**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Кафедра «Педагогика и психология»**

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Исследовательский практикум по общественным наукам»**

**на тему «Сделки с жилыми помещениями, подлежащие государственной регистрации и/или нотариальному удостоверению»**

**Направление подготовки: 44.03.05 Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История. Обществознание**

**Выполнил студент: Дашкевич Анастасия Владимировна**

**Группа: 18ИПО2**

**Руководитель: к.и.н., доцент Гаврилова Т.В.**

**Работа защищена с оценкой:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата защиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Пенза, 2021 г.**

**Содержание**

[Введение 3](#_Toc70904658)

[Глава 1. Классификация сделок с жилыми помещениями, подлежащих государственной регистрации 6](#_Toc70904659)

[1.1.Купля-продажа жилых помещений 6](#_Toc70904660)

[1.2.Мена жилых помещений 9](#_Toc70904661)

[1.3.Дарение жилого помещения 11](#_Toc70904662)

[1.4. Договор участия в долевом строительстве жилья 13](#_Toc70904663)

[Глава 2. Классификация сделок с жилыми помещениями, подлежащих государственной регистрации и нотариальному удостоверению в обязательном порядке 15](#_Toc70904664)

[2.1.Рентный договор 15](#_Toc70904665)

[2.2. Наследование жилых помещений 18](#_Toc70904666)

[Глава 3. Сделки с жилыми помещениями, подлежащие государственной регистрации или нотариальному удостоверению: исторический аспект и проблемы реализации 20](#_Toc70904667)

[3.1. Эволюция нотариального удостоверения и государственной регистрации сделок с жилыми помещениями 20](#_Toc70904668)

[3.2.Проблемы, возникающие при государственной регистрации сделок с жилыми помещениями и способы решения (анализ судебной практики) 25](#_Toc70904669)

[Заключение 30](#_Toc70904670)

[Список использованных источников и литературы 32](#_Toc70904671)

# Введение

Нотариальное удостоверение сделки и государственная регистрация имеют общую цель–обеспечение законности оборота недвижимости. Государственная регистрация обладает своей процедурой и правовыми последствиями, она не тождественная нотариальному удостоверению. Деятельность государственного регистратора в основном, сводится к работе с поступившими документами, за рамками процесса государственной регистрации остается проверка дееспособности и правоспособности сторон сделки, разъяснения им значения действий, а также смысла и содержания сделки. Данные действия принадлежат нотариату.

Актуальность данной темы заключается в том, что с той или иной сделкой с жилым помещением сталкивается почти каждый гражданин нашей страны. Одни сделки с жилыми помещениями подлежат государственной регистрации, другие подлежат нотариальному удостоверению, существует и тип сделок, которые подлежат, как государственной регистрации, так и нотариальному удостоверению . Обладание знаний в сфере данного вопроса, поможет избежать неблагоприятных последствий в дальнейшем.

Цель работы: изучить виды сделок, подлежащих государственной регистрации и (или) нотариальному удостоверению.

Объект исследования: сделки с жилыми помещениями, подлежащие государственной регистрации и(или) нотариальному удостоверению.

Предмет исследования: порядок заключения сделок и особенности сделок, подлежащих государственной регистрации и(или) нотариальному удостоверению.

Для осуществления обозначенной цели, служат следующие задачи:

– Изучить и проанализировать актуальную информацию о сделках, подлежащих государственной регистрации и/или нотариальному удостоверению;

–Выявить теоретические основы о сделках, подлежащих государственной регистрации и/или нотариальному удостоверению, а именно о следующих видах сделок: купля-продажа жилых помещений, мена жилых помещений, дарение жилого помещения, договор участия в долевом строительстве жилья, рентный договор, наследование жилых помещений;

– Изучить эволюцию нотариального удостоверения сделок с жилыми помещениями и сделок с жилимы помещениями, подлежащими государственной регистрации;

– Определить проблемы, возникающие при государственной регистрации сделок с жилыми помещениями и способы решения (анализ судебной практики)

В теоретико-методологической основе исследования лежит диалектический метод анализа, а также метод правового анализа.

Эмпирическая база исследования основана на изучении российского законодательства в области правового регулирования сделок, с жилыми помещениями, подлежащих государственной регистрации и (или) нотариальному удостоверению, а также материалов судебной практики применения нормативных правовых актов в данной области.

Теоретическую основу исследования составили научные статьи из журналов, учебные пособия, диссертации.

