Курсовая работа по дисциплине

«Гражданское право» на тему:

 Договор продажи недвижимости

студента IV курса заочного отделения

Чернова Никиты Александровича

Научный руководитель:

 Шипкова Мария Александровна

Пермь 2014

Оглавление

[Введение 3](#_Toc500741043)

[Глава 1. 4](#_Toc500741044)

[Жилое помещение – объект договора продажи жилых помещений. 4](#_Toc500741045)

[Глава 2 7](#_Toc500741046)

[Понятие и существенные условия договора продажи жилого помещения 7](#_Toc500741047)

[Глава 3 11](#_Toc500741048)

[Особенности договора продажи жилого помещения. 11](#_Toc500741049)

[§1.Гарантии прав членов семьи собственника, несовершеннолетних и сособственников. 11](#_Toc500741050)

[§2.Государственная регистрация прав на жилое помещение и договора продажи жилого помещения 16](#_Toc500741051)

[Заключение 2](#_Toc500741052)4

[Список использованной литературы 2](#_Toc500741053)5

Введение

Предлагаемая работа посвящена изучению основных особенностей договора продажи недвижимости на примере продажи жилого помещения. Особое внимание уделяется понятию объекта данного договора, т.е. жилого помещения, и тем отличительным чертам, которые позволили выделить этот вид договора в рамках более общего – договора продажи недвижимости.

Рынок недвижимости сегментирован. Самым большим сегментом является рынок жилой недвижимости: жилых домов, квартир и иных жилых помещений. На жилую недвижимость приходиться до 70 – 72 % всего оборота недвижимости в стране. Наиболее распространенным видом сделки с жильем является договор продажи жилого дома (квартиры). Очень часто в эту форму облекаются и сделки по обмену и мене жилых помещений. Не случайно на долю договоров купли-продажи жилья приходиться наибольшее количество правонарушений, чаще всего совершаемых с определенным умыслом. Сделки граждан с принадлежащим им жильем никогда еще не получали такого размаха, как сейчас.

Учитывая высокую стоимость жилой площади, сумма заключаемых сделок оценивается, как правило, во многие милиарды 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 большие дивиденды.

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.

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.

Все вышесказанное дает основание сделать вывод об огромной важности договора продажи жилого помещения для каждого человека, о необходимости повышения уровня знаний населения в сфере правового регулирования изучаемых отношений.

Практическое значение предлагаемой работы мы видим в возможности использования ее материалов всеми участниками отношений, связанных с продажей жилых помещений.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения и библиографии.

Глава 1.

Жилое помещение ­– объект договора продажи жилых помещений.

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

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

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

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

ГК восстанавливает высокие социальные требования к жилому помещению в отличие от требований, установленных Законом о жилищной политике (ст.1), снизившим эти требования (против Жилищного кодекса), в частности до принятия части второй ГК критерий “постоянного проживания” не действовал; это качество жилья было снижено просто до “проживания” (ч.3 ст.1 Закона об основах). Прежде всего, жилое помещение должно отвечать такому минимальному, но непременному качеству, как изолированность. Не могут быть самостоятельным предметом договора часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения. Жилое помещение должно быть надлежаще изолированным от других смежных помещений стенами без проемов, автономно оборудованными 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.[[2]](#footnote-2) Это правило не распространяется на отношения купли-продажи жилья, так как на это прямо указано в Гражданском кодексе. Предметом договора продажи жилого помещения может быть и часть дома или квартиры.

Помещение становится жилым при условии, если его уровень санитарной и технической пригодности соответствует возможности постоянного проживания в нем, что отличает жилье от нежилого помещения, место жительства от пребывания (см. ст.20 ГК). Например, пригодность к проживанию в течение всех сезонов года, его всепогодность, а не только в летнее время, чем жилое помещение отличается, допустим, от дачного, капитальное от временного.[[3]](#footnote-3) ГК не называет конкретно санитарные и технические требования к жилому помещению, обеспечивающие его пригодность для постоянного проживания. Пригодность определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством (ч.1 ст.673 ГК РФ). В частности оно должно быть безопасным для постоянного проживания в нем граждан, благоустроенным, отвечать санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилью. Указанные обстоятельства подтверждаются заключениями СЭС, инженерно-техническими, другими заключениями и актами обследования компетентных органов.[[4]](#footnote-4) 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.[[5]](#footnote-5)

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.[[6]](#footnote-6)

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

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

Объектами сделок с жилыми помещениями могут выступать жилые дома, квартиры, а также изолированные жилые комнаты в домах или квартирах.

