершеннолетние, а в случае с недееспособными гражданами - их опекуны или попечители.

*Справка из отдела архитектуры* требуется в случае, когда здание, в котором находится жилое помещение, представляет собой архитектурный памятник, для которого установлен особый порядок пользования, либо в процессе проживания в нём, была проведена реконструкция, либо перепланировка.

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 в период брака. 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 в том случае, если они хотят быть уверены в том, что им не придется платить в ЖЭУ за бывших собственников жилого помещения.

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.

Личность представителя продавца (и покупателя) дополнительно должна быть подтверждена нотариально заверенной 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.

**3.3**. Исполнение и прекращение договора купли-продажи жилых помещений.

Исполнение договора купли-продажи жилых помещений заключается в передаче продавцом покупателю проданного жилого помещения, а покупателем продавцу - предусмотренной договором денежной суммы. Кроме того, на покупателе лежит обязанность принять передаваемое ему жилое помещение.

Порядок передачи недвижимости установлен в п. 1 ст. 556 ГК РФ и предусматривает, что передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Сам акт о передаче недвижимого имущества не может рассматриваться в качестве некоего договора, в котором устанавливаются, изменяются или прекращаются права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости. Равным образом, с подписанием акта о передаче недвижимости не происходит перенос вещного права (права собственности) на недвижимость. Этот акт по своей сути рассматривается как документ, имеющий значение доказательства, удостоверяющий исполнение обязательств по договору.

Вместе с тем передача жилого помещения на основании соответствующего акта означает, что покупатель превращается в потенциального владельца, хотя еще и не собственника недвижимости. Владение как юридический факт имеет ряд важных правовых последствий, в том числе и для отношений, связанных с оборотом недвижимости. Этот тезис связан с одним из важнейших принципов, на котором базируется оборот, - добросовестность его участников. Торговый оборот требует, чтобы участник оборота рассматривался как добросовестное лицо. Владение субъектом оборота имуществом должно рассматриваться как добросовестное, если не доказано иное. Это обстоятельство и обеспечивает устойчивость оборота, стимулируя его участников, на доверие друг к другу, а как следствие, на более свободное совершение сделок.

Законодатель устанавливает особую процедуру вручения жилого помещения. Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче жилого помещения после того, как оно было вручено покупателю, и при условии, что обе стороны подписали соответствующий акт о передаче. Таким образом, подписание акта о передаче и является вручением, то есть подтверждает факт перехода имущества в обладание покупателю. С этого момента покупатель становится потенциальным владельцем недвижимого имущества, даже еще не являясь собственником (поскольку собственником он становится с момента государственной регистрации перехода права собственности). Именно поэтому при составлении акта передачи недвижимого имущества передаваемая вещь должна быть подробно описана, так же как и при заключении договора купли-продажи недвижимости. Это имеет большое значение для индивидуализации передаваемого объекта недвижимости.

Поскольку подписание акта о передаче жилого помещения рассматривается как доказательство вручения его покупателю, то законодателем установлена норма, в соответствии с которой обязательство продавца по передаче недвижимости считается исполненным только после того, как стороны подписали документ о передаче (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимого имущества рассматривается, как отказ соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - от обязанности принять это имущество. Таким образом, уклонение от подписания акта влечет для виновной стороны просрочку исполнения обязательства, что, в свою очередь, является основанием для взыскания убытков, отказа от принятия исполнения вследствие утраты интереса и т.д. (ст. ст. 405, 406 ГК РФ).

Следует иметь в виду и то обстоятельство, что подписание акта о передаче жилого помещения не является основанием для государственной регистрации права. Это вытекает из ст. 17 Закона о государственной регистрации прав на недвижимость, согласно которой основанием государственной регистрации являются договор и иные сделки.

Таким образом, передача недвижимой вещи во исполнение обязательства, возникшего на основании договора, должна иметь правообразующее значение - она должна являться основанием для государственной регистрации прав на отчуждаемую недвижимость. Само же вещное право на недвижимость возникает только в силу государственной регистрации.

Потенциальное владение недвижимой вещью дает покупателю ряд прав. Прежде всего, это касается возможности использовать вещно-правовые способы защиты своих прав на недвижимое имущество.

Вместе с тем с моментом передачи жилого помещения связано и бремя содержания этого имущества. Этот момент важен для определения для определения момента перехода риска случайной гибели имущества. В то же время стороны вправе установить в договоре и иной момент перехода риска случайной гибели недвижимого имущества.

При исполнении договора продажи недвижимости сторонами до того момента, пока будет зарегистрирован переход права собственности к покупателю, правовые отношения между третьими лицами и сторонами по договору не изменяются. Продавец продолжает оставаться собственником недвижимого имущества до момента государственной регистрации перехода прав к покупателю. Это означает, что он несет все риски, а также бремя содержания недвижимого имущества. Ему же принадлежат все доходы, приносимые недвижимым имуществом.

