Введение

Гражданское право регулирует огромное множество разных отношений, в том числе отношения, которые возникают из договора. Одним из самых распространённых договоров, является договор, в котором предметом выступает недвижимое имущество. К такому договору применяются специальные требования - как к его содержанию, так и к форме. В том числе и к правам, и к обязанностям сторон данного договора. Эти требования и делают договор купли-продажи недвижимости особенным, выделяя его как отдельный вид договора.

Особенности регулирования данного вида договора закреплены в 7 параграфе 30 главы 4 раздела Гражданского кодекса, а также в иных нормативных актах. В соответствии с пунктом 1 статьи 549 ГК: “по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество”.[[1]](#footnote-1) Тут следует уделить большое внимание понятию «недвижимое имущество», поскольку в зависимости от целевого назначения оно может иметь различный правовой статус. Наиболее важным, на мой взгляд, является жилое помещение, поскольку, как объект недвижимого имущества, оно более сложно по своей структуре и на данном этапе времени, актуальным, наравне с земельными участками. Однако, статус и правовой режим жилых помещений в большей степени регулируется жилищным правом, а гражданское право регулирует имущественные отношения, связанные с куплей-продажей жилых помещений.

Помимо выше сказанных значений, актуальность данной темы также обусловлена динамикой развития рынка жилья. Как указывает статистика, объём сделок, связанных с продажей жилых помещений с каждый годом увеличивается, и, как следствие, увеличивается и количество судебных споров по таким делам.

Данная темы вызвала большой интерес, поскольку меня удивило то, что она в значительной мере упускается многими современными юристами и учеными, и её проблемы не затрагиваются, либо затрагиваются, но с меньшей заинтересованностью, вскользь. На самом деле, в этом аспекте существует множество разных мнений. Одни утверждают, что данный институт не следует затрагивать, так как он существует достаточно давно, и попытки изменить его, приведут к негативным последствиям. Другие говорят, что менять ничего не следует, стоит лишь обратить внимание на конкретные проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилого помещения, рассмотреть эти проблемы, проанализировать, выявить негативные стороны и ликвидировать их. Что в конечно счете, приведет к уменьшению объёма возникающих споров.

Итак, объектом данной курсовой работы является, как видно из текста, договор купли-продажи жилого помещения. А если быть точнее, отношения, возникающие при его заключении и исполнении.

Целью данной работы является изучение её объекта, выявление его особенностей и проблем, возникающих при его урегулировании.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи:

Во-первых – разобраться в понятии объекта купли-продажи недвижимости данного вида.

Во-вторых – установить понятие, природу и выявить характерные черты данного вида договора.

В-третьих – выявить особенности заключения данного договора.

В-четвёртых – установить проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи жилого помещения и найти пути их решения.

 В-пятых – Исследовать права и обязанности сторон, возникающих из договора купли-продажи жилого помещения.

Теоретическую основу данной курсовой работы являются труды таких юристов и ученых, как Алексеев С.С., Борисенко А.В., Ильиных Е.В., Крашенинников П.В., Крылов С.Б., Куратова М.С., Латынова Е.В., Сергеев А.П., Толстой Ю.К., Шабалин В.Г. и другие.

Курсовая работа состоит из 2 глав, введения, заключения и списка литературы.

**Глава 1**

**Понятие и юридическая характеристика договора купли-продажи жилого помещения**

[**§**](http://vk.com/paragraph) **1. Понятие договора купли-продажи жилого помещения. Природа договора.**

 На сегодняшний день одним из самых распространенных договоров является договор купли-продажи. Содержание, отдельные виды, а также регулирование отношений, возникающих из этого договора, определяются в главе 30 ГК РФ. На мой взгляд, самым слаборазвитым видом договора является договор купли-продажи жилого помещения, который определяется в параграфе о продаже недвижимости, и регулируется только одной статьей – 558. В связи с этим, необходимо дать более четкое понятие данного вида договора и выявить его соответствующие характеристики.

Каждый современный человек хотя бы  раз в жизни сталкивался с необходимостью заключения договора купли-продажи жилого помещения. Данный  акт с виду кажется простым соглашением между сторонами: продавцом и покупателем, но имеет множество юридических тонкостей и нюансов.

Понятие договора продажи жилого помещения можно вывести из общего понятия о договоре купли-продажи, а также исходя из положений статьи 558 ГК РФ. Тогда, договор купли-продажи жилого помещения будет иметь следующее определение: это гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю) жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество и получить за него определенную денежную сумму.

Теперь необходимо разобраться в юридической природе рассматриваемого договора.