Под жилым домом понимается самостоятельный объект, имеющий свои признаки. Жилым домом называют постройку (строение), предназначенную для проживания людей и отвечающую соответствующим строительным, техническим, противопожарным, санитарно-гигиеническим требованиям.[[7]](#footnote-7) С точки зрения права жилым домом строение является с момента, когда строительство дома завершено, он принят в эксплуатацию приемной комиссией и зарегистрирован в установленном порядке в качестве жилого дома уполномоченными на то жилищными организациями, осуществляющими государственный учет жилищного фонда – бюро технической инвентаризации (БТИ) и др.

Квартирой считается предназначенная и используемая для проживания отдельная жилая площадь, которая имеет отдельный выход на улицу, во двор, на лестничную клетку или в общий коридор и отдельную кухню.[[8]](#footnote-8)

Жилая комната – это обособленная постоянными стенами часть помещения, предназначенная и используемая для жилья.[[9]](#footnote-9)

Таким образом, жилым признается изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан.

Глава 2

Понятие и существенные условия договора продажи жилого помещения

Договор продажи жилого помещения является разновидностью договора продажи недвижимости, который в свою очередь является одним из отдельных видов договора купли-продажи, выделяемым по признаку особого объекта продажи – недвижимого имущества. Поэтому договору продажи жилого помещения присущи все признаки договора продажи недвижимости и договора купли-продажи товаров. Исходя из этого, договор продажи жилого помещения может быть определен следующим образом.

 По договору продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру, дом или другое жилое помещение, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п.1 ст.454, п.1 ст.549 ГК).

Как и всякий договор купли-продажи, договор продажи жилого помещения является консенсусальным, возмездным, взаимным (синаллагматическим).

Существенными условиями как договора продажи недвижимости, так и его разновидности – договора продажи жилого помещения, следует признать условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта недвижимости.[[10]](#footnote-10) Однако существует точка зрения, согласно которой предметом всякого договорного обязательства является не только само имущество, но и действия обязанной стороны.[[11]](#footnote-11) С таким пониманием трудно согласиться, учитывая то, что автор никак не аргументировал свою позицию. Таким образом, предметом договора продажи жилого помещения могут быть приватизированные либо приобретенные в собственность в ином соответствующем закону порядке жилые помещения (дом, квартира, часть дома или квартиры), а также квартиры в домах жилищно-строительных (жилищных) кооперативов, паенакопления за которые ко дню совершения сделки выплачены полностью.[[12]](#footnote-12) Прежде всего, в договоре должно содержаться указание на достигнутую договоренность между продавцом и покупателем об отчуждаемом жилом помещении, т.е. должна быть конкретно определена недвижимость. К данным, позволяющим определенно установить недвижимость, относятся:

название объекта, вид недвижимости (т.е. указание на принадлежность к жилому помещению), данные о том, где она расположена, ее описание (напр., “четырехэтажное кирпичное здание с черепичной кровлей, двумя входами”);

данные “о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке” обычно приводятся как путем словесного описания в договоре продажи жилого помещения, так и в чертежах, схемах, планах, прилагаемых к договору;

данные, определяющие продаваемый объект в составе другой недвижимости, - это сведения о конкретном месте продаваемого жилого помещения (этаж, подъезд, крыло здания имущество т.д.), сведения о продаваемом здании в архитектурном ансамбле, состоящем из нескольких зданий, и т.д.[[13]](#footnote-13)

Поскольку условие о предмете является существенным, то недостижение соглашения о нем означает, что договор продажи жилого помещения не заключен. В свою очередь условие о недвижимости считается не согласованным, если в договоре отсутствуют упомянутые данные. Они и являются существенными условиями, т.к. без их урегулирования согласовать условие о недвижимости невозможно, а это означает, что договор продажи жилого помещения не заключен.

Существует и иное понимание требования закона об определенности предмета договора продажи недвижимости, которое сводиться к тому, что продаваемая недвижимость как индивидуально-определенная вещь на момент заключения договора должна существовать реально (физически), а права на нее должны быть зарегистрированы в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок существует ним.[[14]](#footnote-14)

В отличие от договора купли-продажи движимого имущества договор продажи недвижимости (в том числе и договор продажи жилого помещения) должен содержать в себе согласованное сторонами в письменной форме условие о цене недвижимости. Оценка недвижимости – явление многофакторное и сложное. Поэтому на рынке недвижимости оценку недвижимого имущества осуществляют, как правило, профессиональные оценщики.[[15]](#footnote-15) По желанию гражданина рыночная стоимость может определяться на основании заключения, составляемого экспертом, имеющим лицензию на осуществление такой деятельности. Оценить квартиру может и риэлтерская фирма, однако владелец лицензии на осуществление риэлтерской деятельности не вправе выступать в качестве оценщика недвижимости при осуществлении сделок, в которых он участвует в качестве риэлтера. Такие сделки являются оспоримыми и могут быть расторгнуты в судебном порядке по заявлению заинтересованных лиц.