Законом установлены также условия **расторжения договора купли-продажи объекта недвижимости**  *Расторжение договора* - это досрочное прекращение действия договора и тем самым возникших из него обязательств, срок исполнения которых на момент расторжения не наступил. Срок действия договора определяется условиями договора, которыми может быть установлено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору. В случае, если в договоре отсутствует такое условие, договор признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательств. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение. (ст. 425 ГК РФ).

Надлежащее исполнение сторонами обязательств по договору прекращает обязательства (п.1.ст. 408 ГК РФ). К расторжению договора применимы нормы права, регулирующие прекращение обязательств. Надлежащее исполнение сторонами обязательств прекращает действие договора, то есть в случае, когда обязательства сторон по договору выполнены в полном объеме, договор прекращает свое действие. Как общее правило гражданским законодательством установлена презумпция, в соответствии с которой основанием для изменения или прекращения договора является соглашение сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ). Однако Гражданским кодексом РФ, другими законами и договором может быть предусмотрено также иное. Так, если договор заключен в пользу третьего лица, то с момента выражения этим лицом намерения воспользоваться своим правом по договору стороны не могут расторгать или изменять договор без согласия третьего лица (ст. 430 ГК РФ). Как исключение из общего правила Гражданским кодексом РФ предусмотрены два случая, когда допускается изменение или расторжение договора по требованию одной из сторон по решению суда:

- при существенном нарушении договора другой стороной;

- в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Односторонний отказ от исполнения обязательств (расторжение договора), одностороннее изменение условий договора, действующим законодательством не допускается (ст. 310 ГК РФ), за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Порядок расторжения и изменения договора установлен ст. 452 ГК РФ, в соответствии с которой соглашение об изменении и расторжении договора заключается в той же форме, что и договор. Для объектов недвижимости предусмотрено заключение договора в письменной форме путем составления одного документа, выражающего его содержание и подписанного сторонами (п. 1 ст. 160, п. 2 ст. 434, ст. 550 ГК РФ). Этим же требованиям должно соответствовать и соглашение о расторжении или изменении договора.

Для решения спора о расторжении и изменении договора в суде установлено обязательное досудебное урегулирование спора.

В случае, если договор расторгается или изменяется по соглашению сторон, обязательства считаются прекращенными или измененными с момента заключения соглашения сторон. Момент заключения соглашения сторон определяется по правилам, установленным для заключения договора.

В соответствии с требованиями п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Правила, установленные вышеназванной статьей ГК РФ, применяются и к соглашению о расторжении и изменении договора, подлежащего государственной регистрации. Любое дополнительное соглашение к договору, подлежащему государственной регистрации, также подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При решении вопроса о расторжении договора необходимо помнить о том, что в соответствии с п. 4 ст. 453 ГК РФ в случае расторжения договора стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

Таким образом, если в период действия договора стороны приходят к соглашению о его досрочном расторжении, а имущество, например квартира, по договору купли-продажи уже передано покупателю и зарегистрирован переход права собственности к покупателю, решить в соглашении о расторжении договора вопрос о возврате квартиры продавцу возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или договором.[[14]](#footnote-14)\*

Расторжение договора, государственная регистрация соглашения о расторжении договора и внесение в Единый государственный реестр прав записей о расторжении договора возможны лишь в случаях, когда соглашение о расторжении договора подписано сторонами в период действия договора, а не после того, как стороны надлежащим образом выполнили обязательства по договору и договор прекратил действие.

В равной степени это относится и к любому договору купли-продажи недвижимого имущества, по которому стороны выполнили обязательства и зарегистрирован переход права собственности от продавца к покупателю.

В случае, если на основании совершенной сторонами сделки не была произведена государственная регистрация перехода права, объект недвижимости, являющийся предметом сделки, согласно записям Единого государственного реестра прав принадлежит стороне, являющейся правоотчуждателем по сделке (продавцом), стороны вправе подписать соглашение о расторжении договора. В этом случае на основании заявления сторон договора соглашение о расторжении договора подлежит регистрации органом по государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, зарегистрировавшим расторгаемый договор. Зарегистрированное соглашение является основанием для внесения записи о прекращении сделки в Единый государственный реестр прав.

В случае если сделка частично исполнена сторонами и произведена государственная регистрация перехода права, то заключение сторонами соглашения о расторжении договора само по себе не является основанием для возврата предмета сделки и регистрации права за прежним правообладателем. Для того чтобы в результате расторжения договора имущество и права на него были возвращены правоотчуждателю, необходимым является наличие условия о порядке передачи имущества и регистрации перехода права собственности в договоре или в соглашении о расторжении договора.