В научной и юридической литературе укоренилось, что договор купли-продажи недвижимого имущества является консенсуальным, возмездным и взаимным. Консенсуальность договора означает, что договор считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям. Данная модель договора является общей для всех видов договора купли-продажи и не может изменяться соглашением сторон. От реального договора он отличается тем, что реальный договор считается заключенным с момента передаче соответствующей вещи.

Однако, несмотря на общие положения, договор купли-продажи жилого помещения является ни консенсуальным, ни реальным. Он не может быть консенсуальным, так как его заключение связано не только с достижением согласия по всем существенным условиям, но и ещё с государственной регистрацией (Ст.558, часть 2 и Ст.164 ГК РФ). Соглашение по всем существенным условиям – это также и условие для его государственной регистрации. При отсутствии таких условий влечет за собой отказ в государственной регистрации.[[2]](#footnote-2) Государственная регистрация является основанием для приобретения юридической силы соглашения сторон. Это одна из особенностей данного договора.

Кандидат юридических наук, Болтанова Елена Сергеевна, наравне с реальным и консенсуальным выделяет ещё один вид договоров, - региструмальные (от лат. Registrum – регистрация).[[3]](#footnote-3) Это такие договоры, которые считаются заключенными с момента их регистрации. И к таким договорам Болтанова относит купли-продажа предприятия, квартиры, жилого дома, части жилого дома или квартиры.

Отсюда можно сделать вывод, что договор купли-продажи жилого помещения является скорее региструмальным, чем консенсуальным. Однако консенсуальность этого договора не исключается.

Далее, необходимо разобраться в элементах договора купли-продажи жилого помещения. Но прежде чем, говорить об этом, нужно более подробно разобраться в понятии объекта данного договора.

[**§**](http://vk.com/paragraph) **2. Жилая недвижимость, как объект купли-продажи.**

Гражданский кодекс РФ не дает определение «жилая недвижимость», однако вместо этого он использует другой термин – «жилое помещение». Отражение этого термина мы находим в главе 18 ГК РФ, в статье 288. И жилое помещение в этой статье представляет собой помещение, предназначенное для проживания граждан, и не предназначенное для размещения промышленных производств, за исключением случаев, когда такое помещение может быть переведено в нежилое помещение в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.[[4]](#footnote-4) Однако, на мой взгляд, данное определение не раскрывает всей характеристики всех объектов им обозначенных. Поэтому, чтобы не уточнить все имеющиеся аспекты, необходимо обратиться, прежде всего, к жилищному законодательству, поскольку именно оно дает нам более полное определение термина «жилое помещение». Но прежде чем это сделать, для начала рассмотрим иные определения «жилое помещение» в других нормативных актах и словарях.

Итак, энциклопедический словарь говорит, что жилое помещение – это помещение, предназначенное для проживания. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения им в соответствии с его назначением.[[5]](#footnote-5)

Жилое помещение – это объект права собственности или иных вещных прав.[[6]](#footnote-6)

Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.[[7]](#footnote-7)

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.[[8]](#footnote-8)

Жилое помещение – это жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и строениях, пригодных для постоянного и временного проживания.[[9]](#footnote-9)

Жилыми признаются дома и помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий.[[10]](#footnote-10)

Жилое помещение, как объект договора найма, - это изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.[[11]](#footnote-11)

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.[[12]](#footnote-12)

Исходя из всего этого, можно сделать вывод о том, что в зависимости от того, объектом каких отношений являются жилые помещения, закон тем самым отделяет жилые помещения от других объектов недвижимости. К примеру, если жилое помещение является объектом найма тогда, когда оно соответствует «пригодности для постоянного проживания граждан». Объектом купли-продажи жилое помещение будет являться тогда, когда оно будет соответствовать критерию «предназначенности для проживания людей». Разнородность этих двух вышеперечисленных «требований» состоит в том, что помещение является пригодным тогда, когда оно может быть фактически использовано для постоянного проживания. Понятие предназначенность здесь понимается не как сам факт длительности проживания людей, а как его изначальное назначение, отраженное в проектной документации и ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним на основании кадастрового и технического учета. Именно из этого изначального назначения (функциональности) и выводятся конструктивные, санитарно-гигиенические и технологические требования, которые предъявляются к жилому помещению, и, в итоге, к определению статуса помещения, как жилое или нежилое.

Оценка жилья, как пригодного или непригодного для проживания людей, осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", где приведены показатели, которые содержат технические и санитарные требования, обеспечивающие проживание человека в жилом помещении в таких условиях, которые не вредят его здоровью. Этим требованиям должны соответствовать жилые помещения.