Нормативно-правовую основу исследования составили нормы российского законодательства, регулирующие вопросы о сделках с жилыми помещениями, подлежащие государственной регистрации и

(или) нотариальному удостоверению, а именно: Жилищный Кодекс РФ, Гражданский Кодекс РФ, Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

В данном исследовании основными использованными являются следующие работы: диссертация Агапова С.В. «Теоретические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву РФ», в которой даётся подробное описание особенностей правоотношений сделок с жилыми помещениями, а также содержится описание отдельных видов сделок с жилыми помещениями.

В научной статье Бахитовой Д.Ф. приводится соотношение государственной регистрации и нотариального удостоверения договоров купли-продажи жилых помещений.

В научной статье Остроухова В.В. «Проблемы нотариального удостоверения сделок с жилыми помещениями», рассказывается об аспектах нотариального удостоверения сделок, рассматриваются проблемы реализации конституционного фундаментального права российских граждан на жилище.

В научной статье Шульдайс А.В. «Государственная регистрация прав на жилое помещение и договора купли-продажи жилого помещения» рассматривается содержание государственной регистрации договора продажи жилого помещения и перехода прав собственности,также рассматривается деятельность регистрирующих органов.

Практическая значимость работы заключается в том, что положения и выводы данной работы могут быть использованы в учебном процессе, материал можно использовать при подготовке докладов и сообщений по изучаемой теме.

Структура работы определена характером исследуемых в ней проблем и следует логике их изложения. Работа состоит из введения, трёх глав, заключения и списка использованной литературы и источников.

# Глава 1. Классификация сделок с жилыми помещениями, подлежащих государственной регистрации

## 1.1.Купля-продажа жилых помещений

В соответствии со статьей 454 ГК РФ ,договором купли-продажи – это такой договор, по которому одна сторона обязуется передать­ другой стороне (покупателю) товар , а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму. Договор купли-продажи недвижимости является разновидностью договора купли-продажи и регламентируется предписаниями параграфа 7 главы 30 ГК РФ. Особенностью договора купли-продажи недвижимости является специфика предмета.

В соответствии с гражданским законодательством собственник имеет право распоряжаться принадлежащим ему помещением.

Объектом сделки купли-продажи выступает такой объект недвижимости, как жилое помещение. Порядок совершения сделки купли-продажи жилого помещения рассмотрен в параграфе 7 гл. 30 ГК РФ.

Договор купли-продажи заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами. Если условие формы договора купли-продажи имущества не выполнено, он признается недействительным. Договоры купли-продажи помещений не являются обязательными, но договор нотариально удостоверяется по требованию сторон, так как подлинные документы сделок являются обязательными: в указанных законом случаях, а также в указанных случаях, по соглашению сторон, по крайней мере, по закону в случае сделок такого рода, в такой форме не требовалось[[1]](#footnote-1).

Договор купли-продажи части жилого помещения, жилого помещения или жилого дома подлежит государственной регистрации, которая считается заключенной с момента такой регистрации. При купле-продаже жилых домов осуществляются следующие регистрационные операции: регистрация сделки купли-продажи[[2]](#footnote-2).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю также подлежит государственной регистрации согласно ст. 551 ГК РФ. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Последствия несоблюдения требования о регистрации сделки предусмотрены статьей 165 ГК РФ. Условия договора продажи определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано федеральным законом или иными правовыми актами РФ. Если договор купли-продажи не заключен собственником жилого дома или покупателем, в этом договоре указываются причины, по которым указанное в договоре купли-продажи лицо действует от имени кредитора или покупателя[[3]](#footnote-3).

Государственная регистрация прав на жилые помещения и сделок с ними считается юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на жилые помещения. Государственная регистрация является явным доказательством существования зарегистрированного права, что означает презумпцию правильности регистрации прав. Гражданский кодекс РФ устанавливает требование, по вещные права и другие права собственности на недвижимое имущество – возникновение, переход, ограничение и прекращение – подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре. Обязательной государственной регистрации подлежит переход к покупателю права на недвижимость. Моментом возникновения права собственности у покупателя признается момент государственной регистрации его права в соответствии с п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ.

Для купли – продажи недвижимости жилого назначения порядок установлен Инструкцией Минюста о регистрации купли-продажи. При купле-продаже жилого помещения совершаются два регистрационных действия: регистрация сделки купли-продажи, регистрация перехода права к покупателю[[4]](#footnote-4).