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

а) сведения о профессиональном образовании оценщика;

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

в) цель проведения экспертизы;

г) точное указание объекта оценки;

д) используемые стандарты оценки;

е) требования к форме отчета;

ж) сроки выполнения и порядок оплаты работ.

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

В целях упорядочения системы оценки Минстроем России была принята “Временная методика оценки жилых помещений”,[[16]](#footnote-16) носящая рекомендательный характер, но не утратившая силу после принятия ФЗ “Об ипотеке”, второй части ГК, ФЗ “Об оценочной деятельности”. Основной целью упомянутой методики является решение задач, связанных с определением нижних и верхних границ цен при осуществлении сделок по отчуждению и приобретению жилых помещений. Она рекомендуется для оценки жилых помещений независимо от форм собственности. Рыночная стоимость квартиры по данной методике определяется текущим соотношением спроса и предложения на данном рынке на конкретную дату или конкретный период, исходя из ее равноценности с квартирами данного типа.[[17]](#footnote-17)

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

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

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

Цена может быть указана либо путем обозначения конкретной денежной суммы (в тексте договора), либо путем отсылки на какой-либо прейскурант цен, которым стороны согласились однозначно руководствоваться ( это возможно, например, при продаже квартир по ценам, определенным органом местного самоуправления (продавцом) и зафиксированным в специально утвержденном прейскуранте).[[18]](#footnote-18)

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

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

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

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

Кроме условий о предмете и цене, договор продажи жилого помещения должен содержать и некоторые другие существенные условия. Дополнительную особенность предмета договора составляет его целевой характер. Это условие вытекает из самого понятия жилого помещения, о чем подробно излагалось в первой главе настоящей работы.

Статья 558 ГК к числу существенных условий договора продажи жилого помещения относит также, во-первых, перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением и, во-вторых, государственную регистрацию договора ( наряду с регистрацией перехода права собственности на жилое помещение ). Этим особенностям договора продажи жилого помещения посвящена следующая глава работы.

Глава 3

Особенности договора продажи жилого помещения.

§1.Гарантии прав членов семьи собственника, несовершеннолетних и сособственников.

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

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

Большинство авторов[[19]](#footnote-19) в указанный перечень включают следующих субъектов:

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

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

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

Е.А.Суханов дополняет этот список еще тремя пунктами:

1. лицо, обладающее правом пожизненного пользования жилым помещением в порядке завещательного отказа (ст. 538 ГК РСФСР 1964 г.);
2. получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, если в договоре оговорено проживание его в данном жилом помещении (п.1 ст. 602, п.1 ст. 586 ГК);
3. ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жилым помещением в пределах срока действия договора.[[20]](#footnote-20)

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

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

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

Если применительно к пользованию жилой площадью в домах государственного и общественного жилищных фондов и фонда ЖСК определение состава семьи таким образом было в какой-то степени приемлемым, то сохранение этого порядка по отношению к пользованию жилой площадью в домах и квартирах, принадлежащих гражданам, приводит к некоторому несоответствию между правомочием собственника по использованию жилой площади по своему усмотрению и правом на пользование этой площадью довольно широкого круга лиц, относимых или признаваемых жилищным законодательством членами семьи, чем и объясняется “нестабильность” правового положения всех членов семьи. Представляется поэтому, что круг членов семьи в данном случае должен быть сужен до круга близких родственников собственника – его супруга и детей (в том числе усыновленных), а само право пользования жилой площадью членами семьи в законодательстве должно быть подкреплено определенными гарантиями, направленными прежде всего на придание данному праву устойчивого характера.[[21]](#footnote-21) Именно с этих позиций предлагалось решить указанные вопросы в проекте нового Жилищного кодекса РФ.[[22]](#footnote-22)

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.[[23]](#footnote-23) Этот вопрос, правда, затрагивается в проекте ЖК РФ, где предлагается обусловить отчуждение собственником жилых помещений, в которых проживают бывшие члены семьи собственника, предварительным заключением с ними договоров аренды (применительно к новому ГК это будет, по-видимому, договор коммерческого найма жилого помещения) сроком не менее трех лет, а в отношении несовершеннолетних из числа бывших членов семьи собственника – до достижения ими совершеннолетия.