«Предназначенность помещения для жилищных целей − это изначально заданная функция, обозначенная в соответствующих документах, которая не зависит от характера фактического использования объекта и от сохранения им способности удовлетворять жилищные потребности граждан».[[13]](#footnote-13)

Помимо термина «жилое помещение» в законодательстве употребляется также термины «жилище» и «недвижимость в жилищной сфере». Равнозначны эти понятия или нет, полагаю, необходимо выяснить для дальнейшего усвоения информации, касающейся терминологии, для более точного определения жилого помещения.

Недвижимость в жилищной сфере это такое недвижимое имущество, которое включает в себя земельные участки, а также находящиеся на них жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, пристройки, квартиры, иные жилые помещения в домах и других строениях для постоянного и временного проживания. Наряду с этим термином, употребляется также термин «жилище» и приравнивается к нему. Отсюда следует вывод, что понятие «жилое помещение» значительно уже понятий «жилище» и «недвижимость в жилищной сфере». Поэтому, многие юристы, рекомендуют ввести термин «жилая недвижимость», которая поможет избежать некоторые проблемы.

Проблема состоит в дифференцировании недвижимости на жилую и нежилую, которая порождает проблемный вопрос соотношения понятий «здание» и «помещение». Некоторые считают, что понятие «здание» включает в себя понятие «помещение». Другие считают, что помещение является самостоятельным объектом недвижимости. Остальные допускают оба варианта. В соответствии с законодательством (строительными нормами), помещение представляет собой «часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями».[[14]](#footnote-14) Здесь именно строительные конструкции являются частями здания, а не помещения. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ рассматривает жилое помещение как самостоятельный объект недвижимости наряду со зданиями, строениями, сооружениями и нежилыми помещениями.

Отсюда можно сделать вывод, что правильнее всего применять термин «жилая недвижимость» нежели «жилое помещение», поскольку второе включает в себя только жилые комнаты и подсобные помещения, отсюда следует, что оно применимо только к отношениям найма. Жилая недвижимость же включает в себя земельный участок, подсобные помещения (а также иные вспомогательные), сооружения, элементы общего имущества многоквартирного дома, обслуживающие жилые помещения и т.д. Другими словами, употребление данного термина позволяет рассматривать объекты как имущественный комплекс.

В итоге, жилая недвижимость как объект купли-продажи – это строение или его часть, достроенное и принятое законом в эксплуатацию, предназначенная для проживания людей, а также связанное с земельным участком, имеющим границы и подлежащее техническому и кадастровому учету, включающее жилые помещения, удовлетворяющие жилищные потребности людей.

[**§**](http://vk.com/paragraph) **3. Элементы договора купли-продажи жилого помещения.**

Определившись с объектом договора и частично коснувшись его предмета, следует дополнить вопрос о предмете. Вопрос касается купли-продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение. Как правило, при продаже доли в праве собственности на жилое помещение применяются положения 30 главы 7 параграфа ГК РФ, которые регулируют куплю-продажу недвижимости. Однако это юридически неправильно и эти положения в данном случае не могут применяться, поскольку предметом договора является доля в праве собственности. Недвижимое имущество является конкретным материальным объектом, вещью. Так как доля в праве собственности является предметом при продаже, то следует применять общие положения о договоре купли-продажи. Такие договоры не подлежат государственной регистрации, а требования, которые предъявляются регистраторами по поводу их регистрации, будут являться ничтожными. Другими словами, предметом договора продажи недвижимости может быть только недвижимое имущество как материально-выраженный объект. Так как доля в праве общей долевой собственности не является имуществом, а является имущественным правом – Ст.130 ГК РФ, то при её отчуждении следует применять общие положения о купле-продаже.

Предмет договора купли-продажи жилого помещения является существенным условием (как и цена). Определение предмета в данном договоре определяется путем указания данных, которые устанавливают недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору. А также те, данные, которые содержат информацию о расположении недвижимости на земельном участке либо в составе другого имущества. Если такие данные отсутствуют, то договор не считается заключенным (п.1,2 Ст.167 и Ст.554 ГК РФ).

При купле-продаже квартиры в договоре должны быть указаны: точный адрес - улица, этаж, номер квартиры); технические характеристики квартиры и жилого дома, тип дома (блочный, кирпичный, панельный), состав (количество комнат), площадь (общая, жилая); принадлежности и реквизиты правоустанавливающего документа продавца.

При купле-продаже жилого дома с хозяйственными постройками в договоре указываются: адрес – улица, дом, иные адресные ориентиры); технические характеристики жилого дома – тип строения (кирпичный, бревенчатый и т.п.), площадь (общая, жилая), наименование и площадь хозяйственных построек; сведения о земельном участке (кадастровый номер, площадь, категория земель, описание границ земельного участка, принадлежность); принадлежность и реквизиты правоустанавливающего документа продавца.