Оба действия не обязательно совершаются одновременно, поскольку регистрация права собственности покупателя должна осуществляться после исполнения условий сделки, необходимых для перехода права на проданное помещение. Такая схема регистрации не совсем понятна с общепринятой точки зрения на куплю-продажу жилья как на одновременное заключение договора и отчуждение имущества, но в соответствии с законом если договор считается заключенным с момента государственной регистрации, то именно с этого момента у сторон появляются взаимные обязательства: у продавца – передать имущество, у покупателя – принять и оплатить его. После подписания договора и его нотариального удостоверения у продавца и покупателя возникает только одна обязанность совершить действия по государственной регистрации сделки. Государственная регистрация договора может оказаться невозможной в силу арестов, запрещений и иных причин.

Возможны также случаи продажи под условием, когда стороны договорились о переходе права после оплаты. Одновременно осуществить регистрацию сделки и перехода права к покупателю в данном случае невозможно. Сначала регистрируется договор, после чего стороны осуществляют расчеты, а после передачи покупателем необходимой суммы продавец передает имущество и заявляет в регистрирующий орган о переходе права к покупателю. Именно такая процедура обеспечивает защиту законных интересов всех участников сделки[[5]](#footnote-5).

**1.2.Мена жилых помещений**

Регулирование заключения гражданско-правового договора мены происходит в соответствии с гл. 31 ГК РФ. В соответствии данной главой каждая из сторон сделки должна являться собственником жилого помещения или действовать по уполномочию собственников. Она обязана передать в собственность другой стороне принадлежащее ей жилое помещение. Фактически происходит мена имуществом, находящимся в собственности обменивающихся сторон, а каждая из сторон одновременно является и продавцом жилого помещения, и покупателем.

В Инструкции о порядке государственной регистрации договора мены и перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территориях различных регистрационных округов, говорится о том, что договор мены подлежит государственной регистрации. На основании п. 2 ст. 567 ГК РФ к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже, однако если это не противоречит правилам гл. 31 ГК РФ и существу мены. В связи с тем, что происходит мена недвижимого имущества, должны соблюдаться требования к форме сделки и правилам о государственной регистрации недвижимости[[6]](#footnote-6).

Договор мены подлежит государственной регистрации в том случае, когда хотя бы одним из обмениваемых объектов недвижимого имущества является объект, договор купли-продажи которого подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ. При переходе права собственности к каждой из сторон договора мены подлежит государственной регистрации.

К числу возмездных договоров относится договор мены. При условии,что из договора мены не следует иное, товары, подлежащие обмену, считаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности. В случаях, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, которая обязана передать товар, цена которого является ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором[[7]](#footnote-7).

**1.3.Дарение жилого помещения**

На основании договора дарения, одна из сторон безвозмездно передает или обязуется передать имущество другой стороне, либо передать право собственности себе или третьему лицу, либо отказаться или взять на себя обязательство освободить себя или третье лицо от своей ответственности. Эти операции могут быть выполнены только владельцем в отношении подаренного предмета.

Согласно правовой природе договора дарения, он характеризуется такой фундаментальной характеристикой, как безвозмездность. В случае передачи вещи, права или встречного обязательства настоящий договор не признается дарением, и к такому договору применяются правила, регулирующие правила о признание сделки недействительной. По нормам ст. 170 ГК РФ она ничтожна[[8]](#footnote-8).

Договор дарения недвижимого имущества составляется в письменной простой форме путем составления одного документа,он может быть нотариально удостоверен по желанию сторон и обязательно подлежит государственной регистрации. В договоре дарения жилого помещения в обязательном порядке указываются данные, которые позволяют установить передаваемое недвижимое имущество.В статье 575 ГК РФ устанавливается определенный ряд ограничений в отношении сторон договора дарения.

Гражданское законодательство предусматривает возможность отказа сторон договора дарения от исполнения договора дарения в следующих случаях:со стороны одаряемого. Он вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. В случае, когда договор дарения зарегистрирован, отказ от принятия дара подлежит также государственной регистрации, со стороны дарителя. Он вправе отказаться от исполнения: договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности, если после заключения договора имущественное или семейное положение или состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни, договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности, по основаниям, дающим ему право отменить дарение. Даритель имеет право отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников, либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения[[9]](#footnote-9).

В письменной форме составляется договор дарения жилого помещения. Он подлежит обязательной государственной регистрации. Государственная регистрация договора дарения осуществляется в два этапа: при заключении договора регистрируется сама сделка, а при передаче права собственности на недвижимость регистрируется переход права на жилье[[10]](#footnote-10).