Представляется сомнительной точка зрения Е.А.Суханова о том, что в случаях, когда какие-либо лица, сохраняющие в соответствии с законом права пользования жильем, не были указаны в договоре, покупатель вправе в соответствии с абз.2 п.1 ст.460 ГК вследствие того, что продавец без его согласия передал ему товар, не свободный от прав третьих лиц, потребовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора продажи жилого помещения.[[24]](#footnote-24) На наш взгляд, в данном случае договор не может быть признан заключенным, так как он не содержит одного из существенных условий, предусмотренных Гражданским кодексом (п.1 ст.558). Такой договор является ничтожным как несоответствующий требованиям закона (ст.168 ГК).

Для совершения сделок в отношении жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние (независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими), имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства (п.4 ст.292 ГК РФ). Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.[[25]](#footnote-25)

В Гражданском кодексе РФ указывается только на “проживание” несовершеннолетних в отчуждаемых помещениях как на условие применения этих положений. Основания их проживания в данных жилых помещениях не конкретизируются. Но и здесь по смыслу правовой нормы проживание следует понимать как проживание с правом собственности на жилые помещения или правом пользования жилой площадью в них.[[26]](#footnote-26)

Несоблюдение требования ГК о получении предварительного согласия органов опеки и попечительства влечет ничтожность совершенных в обход этого сделок и не порождает никаких правовых последствий (ст.168, п.1 ст.167 ГК). На этот счет существуют и конкретные примеры из судебной практики.[[27]](#footnote-27)

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.[[28]](#footnote-28)

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.[[29]](#footnote-29)

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.[[30]](#footnote-30)

Наряду с защитой прав несовершеннолетних, гражданское законодательство также гарантирует определенные права сособственников жилых помещений. Так, при продаже доли в общей долевой собственности на недвижимое имущество и государственной регистрации права на нее, к заявлению о регистрации со стороны других сособственников должны быть приложены их письменные согласия, которые оформляются каждым из них в органе, производящем государственную регистрацию прав, или нотариально заверяются. Когда нет согласия всех сособственников, регистратор прав обязан приостановить регистрацию на два месяца и направить извещение об этом всем сособственникам, которые не выразили своего согласия. Если сособственники в течение указанного срока не оформят свои возражения в установленном законом порядке, регистрация права на долю в общей долевой собственности проводиться без их согласия. Возникший в связи с такими возражениями спор между сособственниками должен разрешаться судом.[[31]](#footnote-31)

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

Это право заключается в том, что при продаже указанной доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов (п.1 ст.250 ГК). Продавец такой доли должен сообщить письменно остальным сособственникам о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий ее продажи. Если последние откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец имеет право продать свою долю любому лицу. Когда же доля продана с нарушением преимущественного права покупки, любой другой сособственник вправе требовать через суд перевода на него прав и обязанностей покупателя. По этому поводу существуют конкретные судебные решения.[[32]](#footnote-32)

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.[[33]](#footnote-33)

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

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

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

§2.Государственная регистрация прав на жилое помещение и договора продажи жилого помещения

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

Государственная регистрация представляет собой составную часть правового режима недвижимости, который стал более строгим по сравнению с правовым режимом движимых вещей. Данное положение предопределено отличительными особенностями недвижимости от остальных вещей, которыми, в частности, являются: прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению недвижимости; многократное использование в процессе производства и в иных целях, а также сохранение их первоначального вида (формы) в течение длительного периода; наличие индивидуальных отличительных признаков; незаменяемость недвижимости. [[34]](#footnote-34)

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

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

Поэтому договор купли-продажи нежилого помещения следует считать заключенным с момента его подписания согласно п.1 ст.433 ГК, а не с момента государственной регистрации.[[35]](#footnote-35)

Существует точка зрения, что при заключении договора продажи жилого помещения регистрируется только сам договор, а переход права собственности от продавца к покупателю не регистрируется.[[36]](#footnote-36) На наш взгляд, такая позиция является ошибочной, так как ГК и ФЗ о государственной регистрации устанавливают обязательность государственной регистрации договора дополнительно к государственной регистрации перехода права собственности. С момента регистрации договора он считается заключенным. Однако, для того, чтобы покупатель стал собственником недвижимости, необходимо осуществление второго регистрационного действия – регистрации его права. Только с момента внесения второй регистрационной записи в Единый государственный реестр согласно п.2 ст.8 ГК РФ возникнет право собственности покупателя. Таким образом, регистрация сделок и регистрация прав – разные регистрационные действия, имеющие различные правовые последствия.[[37]](#footnote-37)

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

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

В соответствии с п.2 ст.163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон. В связи с этим нотариальное оформление условно можно разделить на обязательное, производное и добровольное.[[38]](#footnote-38)