Все вышесказанное следует учитывать и при расторжении договора по решению суда. Зачастую, подавая иск о расторжении договора, сторона, например продавец недвижимого имущества, не заявляет исковых требований о возврате имущества. Суд, удовлетворяя иск, выносит решение о расторжении договора, судьба же имущества, являющегося предметом расторгаемого договора, не решается.

Согласно произведенной государственной регистрации право на имущество переходит к покупателю, и наличие решения суда о расторжении договора не может являться основанием для прекращения уже возникшего права покупателя. В этом случае для того, чтобы получить имущество обратно, продавец вынужден будет заявлять в суд исковые требования о возврате имущества, хотя этот вопрос можно было решить одновременно с рассмотрением вопроса о расторжении договора.

3.4. Особенности государственной регистрации договора купли-продажи жилых помещений.

Согласно ст. 131 ГК РФ все сделки с недвижимостью подлежат обязательной государственной регистрации.

Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом регулируется указанным выше Законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Право собственности на жилые помещения возникает только при наличии документа - свидетельства, выдаваемого органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающего наличие такого права.

Регистрации подлежит право собственности.

В соответствии со ст. 2 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (государственная регистрация прав) - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Она является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа, датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

Участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются : а) собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него; б) граждане РФ; в)иностранные граждане и лица без гражданства; г) российские и иностранные юридические лица; д) международные организации; е) иностранные государства; ж) Российская Федерация; з) субъекты РФ и муниципальные образования, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, - с другой.[[15]](#footnote-15)\*

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (орган по регистрации прав) на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

К компетенции органов по государственной регистрации прав относятся:

- проверка действительности поданных заявителем документов и наличия, соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;

- проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;

* государственная регистрация прав;
* выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав;

- выдача информации о зарегистрированных правах;

- принятие на учет в порядке, установленном Правительством РФ, бесхозяйных недвижимых вещей;

- выдача правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям законодательства, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;

- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

В соответствии с п. 3 ст. 13 Закона № 122-ФЗ началом срока государственной регистрации прав является день подачи заявления о проведении государственной регистрации.

Регистрационные действия начинаются с момента приема документов и осуществляются в строгой последовательности.

Согласно п. 2 ст. 7 Закона № 122-ФЗ информация о зарегистрированных правах или мотивированный отказ заявителю выдается в течение пяти календарных дней.

В некоторых установленных законом случаях регистрация права может быть приостановлена.

Регистратор также может отказать в государственной регистрации договора купли-продажи, если ранее им уже был зарегистрирован договор купли-продажи той же собственности, заключенный тем же продавцом с другим покупателем.

Так, строительная организация обратилась в арбитражный суд с иском к учреждению юстиции об обжаловании отказа в государственной регистрации.

Из представленных документов следовало, что строительная организация, являющаяся собственником нескольких жилых квартир в построенном ею жилом доме, подписала договор купли-продажи одной из этих квартир с акционерным обществом. Учреждение юстиции отказало в регистрации на том основании, что ранее им уже был зарегистрирован договор купли-продажи той же квартиры, заключенный между упомянутой выше строительной организацией (продавцом) и индивидуальным предпринимателем (покупателем).

В обоснование предъявленного требования строительная организация, не оспаривая факта заключения договора купли-продажи той же квартиры с другим покупателем, ссылалась на то, что, хотя договор купли-продажи был зарегистрирован в установленном порядке, переход права собственности на нее к покупателю не был зарегистрирован. Строительная организация оставалась собственником квартиры и имела право распорядиться ею, заключив новый договор купли-продажи. Следовательно, учреждение юстиции было обязано зарегистрировать новый договор купли-продажи.

Арбитражный суд первой инстанции в иске отказал, указав, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 года № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в Единый государственный реестр прав вносятся записи о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом и регистрационные записи о прекращении сделок. Единый государственный реестр прав должен содержать не противоречащие друг другу регистрационные записи о правах на недвижимое имущество, об обременениях этих прав и о сделках с таким имуществом. Наличие в Едином государственном реестре прав записи о зарегистрированном договоре купли-продажи квартиры препятствует совершению записи о регистрации нового договора купли-продажи той же квартиры, заключенного тем же продавцом, до тех пор, пока регистрационная запись о более раннем договоре не будет погашена записью о прекращении упомянутого договора ввиду его расторжения, отказа от него одной из сторон или прекращения по другим основаниям. Поэтому учреждение юстиции правомерно отказало сторонам нового договора купли-продажи в его государственной регистрации.[[16]](#footnote-16)\*

Итак, государственная регистрация - это, прежде всего, процедура, которая предполагает существование отношений между государством в лице его регистрирующих органов и заинтересованными лицами по поводу регистрации, подтверждения прав на недвижимость и сделок с ним. Государственная регистрация прав и сделок, возникающих в результате действий, имеющих гражданско-правовой характер, демонстрирует проникновение публичного права в сферу частного права, взаимозависимость этих двух областей реализации прав. Это оказывает стабилизирующее влияние на рынок недвижимости, придает уверенности его участникам, резко снижает возможности злоупотреблений в сфере оборота недвижимого имущества.[[17]](#footnote-17)\*

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Правоотношения, связанные с оборотом и преобразованием недвижимости - одна из тех, которые никогда не утрачивали актуальности на протяжении всей истории права и государства.