Помимо предмета, есть ещё одно существенное условие договора. Это условие о цене (п.1 Ст.555 ГК РФ). Поскольку никаких отличий от общих правил об условии цены в договоре купли-продажи жилого помещения нет, применяются общие положения применительно к купле-продаже недвижимости, указанные в Ст.555 ГК РФ.

Положения Ст.424 ГК РФ, касающиеся вопроса исполнения договора, в котором товар должен быть оплачен по цене, определяемой исходя из цены за аналогичные товары, не применятся, поскольку, если в договоре купли-продажи недвижимости отсутствует условие о цене, договор считается незаключенным. Это условие обусловлено значительно стоимостью продаваемой недвижимости, а также обязанности по уплате налога с продажи данной недвижимости, размер которого устанавливается исходя из продажной цены имущества.

Если недвижимость находится в частной собственности, то цена договора может быть определена по соглашению сторон самостоятельно, либо они могут привлечь профессионального оценщика. В таком случае, оценщик будет действовать на основании ФЗ № 135-фз «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г.[[15]](#footnote-15)

Если недвижимое имущество находится в государственной или муниципальной собственности, то цена может быть определена на основании НПА РФ и её субъектов.[[16]](#footnote-16)

Если недвижимое имущество находится как в государственной (муниципальной), так и в частной собственности, то цена определяется по результатам конкурса или аукциона. Но в любом случае, цена должна быть указана в договоре.

Также цена может устанавливаться исходя из её площади или иного показателя её размера.

Цена обязательно должны быть указана в рублях (п.1 Ст.317 ГК РФ). Но возможно определение и в иностранной валюте или условных денежных единицах (п.2 Ст.317 ГК РФ).

Договор считается не заключенным, если в нем не указаны порядок, сроки и размеры платежей при продаже недвижимости в кредит с рассрочкой платежа. Порядок расчета между сторонами может производиться до подписания, при подписании или после подписания такого договора, например в договоре купли-продажи № 806/2П. [[17]](#footnote-17) Порядок расчета может быть наличным и безналичным, как в случае покупки жилого помещения с использованием материнского капитала. Денежные средства переводятся продавцу пенсионным фондом РФ после регистрации договора купли-продажи. [[18]](#footnote-18)

Изменение цены в договоре возможно по соглашению сторон как до, так и после исполнения обязательства по оплате недвижимого имущества. Например, в случае передачи недвижимости не соответствующей условиям качества, указанным в договоре и т.д. (Ст.557,460, п.2. Ст.452 ГК РФ). После установления цены в договоре и исполнения обязанности по оплате недвижимости покупателем, продавец не имеет права требовать её изменения, согласно практике Арбитражного суда РФ.[[19]](#footnote-19)

Так или иначе, соглашение об изменении цены (в добровольном порядке) должно быть совершенно в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Далее подробно рассмотрим вопрос, касающийся заключения договора купли-продажи жилого помещения, а также права и обязанности сторон данного договора.

**Глава 3**

**Заключение договора купли-продажи жилого помещения**

[**§**](http://vk.com/paragraph) **1. Государственная регистрация договора купли-продажи жилого помещения.**

Для вступления договора в законную силу необходимо его государственная регистрация. Она является составной частью правового режима недвижимого имущества и соответственно – жилого помещения. Только с момента государственной регистрации договор продажи жилого помещения считается заключенным.

Статья 131 ГК устанавливает требование, согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество (возникновение, переход, ограничение и прекращение) подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. [[20]](#footnote-20) Регистрации подлежат следующие права на недвижимость: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право аренды, ипотека, сервитут, а также иные права в случаях, предусмотренных законом.

В отношении купли-продажи недвижимости действует общее правило, предусмотренное Ст.551 ГК РФ, В соответствии с которой не предусматривается государственная регистрация договора (соглашение действительно с момента подписания), регистрации подлежит только переход права собственности. Вместе с тем, одним из исключений является договор купли-продажи жилого помещения (п. 2 ст. 558 ГК). Здесь регистрации подлежат как договор, так и переход права собственности.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой элемент публично-правового регулирования в частноправовых отношениях. Однако первое выполняет вторичную роль по отношению к последним. Цель такого регулирования в том, чтобы обеспечить стабильность в гражданских отношениях. Требование об отражении изменений вещно-правового положения участников в Едином государственном реестре является реализацией принципа публичности в обороте недвижимости. Слово "государственная" означает, что регистрация должна осуществляться специально уполномоченными федеральными государственными органами. Такими органами в настоящее время являются Федеральная регистрационная служба и ее структурные подразделения. [[21]](#footnote-21)

Государственная регистрация является, своего рода, защитой интересов участников договора и эта функция проявляется в направлении деятельности органов, осуществляющих государственную регистрацию. Прежде всего, их деятельность направлена на проверку законности данной сделки (Ст.13 Закона о государственной регистрации)[[22]](#footnote-22), которая реализуется путем анализа волеизъявления участников договора в соответствии с требованиями действующего законодательства: достигнуто ли соглашение по всем существенным условиям, не нарушены ли права третьих лиц и т.д. В случае, если, например, решением суда наложен арест на недвижимое имущество, то регистрационный орган отказывает в государственной регистрации (Ст.20 Закона о государственной регистрации).