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

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

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

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

Отсутствие в действующем Гражданском кодексе РФ положения об обязательном нотариальном удостоверении договора продажи жилого помещения и других сделок с недвижимостью часто критикуется в литературе. При этом указываются следующие негативные последствия подобного нововведения в ГК: увеличение уровня криминальности, так как в нашей стране немало людей с низкой правовой культурой; появление дополнительных расходов из федерального бюджета на создание специальной службы, обеспечивающей проведение правовой экспертизы и проверки законности сделки; большой срок государственной регистрации сделки (до 1 месяца); дополнительные расходы граждан на услуги квалифицированного юриста при составлении договора и некоторые другие.[[39]](#footnote-39) Видимо, с этим нельзя не согласиться, хотя ликвидация обязательного нотариального удостоверения некоторых сделок (в том числе и договора продажи жилого помещения) имеет и определенные позитивные последствия. С другой стороны, положение о том, что граждане согласно ГК РФ имеют факультативное право обратиться в нотариальную контору за удостоверением сделки, для которой законом не установлена обязательная нотариальная форма, вряд ли имеет под собой достаточно содержательную основу. Русский менталитет срабатывает таким образом, что когда идет речь о правовых процедурах, рассматриваемых как ненужные формальности, если к тому же их соблюдение связано с затратами, то их следует отбросить при первой возможности. Но это в конечном счете оборачивается против самих граждан.

О возможности нотариального удостоверения договора продажи жилого помещения говорит и п.4 ст.4 Закона о государственной пошлине: “за удостоверение договоров, предметом которых является отчуждение недвижимого имущества (земельных участков, жилых домов, квартир, дач, сооружений и иного недвижимого имущества) детям, в том числе усыновленным, супругу, родителям, родным братьям и сестрам взимается государственная пошлина в размере, равном 0,5% от суммы договора, но не менее 50% от минимального размера оплаты труда; при отчуждении недвижимого имущества по договору купли-продажи другим лицам – в размере равном 1,5% от суммы договора, но не менее однократного размера МРОТ.[[40]](#footnote-40)

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

Определенные проблемы возникают в случае смерти одной из сторон до государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом. Если сделка, подлежащая государственной регистрации (в том числе и договор продажи жилого помещения), нотариально удостоверена, но не зарегистрирована в учреждении юстиции, то она не является заключенной (п.3 ст.433 ГК РФ), и как недействительная сделка не может порождать правовых последствий (п.1 ст.165 Гражданском кодексе РФ). Следует отметить, что к этому случаю п.3 ст.165 ГК РФ не применим, поскольку предусматривает последствия уклонения стороны от регистрации, но никак не прекращение ее правосубъектности (если субъекта права уже нет, то уклоняться некому). Очевидно, что в случае смерти правоотчуждателя правоприобретатель, получив отказ в государственной регистрации сделки, вправе обратиться в суд за признанием его права, если сделка была фактически исполнена. В этом случае государственная регистрация права приобретателя (но не сделки!) будет осуществлена на основании судебного решения. Говорить о вступлении наследников правоотчуждателя в порядке правопреемства в возникшие обязательственные отношения неправомерно, поскольку с точки зрения закона до государственной регистрации договора обязательственного отношения не возникает.[[41]](#footnote-41)

Необходимо подчеркнуть, что в юридической литературе широкое распространение получила точка зрения, в соответствии с которой неосуществление государственной регистрации договора продажи жилого помещения влечет безусловную недействительность сделки. Например, О.М.Козырь пишет: “Статья 165 ГК устанавливает самое жесткое из возможных последствий неосуществления государственной регистрации сделки с недвижимостью, которая в силу закона подлежит такой регистрации. Такая сделка считается ничтожной, а значит вообще не порождает правовых последствий. Однако для случаев недобросовестного поведения одной из сторон, выражающегося в уклонении от регистрации, суду по требованию другой стороны предоставляется возможность вынести решение о регистрации сделки в соответствии с судебным решением, что спасает сделку от “ничтожности” (п.3 ст.165)”.[[42]](#footnote-42)

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

Принимая во внимание буквальное значение содержащихся в данной норме слов и выражений, следует сделать вывод о том, что в отличие от несоблюдения нотариальной формы сделки (что влечет ее безусловную ничтожность) неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью, напротив, влечет ее недействительность только в случаях, прямо установленных законом.[[43]](#footnote-43) Например, отсутствие государственной регистрации договора продажи жилого помещения не влечет его недействительность; на этот случай законом предусмотрено иное последствие: такой договор считается заключенным с момента его регистрации (п.2 ст.558 ГК).