Особенность проблемы недвижимости заключается в двойственном характере ее природы: с одной стороны, создание, эксплуатация и реализация объектов недвижимости является разновидностью предпринимательской деятельности, осуществляемой в частноправовом, дозволительном режиме, а с другой - осуществляется такая деятельность с учетом императивных норм, сформулированных в градостроительном, жилищном, экологическом, земельном законодательстве, то есть с учетом публично-правовых установлений государства.

Именно поэтому правовое регулирование отношений недвижимости должно носить комплексный характер, включающий в себя не только нормы частного законодательства, но и целый ряд институтов государственного, административного, а иногда и международного права.

В работе, в ходе исследования отношений, возникающих, в результате купли-продажи недвижимости были выявлены основные проблемы, возникающие в данной сфере.

Первое, на что необходимо обратить пристальное внимание это на субъекта сделок с недвижимостью. В отличие от юридических лиц граждане (физические лица) могут быть субъектами сделок, в том числе и купли-продажи недвижимости, в зависимости от наличия у них дееспособности. Купля-продажа недвижимости (в частности, жилого помещения) с участием несовершеннолетних в возрасте до 14 лет, недееспособных граждан и ограниченно дееспособных граждан возможны только с согласия органов опеки и попечительства. Однако, в настоящее время отсутствуют какие бы то ни было критерии и правила, которые позволяли бы органам опеки и попечительства обосновывать свое решение относительно возможного нарушения прав указанных лиц при совершении той или иной сделки с недвижимостью, что порождает споры, которые могут быть рассмотрены только в судебном порядке. В связи с этим, представляется целесообразной разработка методических рекомендаций для вышеуказанных органов, которые позволяет более точно определять обозначенные критерии.

Также, говоря о купле-продаже жилых помещений, следует обратить внимание на то, что в практике заключения подобных сделок физическими лицами, имеют место случаи, когда регистрация перехода права собственности не может быть осуществлена из-за смерти участника сделки, имевшей место после заключения договора.

С целью защиты прав участников купли-продажи недвижимости, в ситуации отсутствия государственной регистрации такой сделки по причинам, не зависящим от воли участников, представляется необходимым дополнить статью 551 ГК РФ пунктом 4 в следующей редакции: « В случае невозможности регистрации сделки из-за смерти одной из сторон суд вправе вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности».

Также, в настоящее время высвечивается проблема отсутствия законодательного порядка извещения сособственника о предстоящей сделке, когда речь идет о купле-продаже жилого помещения, находящегося в долевой собственности, что потенциально таит угрозу оспаривания сделки в судебном порядке.

В этой связи предлагается внести дополнения в ст. 250 ГК РФ. Данные изменения, по мнению автора, могут быть изложены в следующей редакции: «в случае неизвестности места жительства участника долевой собственности, либо отказа его от получения уведомления, извещения о продаже должны быть направлены продавцом по последнему известному месту жительства и отчуждение доли недвижимости возможно не ранее, чем через месяц после отказа от получения уведомления либо возврата уведомления продавцу»

Как эффективный способ защиты гражданских прав приобретателей недвижимости автор рассматривает распространение норм Закона о защите прав потребителей на физических лиц - участников долевого строительства жилья, что прямо предусмотрено ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», вступившим в действие с 1 апреля 2005г. Нормы Закона об участии в долевом строительстве свидетельствуют о том, что при подготовке Закона были учтены интересы дольщиков и мнение кредитных учреждений, призванных развивать ипотеку, которая является одним из способов решения проблемы конституционного права граждан на жилище.[[18]](#footnote-18)\*

В России государство гарантирует права собственника, но в случае утраты такого права оно не возместит понесенные убытки, если не будет доказана вина государственного регистратора. Как самый действенный и, пожалуй, единственный способ защиты собственника от убытков из-за утраты или ограничения права собственности на недвижимое имущество, автором рекомендуется страхование риска возникновения убытков вследствие обстоятельств, не выявленных при заключении сделки. Такое страхование получило название страхования титульных рисков или титульного страхования. Реальной альтернативы услуг по титульному страхованию на рынке практически нет, кроме приобретения юридически «чистого» объекта, гарантированного от титульных рисков, что непросто на практике.