Для государственной регистрации договор купли-продажи, участником которого является только один из супругов (бывших супругов, если отчуждаемое имущество было приобретено в браке), требуется согласие второго супруга. [[23]](#footnote-23)

Возможны также случаи продажи квартир и жилых домов с рассрочкой платежа, когда стороны договорились о переходе права, например, после 50% оплаты. Одновременно осуществить регистрацию сделки и перехода права к покупателю в данном случае невозможно. Сначала регистрируется договор, после чего осуществляются расчеты, а после передачи покупателем необходимой суммы продавец передает имущество и заявляет в учреждение юстиции о переходе права к покупателю. [[24]](#footnote-24)

В тех случаях, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, другая сторона на основании п. 3 ст. 165 ГК вправе обратиться в суд за защитой своих прав. Суд при выяснении всех обстоятельств может вынести решение о государственной регистрации перехода права. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, вынуждена будет возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Высший Арбитражный Суд РФ указал, что если договор купли-продажи жилого дома исполнен одной стороной (покупатель оплатил стоимость жилого помещения, а передача осуществлена по акту приема-передачи) и при этом само заключение договора не оспаривалось, то такой договор подлежит государственной регистрации. При уклонении стороны от регистрации суд вправе вынести соответствующее решение. Данное решение является основанием для возникновения у регистрирующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки. [[25]](#footnote-25)

Существуют некоторые проблемы, связанные с государственной регистрацией. Одна из них состоит в передаче денег по договору отчуждения жилого помещения. Раньше, когда подобные сделки осуществлялись под контролем нотариуса, он и контролировал момент передачи денег. Теперь, когда эти сделки контролирует государство, этот момент никак не урегулирован. В итоге уже есть прецеденты, когда, произведя отчуждение жилого помещения, люди остаются без денег.[[26]](#footnote-26) Данный момент следует регламентировать в законодательстве. Например, в Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно было бы включить пункт следующего содержания: по желанию одной из сторон по сделке отчуждения недвижимого имущества, расчет может быть произведен при сдаче документов на государственную регистрацию в присутствии помощника государственного регистратора, осуществляющего прием, либо в ходе государственной регистрации в присутствии государственного регистратора, осуществляющего государственную регистрацию.

В итоге, следует сделать вывод, что государственная регистрация является неотъемлемой частью договора купли-продажи жилого помещения, и не соблюдение требований, связанных с государственной регистрацией, влечет соответствующие последствия.

[**§**](http://vk.com/paragraph) **2. Содержание договора купли-продажи жилого помещения.**

Сторонами договора купли-продажи жилого помещения могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, РФ, субъекты РФ, муниципальные образования. На практике, чаще всего такие сделки совершаются физическими и юридическими лицами.

Если сторонами договора купли-продажи жилого помещения выступают юридические лица, то они должны обладать правоспособностью. На юридическое лицо могут распространяться ограничения на приобретение недвижимого имущества, предусмотренные специальными нормами закона или уставом такого юридического лица. Например, в случае продажи акционерным обществом недвижимого имущества, которое, как правило, имеет высокую цену, для этого должны соблюдаться требования, предусмотренные акционерным законодательством о таких сделках.[[27]](#footnote-27)

Если сторонами договора являются граждане, то они должны обладать полной дееспособностью. Это граждане, достигшие восемнадцатилетнего возраста, либо эмансипированные граждане (Ст.27 ГК РФ).

В случае заключения договора купли-продажи жилого помещения недееспособным гражданином, от его имени может действовать его опекун (законный представитель). Статус недееспособного должен быть отражен в договоре.[[28]](#footnote-28) Такой договор регистрируется только при наличии Постановления Администрации муниципального образования.[[29]](#footnote-29) Это же правило применяется при регистрации договора купли-продажи жилого помещения, собственником которого является несовершеннолетний гражданин.[[30]](#footnote-30)

Как правило, продавцом договора купли-продажи жилого помещения должен выступать собственник такого помещения. Однако, в виде исключения, субъекты права хозяйственного ведения и оперативного управления — государственные и муниципальные предприятия, учреждения и казенные предприятия также могут это делать.[[31]](#footnote-31) В случае, если речь идет о продаже государственной собственности, продавцами могут выступать уполномоченные органы исполнительной власти, осуществление функций по приватизации имущества. При продаже недвижимого имущества субъектов РФ, в качестве продавца выступают уполномоченные органы власти субъектов РФ. При продаже муниципального недвижимого имущества – ОМСУ. [[32]](#footnote-32)

У очерченного круга субъектов данного договора имеются свои специфические права и обязанности.