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

Такой подход к последствиям несоблюдения требования о государственной регистрации сделки с недвижимостью нашел отражение в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8, которое содержит следующее разъяснение: “Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительности договора продажи недвижимости” (п.14).[[44]](#footnote-44)

Что касается возможности для одной из сторон добиваться по суду государственной регистрации договора продажи недвижимости (жилых помещений) при уклонении от этого контрагента, то иллюстрацией данного положения может служить один из примеров арбитражно-судебной практики, включенный в Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 ноября 1997 г. №21).

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

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

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

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

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

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

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

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

Такое решение суда является основанием для возникновения у соответствующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки.[[45]](#footnote-45)

Процедура государственной регистрации устанавливается в соответствии с Федеральным законом и в некоторой части – Правилами ведения Единого государственного реестра, утвержденными постановлением Правительства РФ от 19 июня 2002 г. N 438.

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

1.Заявление.
2. Документы о субъектах права (физических и юридических лиц).
2.1. Физические лица представляют документ, удостоверяющий личность (паспорт  и др.).

2.2. Юридические лица представляют: свидетельство о государственной регистрации; учредительные документы с изменениями, дополнениями и со свидетельствами о регистрации данных изменений; копию информационного письма Госкомстата о присвоенных статистических кодах; копию Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе. Документы о государственной регистрации юридического лица и учредительные документы принимаются в копиях, верность которых заверена нотариально, с обязательным предъявлением подлинников.
3. Документы об объекте права: экспликация и поэтажный план БТИ.
4. Договор купли-продажи.

4.1. Договор купли-продажи в нотариальной форме - количество подлинников предоставляется по количеству сторон, участвующих в сделке и одна нотариально заверенная копия.

4.2. Договор купли-продажи в простой письменной форме - количество подлинников предоставляется по количеству сторон, участвующих в сделке и одна копия. Также необходимо представить подлинник документа-основания (договор передачи, свидетельство о собственности на жилище и др.).
5. Документ, подтверждающий оплату государственной регистрации.
6. Выписка из домовой книги по адресу отчуждаемой жилой площади.
7. Справка об отсутствии задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг (желательно).
8. Документы, подтверждающие полномочия представителя (доверенность, удостоверение опекуна, попечителя, свидетельства о рождении несовершеннолетних детей в возрасте до 14 лет, от имени которых родители /опекуны, усыновители, попечители/ участвуют в сделке).

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

Учреждения юстиции проводят правовую экспертизу документов, а также законность сделки. После этого они устанавливают отсутствие (либо наличие) противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на конкретный объект, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав. Если противопоказаний нет, то производиться внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. И, наконец, совершается запись на правоустанавливающих документах и выдаются удостоверения о произведенной государственной регистрации прав.[[46]](#footnote-46)

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

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

Правительство РФ в постановлении от 19 июня 2002 г. N 438 установило, что для граждан максимальный размер платы за государственную регистрацию прав и сделок составляет три установленных законом минимальных размера оплаты труда, для юридических лиц – до пятидесяти.

В Пермской области размер платы за государственную регистрацию установлен в Положении о порядке взимания платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставление информации о зарегистрированных правах, утвержденном Указом губернатора Пермской области от 29 сентября 1999 г. №120. Размер платы за государственную регистрацию зависит от срока выполнения регистрационного действия.

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

Заключение

Итак, наиболее распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, является договор 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 изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания, 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.

Данный договор составляется в простой письменной форме путем составления одного документа подписанного сторонами. Учитывая важность предмета регулирования – жилища, законодатель предусмотрел обязательную государственную регистрацию как самого договора, так и перехода права собственности на жилое помещение. Государственная регистрация прав проводиться на всей территории РФ по единым правилам, установленным Федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Эта процедура осуществляется учреждениями юстиции по регистрации прав.

Значение государственной регистрации велико: договор, не прошедший эту процедуру, считается не заключенным, а без регистрации перехода права собственности не изменяются отношения сторон с третьими лицами, хотя бы они (стороны) и исполнили договор.

Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является новым для российского гражданского законодательства. Безусловно, потребность в нем была очень велика. Закон о государственной регистрации прав, принятый в 1997 году, содержит в себе очень много положительных моментов, но конечно имеются в нем и недостатки. Но, тем не менее, с определенностью можно сказать, что принятие данного закона является большим шагом вперед на пути регулирования рынка недвижимости.

На наш взгляд, на страницах этой работы нам удалось наиболее полно раскрыть те основные особенности договора продажи жилого помещения, которые позволяют говорить о нем как о самостоятельном виде договора (хотя и в рамках договора продажи недвижимости). Хочется верить, что данная работа найдет свое практическое применение и когда-нибудь (в ближайшем будущем) попадет в руки тех, кто собирается приобрести или продать квартиру, дом или иное жилье.