# 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 сделки 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 специалиста, осуществляющего приём, 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 сложилась организованная структура органов по государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним, и создался 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.

**Библиография**

**Нормативные правовые акты**

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) // "Российская газета", № 237, 25.12.1993.

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, № 32, ст. 3301, с изм. от 27.12.2009г.

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, № 5, ст. 410, с изм. от 17.07.2009г.

Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // "Российская газета", № 220, 20.11.2002., с изм. от 09.03.2010г.

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189–ФЗ «О введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // "Российская газета", N 1, 12.01.2005, с изм. от 01.02.2010г.

"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ // "Российская газета", № 1, 12.01.2005, с изм. от 17.12.2009г.

Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ// "Российская газета", N 17, 27.01.1996, с изм. от 30.06.2008г.

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16, с изм. от 27.12.2009г.

Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"// "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 40, с изм. от 17.07.2009г.

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // "Российская газета", № 137, 22.07.1998, с изм. от 17.07.2009г.

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2009) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 03.08.1998, N 31, ст. 3813, с изм. от 27.12.2009г.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства РФ", 28.07.1997г. № 30, ст. 3594, с изм. и доп., вступившими в силу с 01.03.2010г.

Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 N 219 (ред. от 22.11.2006) "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // "Российская газета", N 42, 04.03.1998, с изм. от 22.11.2006г.с изм. 09г.г. N 17, 27.01.1996.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // "Российская газета", N 28, 10.02.2006, с изм. от 02.08.2007г.

**Научная и учебная литература**

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. М., 2008.

Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т.2 – 4-е изд., перераб. и доп. / Е. Ю. Валявина, И.В. Елисеев (и др.); отв. Ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006.

Гражданское право. в 4 т. Т.1: Общая часть: учеб. для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Ем А.С. и др.] ; отв.ред.- Е.А.Суханов.- -изд., перераб и доп. - М: Волтерс Клувер, 2006.

Договорное право: Учеб. Пособие/ под ред. Калемина В.В.- 3-е изд., Стер.- Москва: Омега-Л, 2007.

Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации.- М., Статут, 2006.

Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью. - М.: ЗАО Юстицинформ,2005.

Постатейный комментарий к Федеральному закону «О  
государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с  
ним» Под общ. ред. П.В.Крашенинникова. -М.: Спарк, 2005.

Сергеев А.П. Жилищное право: учебник.- 2-е изд., стер.- М,: КНОРУС, 2008.

Тимофеева К.В. Юридический справочник на все случаи жизни. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2010.

Толстой Ю.К. Жилищное право: учеб.- М.: Изд-во Проспект, 2008.

Сергеев А.П. Жилищное право: учебник.- 2-е изд., стер.- М,: КНОРУС, 2008.

**Средства Интернета**

[www.serpuhov.ru](http://www.serpuhov.ru).

Консультант-плюс

**Материалы судебной практики**

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // "Бюллетень Верховного Суда РФ", N 9, 2009г.

Определение суда по делу № 2-2555/09 от 26 ноября 2009 года // архив Управления федеральной регистрационной службы Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Отдел по городу Гатчина.

Решение суда по делу № 2-3222/09 от 06 октября 2009 года. // архив Управления федеральной регистрационной службы Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Отдел по городу Гатчина.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Санкт-Петербург, десятого августа две тысячи девятого года.

Мы, гр. Смирнов Вячеслав Владимирович, 14 октября 1970 года рождения, место рождения: дер. Мыза Гатчинского района Ленинградской области, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 37 02 888888, выданный Управлением внутренних дел Гатчинского района Ленинградской области 16 апреля 2003 года, код подразделения 472-006, зарегистрированный по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, улица Гагарина, д. 5, корп. 3, кв. 72 , с одной стороны,