Основной обязанностью продавца по договору купли-продажи жилого помещения является передача данного помещения покупателю в срок, установленный договором. Если срок в договоре ну указан – в разумный срок (Ст.314 ГК РФ). В соответствии с общими положениями о купле-продаже, право собственности у покупателя возникает с момента передачи вещи. Однако, при продаже жилого помещения, право собственности у покупателя возникает с момента государственной регистрации. Здесь этот момент следует различать: передачу права собственности и фактическую передачу жилого помещения. В таком случае, у продавца возникает обязанность перенести на покупателя право собственности на жилое помещение и фактически передать жилое помещение.

Сама передача жилого помещения осуществляется путём подписания передаточного акта (п.1 Ст.556 ГК РФ).[[33]](#footnote-33) Обязательность письменного оформления передачи нужна для устранения в будущем споров об исполнении обязанности продавца передать вещь со всеми принадлежностями (например, с внутриквартирным сантехническим оборудованием), свободной от вещей прежнего собственника.[[34]](#footnote-34)

При не соблюдении требования о регистрации договора купли-продажи жилого помещения, сделка считается ничтожной. Поскольку для данного договора установлена обязательная регистрация, следовательно, на стороны возлагается обязанность обратиться в государственный орган для выполнения этих требований.

Продавец обязан передать право собственности на жилое помещение свободное от прав третьих лиц. Если это невозможно, то продавец обязан уведомить об этом покупателя и предоставить ему перечень этих лиц. В этой связи следует упомянуть о правах лиц, чьи интересы затрагиваются данным договором. Согласно п.4 Ст.292 ГК РФ, Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.[[35]](#footnote-35) При этом, наличие такого согласия органа опеки и попечительства не всегда является достаточным подтверждением законности осуществляемой сделки. Критерием оценки её действительности является реальное соблюдение имущественных прав ребенка.[[36]](#footnote-36)

Для решения наиболее сложных и спорных вопросов, связанных с совершением сделок по отчуждению жилой площади несовершеннолетних, а также по другим вопросам, затрагивающим права и законные интересы детей, Министерство образования России в своих Письмах от 20 февраля 1995 г. №09-М "О защите жилищных прав несовершеннолетних"[[37]](#footnote-37) и от 9 июня 1999 г. №244/26-5 "О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних"[[38]](#footnote-38) рекомендует создавать при органах местного самоуправления советы (комиссии) по охране прав несовершеннолетних. В данных документах содержится также положение о том, что копии договоров по отчуждению жилой площади должны представляться в органы опеки и попечительства с момента выдачи разрешения на совершение сделки. Не рекомендуется одобрять сделки, при которых производятся: покупка квартиры в рассрочку при одновременной продаже имеющихся в собственности жилых помещений, а также совершать сделки по залогу помещений в силу большого риска потери имеющейся площади; 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).

Продавец вправе потребовать от покупателя оплаты товара, а также уплаты процентов (Ст.395 ГК РФ) за пользование чужими денежными средствами, начисляемых на сумму задолженности за весь период просрочки оплаты, если покупатель не исполнит или исполнит ненадлежащим образом свои обязанности по оплате жилого помещения (п.3 Ст.486 ГК РФ).

А в случае, если покупатель отказывается принять и оплатить недвижимое имущество, продавец имеет право по своему выбору либо потребовать оплаты товара, либо отказаться от исполнения договора (п.4 Ст.486 ГК РФ).

А теперь что касается прав и обязанностей покупателя.

Покупатель обязан оплатить жилое помещение непосредственно до или после его передачи ему продавцом в размере его полной цены, если иное не предусмотрено законом или договором, либо если это не вытекает из существа обязательства (п.1 Ст.486 ГК РФ). Это обязательно является главным для покупателя.

"Непосредственно до или после передачи" означает, что срок оплаты должен быть максимально приближен к моменту передачи товара покупателю. ГК устанавливает ряд исключений из этого правила. Ст. 487, 488, 489 определяют, что оплата товара может производиться соответственно до передачи товара или после нее в срок, предусмотренный договором.[[39]](#footnote-39)

Такая обязанность покупателя, как принять жилое помещение по передаточному акту, обусловлена обязанностью продавца передать его. Необоснованный отказ покупателя от принятия жилого помещения влечет установление определенных прав для продавца, которые были рассмотрены выше.