Список использованной литературы

Книги

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. –М.: “Статут”, 2000.
2. Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому гражданскому праву, 1992, Издание 2-е.
3. Гражданское право. Учебник. Часть 2 / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. –М.: “ПРОСПЕКТ”, 2007.
4. Гражданское право: В 2 Т. Том II. Полутом 1 : Учебник / Отв. Ред. Е.А.Суханов. –М.: Издательство БЕК, 2008.
5. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: Курс лекций. Отв. ред. О.Н.Садиков. –М.: Издательство БЕК, 2007.
6. Домашняя юридическая энциклопедия. Жильё. –М., 2008.
7. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. Гражданский кодекс: проблемы, теория, практика. М., 2008.
8. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) / Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор О.Н.Садиков. –М.: Издательство БЕК, 2007.
9. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. –М.: “Статут”, 2009.
10. Постатейный комментарий к части второй ГК РФ. / Гуев А.Н. –М.: ИНФРА·М, 2000.
11. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 2004.

Статьи

1. Бегичев А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью // Российская юстиция, 1999, № 4.
2. Исрафилов.И. Правовое положение членов семьи собственника квартиры. // Хозяйство и право, 1997, № 3.
3. Коновалов В., Завьялов А. Государственная регистрация прав на недвижимость // Российская юстиция, 2008, № 6.
4. Макаров Г. Правовые способы защиты граждан от посягательств на их права при совершении жилищных сделок // Internet.
5. Пискунова М.Г. Особенности возникновения прав на недвижимость и проблемы государственной регистрации.// Internet.
6. Потяркин Д. Договор найма жилого помещения // Российская юстиция, 1998, № 2.
7. Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация.// Хозяйство и право, 1998, № 2.
8. Чупрынина Н.Ю. Что необходимо знать при покупке квартиры? // Законодательство, 2007, № 5.