и гр. Тихомирова Ирина Николаевна, 11 июля 1960 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 37 03 777777, выданный 82 отделом милиции Красносельского района Санкт-Петербурга 18 ноября 2003 года, код подразделения 782-082, зарегистрированная по адресу: Санкт-Петербург, улица Десантников, д. 57, кв. 317, с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, Смирнов Вячеслав Владимирович, продал Тихомировой Ирине Игоревне принадлежащую мне по праву частной собственности КВАРТИРУ, находящуюся по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, улица Гагарина, д. 5, корп. 3, кв. 72, состоящую из одной комнаты, общей площадью 36,8 (тридцать шесть целых восемь десятых) кв.м, площадью 35,6 (тридцать пять целых шесть десятых) кв.м, жилой площадью - 17,2 (семнадцать целых две десятых) кв.м, квартира расположена на 3 этаже 5- этажного дома 1988 года постройки, материал стен: железобетонные панели.
2. Указанная квартира принадлежит Смирнову Вячеславу Владимировичу на основании договора купли-продажи квартиры, удостоверенного нотариусом города Гатчины Ленинградской области Ивановой СМ. 11 ноября 1996 года по реестру N 567-01, зарегистрированного Ленинградской областной регистрационной палатой Правительства Ленинградской области 12 декабря 1996 года за регистрационным номером 1093-07, свидетельство о государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью на территории Ленинградской области серия ЛО-005 № 17056.
3. Инвентаризационная оценка квартиры на 2009 год составляет 77559 (семьдесят семь тысяч пятьсот пятьдесят девять) рублей 00 копеек, что подтверждается справкой N 6413, выданной 19 июля 2009 года Филиалом ГУП "Леноблинвентаризация" Гатчинское бюро технической инвентаризации.
4. Стороны оценивают указанную квартиру в 2070000 (два миллиона семьдесят тысяч) рублей 00 копеек.
5. Я, Тихомирова Ирина Николаевна купила у Смирнова Вячеслава Владимировича указанную квартиру за 2070000 (два миллиона семьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Расчет между сторонами будет произведен в течение десяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что до момента полной оплаты квартира не находится в залоге у Продавца.

1. Смирнов Вячеслав Владимирович гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.
2. Право собственности на указанную квартиру возникает у Тихомировой Ирины Николаевны с момента регистрации настоящего договора и регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.
3. Тихомирова Ирина Николаевна в соответствии с законом несет бремя содержания указанной квартиры, а также бремя содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
4. Продавец гарантирует, что в отчуждаемой квартире не проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние дети, а также другие лица, сохраняющие право пользования данной квартирой.

10.Смирнов Вячеслав Владимирович обязуется освободить указанную квартиру в течение десяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора и подать документы на снятие с регистрационного учета по месту жительства в течение трех дней с момента подписания настоящего договора.

1. Смирнов Вячеслав Владимирович гарантирует, что до подписания настоящего договора указанная квартира никому другому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.
2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.
3. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче квартиры стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт в простой письменной форме.
4. Настоящий договор и переход права по настоящему договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

15. Настоящий договор составлен в трех экземплярах.

продавец\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

покупатель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дело № 2-2555/09 26 ноября 2009 года

Определение

Гатчинский городской суд Ленинградской области в составе:

Председательствующего судьи Резниковой Н.В.,

При секретаре Смирновой В.В.,

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ткаченко Владимира Николаевича к Петрову Евгению Егоровичу, третьи лица - Управление ФРС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, нотариус Маслова И.В.., ООО «Гранат», Иванов Сергей Евгеньевич, о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки.

установил:

Ткаченко В.Н. обратился в суд с иском к ответчику о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки. В обоснование своих исковых требований указал, что ему на праве собственности принадлежит квартира, расположенная по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Куприна, д. 8, кв.5. 27.05.2009 г. с Ткаченко В.Н. обманным путем был заключен договор купли-продажи данной квартиры, сообщив, что заключается: договор залог квартиры, при этом он находился в состоянии алкогольного опьянения, и не мог понимать значения своих действий. Истец просит признать договор купли-продажи квартиры недействительным, применить последствия недействительности сделки.

В судебном заседании представители истца Романова В.В., Слетова С.А. ходатайствовали о назначении по делу почерковедческой экспертизы в целях выяснения вопроса, в каком состоянии истцом был подписан договор купли-продажи квартиры, оплату экспертизы возложить на истца.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились.

Суд считает необходимым назначить по делу почерковедческую экспертизу, поскольку для разрешения вопросов, возникших при рассмотрении дела, требуются специальные познания.

В соответствии со ст.96 ГПК РФ, денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, предварительно вносятся стороной, заявившей соответствующую просьбу.

Суд, назначая экспертизу по ходатайству истца, считает необходимым возложить обязанность по оплате экспертизы на Ткаченко В.Н., предупредив его о последствиях, предусмотренных ч.3 ст.79 ГПК РФ.

В соответствии со ст.216 ГПК РФ, суд может приостановить производство по делу в случае назначения судом экспертизы.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.79, 96, 216-218 ГПК РФ,

определил:

назначить по делу почерковедческую экспертизу, поставив перед ней вопросы:

1. Кем выполнены рукописные записи в договоре купли-продажи недвижимого имущества от 27.05.2009 года, приобщенном к материалам дела в протоколе судебного заседания от 26.11.2009 года, самим Ткаченко или иным лицом?
2. Если указанные рукописные записи выполнены самим Ткаченко В.Н., находился ли он в необычном состоянии (алкогольном опьянении)?