Важное значение имеет тот факт, что передаточный акт призван обезопасить покупателя от недостатков имущества, являющегося предметом договора продажи жилого помещения. Так, например, В случае передачи продавцом покупателю имущества, не соответствующего условиям договора о его качестве, покупатель вправе потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, возмещения своих расходов на устранение недостатков. А в случае существенных недостатков (неустранимых, например) может отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за помещение денежной суммы, но не может ни при каких обстоятельствах потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Заключение

Итак, в данной работе был подробно изучен договор купли-продажи жилого помещения. Был изучен объект договора, а также были установления его понятие, природа и характерные черты. Были выявлены особенности его заключения, исследованы права и обязанности сторон данного договора.

Несомненно, договор купли-продажи жилого помещения является достаточно распространённой сделкой. 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 и уплатить определенную сторонами денежную сумму. Заключается он в простой письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме тех, которые имеют статус существенных. Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора и произведена государственная регистрация.

К существенным условиям договора купли-продажи жилого помещения закон относит следующие:

1) предмет договора

2) цена жилого помещения

3) перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением, после приобретения его покупателем.

Одной из проблем, поднятых в рамках настоящей курсовой работы, является то, что содержащиеся в Жилищном кодексе РФ легальные определения отдельных видов жилых помещений (в частности, комнат) не соотносятся с жилым помещением как объектом договора купли-продажи. Устранение данной проблемы возможно путем внесения в ЖК РФ соответствующих изменений.

**Список литературы**

Федеральное законодательство

1) Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ - Часть 1 с изменениями и дополнениями от 12.03.2014

2) Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ - Часть 2 с изменениями и дополнениями от 28.12.2013

3) Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ с изменениями и дополнениями от 28 декабря 2013 г. N 417-ФЗ

4) Жилищный кодекс РСФСР, утв. ВС РСФСР 24 июня 1983 года

5) Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. "Об опеке и попечительстве" (в последующей ред.) // СПС "Гарант" по сост. на 1 авг. 2012 г.

6) Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N [384-ФЗ](http://01pro.ru/wiki/384-%D0%A4%D0%97) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"

7) Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" с изменениями и дополнениями от 12 марта 2014 г. N 33-ФЗ

8) Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики от 24 декабря 1992 года

9) [Постановление](http://official.academic.ru/18535/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5) Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (с изм. от 16.01.2008) "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями"

10) Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"

11) Постановление Правитель­ства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 (в последующ. ред.) "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СПС "Гарант" по сост. на 1 авг. 2013 г.

12) Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. №21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости" // СПС "Гарант" по сост. на 1 авг. 2012 г.

Статьи, словари и интернет-ресурс

13) Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: В 3 т. (том 2) (под ред. П.В. Крашенинникова) ("Статут", 2011)

14) Российская газета. 1998. № 148-149

15) Кузьмин И. Понятие жилого помещения. – Российская юстиция, 2001, № 9, С.40

16) Осипова С.В. Разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделок с жилыми помещениями с участием несовершеннолетних, <http://www.to-1.ru/articles/213/>

17) СПС "Гарант" по сост. на 1 авг. 2012 г.

18) Энциклопедический словарь 2009 года, <http://dic.academic.ru/>

19) Экономика и право: словарь-справочник. — М.: Вуз и школа. Л. П. Кураков, В. Л. Кураков, А. Л. Кураков. 2004

Учебная литература

20) Болтанова, Е. С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения). Диссертация: 12.00.03 – М.: РГБ, 2002. - С.64.

21) Гришаев С.П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. № 10., 2006.С. 23-24.

22) Гущина К.О. Сделки с жилыми помещениями: практ.пособие / К.О. Гущина, Е.А. Новиков, Е.Е. Сухарев. М.: 2011. С. 27

23) Оглоблина О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие - М.: Юринформцентр, 2003. – С.96

24) Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ соч. С. 113-114

25) Суханов Е.А. Указ соч.С.358, 359

26) Киндеева Е.А., Левицкая В.А., Пискунова М.Г. Сделки с недвижимостью - оформление без нотариуса: государственная регистрация. М.: Норма, 2001. С. 17.

1. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ - Часть 2 с изменениями и дополнениями от 28.12.2013. [↑](#footnote-ref-1)
2. Статья 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" с изменениями и дополнениями от 12 марта 2014 г. N 33-ФЗ [↑](#footnote-ref-2)
3. Болтанова, Е. С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения). Диссертация: 12.00.03 – М.: РГБ, 2002. - С.64. [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ - Часть 1 с изменениями и дополнениями от 12.03.2014 [↑](#footnote-ref-4)
5. Энциклопедический словарь 2009 года, http://dic.academic.ru/ [↑](#footnote-ref-5)
6. Экономика и право: словарь-справочник. — М.: Вуз и школа. Л. П. Кураков, В. Л. Кураков, А. Л. Кураков. 2004 [↑](#footnote-ref-6)
7. [Постановление](http://official.academic.ru/18535/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5) Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (с изм. от 16.01.2008) "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" [↑](#footnote-ref-8)
9. часть 2, Статья 1 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики от 24 декабря 1992 года [↑](#footnote-ref-9)
10. часть 1, Статья 7 Жилищного кодекса РСФСР, утв. ВС РСФСР 24 июня 1983 года [↑](#footnote-ref-10)
11. пункт 1, Статьи 673 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ - Часть 2 с изменениями и дополнениями от 28.12.2013 [↑](#footnote-ref-11)
12. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ с изменениями и дополнениями от 28 декабря 2013 г. N 417-ФЗ [↑](#footnote-ref-12)
13. Кузьмин И. Понятие жилого помещения. – Российская юстиция, 2001, № 9, С.40 [↑](#footnote-ref-13)
14. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N [384-ФЗ](http://01pro.ru/wiki/384-%D0%A4%D0%97) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (ст.2, ч.2 п.14) [↑](#footnote-ref-14)
15. Российская газета. 1998. № 148-149 [↑](#footnote-ref-15)
16. Оглоблина О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие - М.: Юринформцентр, 2003. – С.96 [↑](#footnote-ref-16)
17. См. Приложение 1, Договор №806/2П купли-продажи квартиры, пункт 4 [↑](#footnote-ref-17)
18. См. Приложение 6, Договор купли-продажи от 12.03.2013г [↑](#footnote-ref-18)
19. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" [↑](#footnote-ref-19)
20. Постановление Правитель­ства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 (в последующ. ред.) "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СПС "Гарант" по сост. на 1 авг. 2013 г. [↑](#footnote-ref-20)
21. Гришаев С.П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. № 10., 2006.С. 23-24. [↑](#footnote-ref-21)
22. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ред. от 12.03.2014) [↑](#footnote-ref-22)
23. См. Приложение 5, Согласие на совершение сделки [↑](#footnote-ref-23)
24. Киндеева Е.А., Левицкая В.А., Пискунова М.Г. Сделки с недвижимостью - оформление без нотариуса: государственная регистрация. М.: Норма, 2001. С. 17. [↑](#footnote-ref-24)
25. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. №21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости" // СПС "Гарант" по сост. на 1 авг. 2012 г. [↑](#footnote-ref-25)
26. Синкевич В.В. Расследование уголовных дел о мошенничестве, совершенном на вторичном рынке жилья // Общество и право. 2008. №2. С. 247 [↑](#footnote-ref-26)
27. Суханов Е.А. Указ соч.С.358 [↑](#footnote-ref-27)
28. См. Приложение 1, Договор №806/2П купли-продажи квартиры [↑](#footnote-ref-28)
29. См. Приложение 3, Постановление Администрации города Дзержинска от 07.04.2008г. № 1358 [↑](#footnote-ref-29)
30. См. Приложение 4, Постановление Администрации города Дзержинска от 07.02.2008 № 446 [↑](#footnote-ref-30)
31. Гущина К.О. Сделки с жилыми помещениями: практ.пособие / К.О. Гущина, Е.А. Новиков, Е.Е. Сухарев. М.: 2011. С. 27 [↑](#footnote-ref-31)
32. Суханов Е.А. Указ соч.С.359 [↑](#footnote-ref-32)
33. См. Приложение 2, Акт приема-передачи к договору купли-продажи № 806/2П от 14.04.2008г. [↑](#footnote-ref-33)
34. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ соч. С. 113-114 [↑](#footnote-ref-34)
35. Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. "Об опеке и попечительстве" (в последующей ред.) // СПС "Гарант" по сост. на 1 авг. 2012 г. [↑](#footnote-ref-35)
36. Осипова С.В. Разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделок с жилыми помещениями с участием несовершеннолетних, <http://www.to-1.ru/articles/213/> [↑](#footnote-ref-36)
37. СПС "Гарант" по сост. на 1 авг. 2012 г. [↑](#footnote-ref-37)
38. СПС "Гарант" по сост. на 1 авг. 2012 г. [↑](#footnote-ref-38)
39. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: В 3 т. (том 2) (под ред. П.В. Крашенинникова) ("Статут", 2011) [↑](#footnote-ref-39)