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ **(принят ГД ФС РФ 21.10.1994, действующая редакция от 05.05.2014)**.
2. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ (с изменениями на 21 июля 2014 года).
3. Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 № 223-ФЗ **(принят ГД ФС РФ 08.12.1995, действующая редакция от 04.11.2014).**
4. ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 21.07.1997 № 122-ФЗ **(принят ГД ФС РФ 17.06.1997, действующая редакция от 29.12.2014)**.
5. ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29.07.1998 № 135-ФЗ.
6. Закон РФ “Об основах федеральной жилищной политики” от 24.12.1992 № 4218-1.
7. Закон РФ “О государственной пошлине” от 09.12.1991 № 2005-1.
8. Постановление Правительства РФ от 26 февраля 1998 г. № 248 “Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах”.
9. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Утв. Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 .
10. Письмо Министерства образования РФ от 09.06.1999 №244/26-5 “О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних”.
11. Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утв. Приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 05.11.85 № 529.
12. Приказ Министерства строительства РФ от 30.10.1995№ 17-115 “Об утверждении Временной методики оценки жилых помещений”.
13. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 “Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости”.
14. Вестник ВАС РФ. 1997. № 7.
15. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 “О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав”.
16. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 31.03.1993 Определение судебной коллегии Верховного Суда РФ от 6 января 1995 года.
1. Д.Потяркин. Договор найма жилого помещения // Российская юстиция 2008 г. №2, стр.36. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданское право России. Отв. ред. Садиков О.Н. 2007 г. С.259. [↑](#footnote-ref-2)
3. Комментарий ГК РФ. Отв. ред. О.Н.Садиков. 2008г. С.247. [↑](#footnote-ref-3)
4. См. Домашняя юридическая энциклопедия. Жильё. –М.,2008г. С.463. [↑](#footnote-ref-4)
5. См. Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утв. Приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5.11.85г. №529. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданское право России. Отв. ред. О.Н.Садиков. 2007г. С.260. [↑](#footnote-ref-6)
7. Басин Е.В. Современная жилищная политика России. Комментарий к Закону “Об основах федеральной жилищной политики”. 2012г. С.15. [↑](#footnote-ref-7)
8. Седугин П.И. Жилищное право. 2008г. С.48. [↑](#footnote-ref-8)
9. Бронер Д.Л. Статистика жилищного и коммунального хозяйства. 2008г. Стр.86. [↑](#footnote-ref-9)
10. См.,напр.: Гражданское право. Учебник. Часть 2 / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. Стр.96; Гражданское право: В 2 Т. Том II. Полутом 1 : Учебник / Отв. Ред. Е.А.Суханов. Стр.251. [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Стр.196-197,208. [↑](#footnote-ref-11)
12. Н.Ю.Чупрынина. Что необходимо знать при покупке квартиры? // Законодательство, 2007, №5. [↑](#footnote-ref-12)
13. Постатейный комментарий к части второй ГК РФ. / Гуев А.Н. Стр.141. [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому гражданскому праву. Стр.94; Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. Гражданский кодекс: проблемы, теория, практика. М., 2008г. С.294. [↑](#footnote-ref-14)
15. Подробнее об этом см.: Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М. 2004. См. также: ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ”(в редакции от 24.07.2007 N 220-ФЗ)// СЗ РФ. 2007г. №31. Ст.3813. [↑](#footnote-ref-15)
16. Приказ Министерства строительства РФ от 30 октября 1995 г. № 17-115 “Об утверждении Временной методики оценки жилых помещений” [↑](#footnote-ref-16)
17. Подробнее об этом см.: Н.Ю.Чупрынина. Что необходимо знать при покупке квартиры? // Законодательство, 2007, №5. [↑](#footnote-ref-17)
18. См. также Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1997 г., №7, с.37. [↑](#footnote-ref-18)
19. См., напр.: Гражданское право России. Отв. ред. О.Н.Садиков. Стр. 149; Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация. [↑](#footnote-ref-19)
20. См.: Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1. Отв. ред. Е.А.Суханов. Стр.265. [↑](#footnote-ref-20)
21. См. об этом: И.Исрафилов. Правовое положение членов семьи собственника квартиры. // Хозяйство и право, 2007, №3. [↑](#footnote-ref-21)
22. Российская газета, 2004, 8 октября. [↑](#footnote-ref-22)
23. И.Исрафилов. Правовое положение членов семьи собственника квартиры. // Хозяйство и право, 2007, №3. [↑](#footnote-ref-23)
24. См.: Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1. Отв. ред. Е.А.Суханов. Стр.265. [↑](#footnote-ref-24)
25. См.: Чупрынина Н.Ю. Что необходимо знать при покупке квартиры? // Законодательство, 1997, №5. [↑](#footnote-ref-25)
26. См.: И.Исрафилов. Правовое положение членов семьи собственника квартиры. // Хозяйство и право, 1997, №3. [↑](#footnote-ref-26)
27. См., напр.: Определение СК Верховного Суда РФ от 6 января 1995 г. [↑](#footnote-ref-27)
28. См.: письмо Министерства образования РФ от 9 июня 1999 г. №244/26-5 “О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних”. [↑](#footnote-ref-28)
29. Там же. [↑](#footnote-ref-29)
30. См.: Чупрынина Н.Ю. Что необходимо знать при покупке квартиры? // Законодательство, 2007, №5. [↑](#footnote-ref-30)
31. См.: Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация.// Хозяйство и право, 2008, №2, стр. 52-62. [↑](#footnote-ref-31)
32. См., напр.: постановление Президиума Верховного Суда РФ от 31 марта 1993 г. [↑](#footnote-ref-32)
33. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. №8 “О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав”. [↑](#footnote-ref-33)
34. См.: Коновалов В., Завьялов А. Государственная регистрация прав на недвижимость // Российская юстиция, 1998, №6. [↑](#footnote-ref-34)
35. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1998, №1. С.82-83. [↑](#footnote-ref-35)
36. См.: Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1. Отв. ред. Е.А.Суханов. Стр.265. [↑](#footnote-ref-36)
37. См.: Пискунова М.Г. Особенности возникновения прав на недвижимость и проблемы государственной регистрации.// Internet [↑](#footnote-ref-37)
38. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. –М.: “Статут”, 1999г. Стр.79. [↑](#footnote-ref-38)
39. См.,напр.: Бегичев А. Обеспечение правомерности и законности сделок с недвижимостью // Российская юстиция, 1999, №4, стр.31-32. [↑](#footnote-ref-39)
40. См.: пп.1 п.4 ст.4 Закона РФ “О государственной пошлине” от 02 ноября 2004 г. [↑](#footnote-ref-40)
41. Пискунова М.Г. Особенности возникновения прав на недвижимость и проблемы государственной регистрации.// Internet. [↑](#footnote-ref-41)
42. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. Гражданский кодекс: проблемы, теория, практика. М.,2008 г. Стр.293; См. также: Гражданское право: В 2 Т. Том II. Полутом 1: Учебник / Отв. Ред. Е.А.Суханов. Стр.352. [↑](#footnote-ref-42)
43. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. –М.: “Статут”, 2000г. Стр.220. [↑](#footnote-ref-43)
44. Вестник ВАС РФ. 1998. №10. С.18. [↑](#footnote-ref-44)
45. См.: Вестник ВАС РФ. 1998. №1. С.81. [↑](#footnote-ref-45)
46. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. Стр.81. [↑](#footnote-ref-46)