Дату экспертизы назначить на 28 декабря 2009 года, установив срок составления заключения и направления его в суд не позднее 26 января 2010 года.

Проведение экспертизы поручить экспертам Санкт-Петербургского экспертно-правового центра «КУВАТРО» (г. Санкт-Петербург, ул. Морская, д. 56, предупредив их об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ.

Обязанность по оплате экспертизы возложить на Ткаченко В.Н., предложив ему произвести оплату в течение 7 дней с момента получения извещения экспертов.

Предупредить истца о последствиях уклонения от участия в экспертизах предусмотренных ч.3 ст.79 ГПК РФ.

Предоставить в распоряжение экспертов материалы гражданского дела, а также экспериментальные и свободные образцы почерка Ткаченко В.Н. (соглашение № 12 03.12.2008 г., акт приема-передачи квартиры от 07.04.2009 г., доверенность от 22.12.2008г. № 703687), имеющиеся в протоколе судебного заседания от 26.11.2009 года

Производство по делу приостановить до проведения экспертизы.

На определение в части распределения судебных расходов и приостановления производства по делу может быть подана частная жалоба в Ленинградский областной суд в течение 10 дней через Гатчинский городской суд Ленинградской области.

Судья: Резникова Н.В.

Дело №2-3222/09 06 октября 2009 года.

**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

Гатчинский городской суд Ленинградской области в составе:

Председательствующего судьи ИВАНОВОЙ И.А.

При секретаре СМИРНОВОЙ В.В.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кротова Вячеслава Владимировича к Тихвиной Ирине Игоревне о признании договора купли-продажи квартиры расторгнутым в связи с отказом от договора,

**УСТАНОВИЛ:**

Кротов В.В. обратился в суд с требованием к Тихвиной Ирине Игоревне о признании расторгнутым договора купли-продажи квартиры по адресу: г.Гатчина, ул. Гагарина, дом 7, квартира 34, заключенного 10.08.2009 года между Кротовым В.В. и Тихвиной И.И. в связи с отказом продавца от договора по основаниям, предусмотренным законом, аннулировании государственной регистрации права собственности Тихвиной Ирины Игоревны на квартиру по адресу: г.Гатчина, ул. Гагарина, дом 7, квартира 34.

В обосновании своих требований истец указал, что между ним и ответчицей 10.08.2009 года был заключен договора купли-продажи указанной квартиры. По условиям договора после оплаты стоимости квартиры, которая должна быть произведена в течение 10 дней с момента государственной регистрации договора, должен составляться передаточный акт квартиры. Государственная регистрация договора произведена 20.08.2009 года, однако деньги по сделке до настоящего времени не оплачены , и акт передачи квартиры не подписан. Полагает, что ответчиком нарушены условия договора, и он в одностороннем порядке отказался от исполнения договора купли-продажи квартиры.

В судебном заседании истец и его представитель, исковые требования поддержали в полном объеме.

Ответчик Тихвина Ирина Игоревна в судебном заседании признала требования истца о признании расторгнутым договора купли-продажи квартиры по адресу: г.Гатчина, ул. Гагарина, дом 7, квартира 34, заключенного 10.08.2009 года между Кротовым В.В. и Тихвиной И.И. в связи с отказом продавца от договора по основаниям, предусмотренным законом, аннулировании государственной регистрации права собственности Тихвиной Ирины Игоревны на квартиру по адресу: г. Гатчина, ул. Гагарина, дом 7, квартира 34. Пояснила, что в настоящий момент не может заплатить по договору, т.к. с ней не рассчитался покупатель за квартиру, которую продавала она.

В судебном заседании установлено, что 10.08,2009 года между Кротовым В.В. и Тихвиной И.И. заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г.Гатчина, ул. Гагарина, дом 7, квартира 34 (л.д.7-8). Согласно пункта 4 указанного договора стороны оценили квартиру в 2 050 000 рублей. Пунктом 5 предусмотрено, что расчет между сторонами будет произведен в течение 10 дней с момента государственной регистрации квартиры. После чего сторонами должен быть подписан акт передачи квартиры (п. 13 договора). Государственная регистрация права собственности Тихвиной И.И. на спорную квартиру произведена 20.08.2009 года. Однако до настоящего времени стоимость квартиры ответчиком не оплачена и акт передачи квартиры сторонами не подписан. Из пояснений ответчицы следует, что она не может оплатить стоимость квартиры по договору, т.к. с ней не произвели оплату за квартиру, которую продавала она.

В судебном заседании ответчик исковые требования Кротова В.В. о признании расторгнутым договора купли-продажи квартиры по адресу: г.Гатчина, ул. Гагарина, дом 7, квартира 34, заключенного 10.08.2009 года между Кротовым В.В. и Тихвиной И.И. в связи с отказом продавца от договора по основаниям, предусмотренным законом, аннулировании государственной регистрации права собственности Тихвиной Ирины Игоревны на квартиру по адресу: г.Гатчина, ул. Гагарина, дом 7, квартира 34, признала, признание иска ответчиком не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы других лиц, поэтому на основании ст. 39. 173 ГПК РФ признание иска ответчиком принято судом.

Согласно ст. 198 ГПК РФ, в случае признания иска ответчиком в мотивировочной части решения суда может быть указано только на признание иска и принятие его судом.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 12, 56, 60, 194-199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Признать расторгнутым договор купли-продажи квартиры по адресу: г.Гатчина, ул. Гагарина, дом 7, квартира 34, заключенный 10.08.2009 года между Кротовым Вячеславом Владимировичем и Тихвиной Ириной Игоревной в связи с отказом продавца от договора по основаниям, предусмотренным законом.

Аннулировать государственную регистрацию права собственности Тихвиной Ирины Игоревны на квартиру по адресу: г.Гатчина, ул. Гагарина, дом 7, квартира 34.

Снять меры по обеспечению иска в виде наложения ареста на квартиру по адресу: г.Гатчина, ул. Гагарина, дом 7, квартира 34, наложенные на основании определения судьи Ивановой И.П.. 21.09.2009 года.

Решение может быть обжаловано в Ленинградский областной суд в течение 10 дней через Гатчинский городской суд.

Судья: Иванова И.А

1. \* См: Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т.2 – 4-е изд., перераб. и доп. / Е. Ю. Валявина, И.В. Елисеев (и др.); отв. Ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006,стр.6. [↑](#footnote-ref-1)
2. \* См: "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, № 5, ст. 410, с изм. от 17.07.2009г.,п.1.ст.549 [↑](#footnote-ref-2)
3. \* См: Тимофеева К.В. Юридический справочник на все случаи жизни. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2010,стр.181. [↑](#footnote-ref-3)
4. \* См: Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью. - М.: ЗАО Юстицинформ,2005.стр.85 [↑](#footnote-ref-4)
5. \* См: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // "Российская газета", N 28, 10.02.2006, с изм. от 02.08.2007г. [↑](#footnote-ref-5)
6. \* См: Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2009) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 03.08.1998, N 31, ст. 3813, с изм. от 27.12.2009г.,ст.10 [↑](#footnote-ref-6)
7. \* Имеются в виду несовершеннолетние дети нанимателя или лиц, постоянно с ним проживающих, в том числе дети, переданные указанным лицам под опеку.

   \* Все вышеперечисленные граждане сохраняют право пользования жилым помещением после его приобретения новым собственником в силу правил ст.675 ГК РФ и ст.64 ЖК РФ, согласно которым переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения данного договора: новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. [↑](#footnote-ref-7)
8. [↑](#footnote-ref-8)
9. \* См: "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ // "Российская газета", № 1, 12.01.2005, с изм. от 17.12.2009г.,п.4.ст.31 [↑](#footnote-ref-9)
10. \*См: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189–ФЗ «О введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // "Российская газета", N 1, 12.01.2005, с изм. от 01.02.2010г.,ст.5. [↑](#footnote-ref-10)
11. \* См: Договорное право: Учеб. Пособие / под ред. Калемина В.В.- 3-е изд., Стер.- Москва: Омега-Л, 2007.,стр.60 [↑](#footnote-ref-11)
12. \* См: Гражданское право. в 4 т. Т.1: Общая часть: учеб. для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Ем А.С. и др.] ; отв.ред.- Е.А.Суханов.- -изд., перераб и доп. - М: Волтерс Клувер, 2006,стр.463. [↑](#footnote-ref-12)
13. \* См: Договорное право: Учеб. Пособие/ под ред. Калемина В.В.- 3-е изд., Стер.- Москва: Омега-Л, 2007.,стр.132. [↑](#footnote-ref-13)
14. \* См: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. М., 2008, стр.660 [↑](#footnote-ref-14)
15. \* См: Постатейный комментарий к Федеральному закону «О  
    государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с  
    ним» Под общ. ред. П.В.Крашенинникова. -М.: Спарк, 2005.стр.135. [↑](#footnote-ref-15)
16. \* См: Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 N 219 (ред. от 22.11.2006) "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // "Российская газета", N 42, 04.03.1998, с изм. от 22.11.2006г.с изм. 09г.г. N 17, 27.01.1996. [↑](#footnote-ref-16)
17. \* См: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства РФ", 28.07.1997г. № 30, ст. 3594, с изм. и доп., вступившими в силу с 01.03.2010г. ст.2,7,13 [↑](#footnote-ref-17)
18. \* См: Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 17.07.2009) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) [↑](#footnote-ref-18)