## 1.4. Договор участия в долевом строительстве жилья

В соответствии с п.1 ст. 4 ФЗ № 214, по договору участия в долевом строительстве одна сторона обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости[[11]](#footnote-11).

Договор участия в долевом строительстве является самостоятельным консенсуальным, возмездным ,а также двусторонним договором, он имеет имеет ряд существенных отличий от других гражданско-правовых договоров. Его отличительной чертой является цель договора, она направлена на привлечение средств застройщика для строительства жилых домов и других объектов недвижимости. Это отличает договор участия в долевом фонде от договоров, по которым банки и другие кредитные организации привлекают средства физических и юридических лиц[[12]](#footnote-12).

В регулировании договора участия в долевом строительстве задействован ряд публично-правовых элементов. Об этом говорят правила норм ФЗ № 214, а именно: о необходимости государственной регистрации прав застройщика на земельный участок, прав собственности жилые или нежилые помещения в построенном доме, а также самого договора участия в долевом строительстве, сделок по уступке права требования участником долевого строительства по этому договору и возникновение его права собственности на жилое или нежилое помещение. С момента соблюдения условия об оплате застройщику по договору, участник долевого строительства может уступить право требования по договору участия в долевом строительстве. Данная процедура производится в порядке, предусмотренном в ст. 391 ГК РФ и с согласия застройщика.

Договор участия в долевом строительстве и переход права собственности подлежат регистрации в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, которые подтверждают факт постройки данного объекта: во-первых, разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства; во-вторых, передаточный акт. Уступка прав требования по договору участия долевого строительства также подлежит государственной регистрации. При возникновении права собственности на объект долевого строительства у его участников одновременно возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. А государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства служит также государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество[[13]](#footnote-13).

# Глава 2. Классификация сделок с жилыми помещениями, подлежащих государственной регистрации и нотариальному удостоверению в обязательном порядке

## 2.1.Рентный договор

На основании договора ренты одна сторона передает имущество другой стороне в собственность , и лицо(плательщик ренты), обязуется выплачивать в обмен на полученное имущество ренту в виде определенной суммы или иным образом. В соответствии с договором о ренте можно определить, является ли обязанность выплачивать ренту –постоянной,либо на срок жизни получателя ренты,т.е. пожизненная рента[[14]](#footnote-14).

Стороны договора ренты: получатель ренты, т. е. лицо, которое передает своё имущество в собственность другого лица с целью получения от последнего долгосрочного дохода. Вторая сторона-плательщик ренты, который обязан выплачивать доход лицу, передавшему его в течение длительного времени в обмен на полученное в собственность имущество.

Договор ренты является самостоятельным договором, но по отношению к нему возможно применение в субсидиарном порядке норм,касающиеся договоров купли-продажи и дарения. Это связано с тем, что теоретически и практически распоряжение недвижимостью может осуществляться двумя способами оплаты ренты. Договор ренты, несомненно, является реальным при передаче движимого имущества под выплату ренты в собственность плательщика ренты бесплатно, так как в этих случаях к отношениям по передаче применяются нормы гл. 32 ГК РФ о договоре дарения[[15]](#footnote-15).

Договоры ренты могут иметь односторонний или взаимный характер. Договоры ренты по которым передача движимого имущества в собственность плательщика ренты осуществляется по модели договора дарения, являются односторонними, а консенсуальные договоры ренты, передача движимого имущества в собственность плательщика ренты осуществляется по модели договора купли-продажи, являются взаимными.

Если под выплату ренты передается недвижимое имущество, следует учитывать фактор необходимости государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом и прав на него.Гражданский Кодекс Российской Федерации предусматривает отчуждение недвижимого имущества для уплаты ренты,и подлежит регистрации в государственном реестре и считается заключенным с момента ее окончания. Таким образом, права и обязанности как получателя, так и плательщика возникают только после государственной регистрации. В этом случае не стоит говорить о консенсуальном характере или реальности договора, так как правообразующая сила договора ренты возникает только во взаимосвязи с другим юридическим фактом актом государственной регистрации[[16]](#footnote-16).

Права и обязанности сторон по договору ренты, заключенному под отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, возникают только после государственной регистрации такого договора. Договор ренты имеет возмездный характер. Он проявляется в необходимости предоставления плательщиком ренты ее получателю рентных платежей взамен имущества, полученного в собственность. Право получения рентных платежей возникает у получателя ренты после передачи имущества под выплату ренты. С этого же момента возникает обязанность по выплате рентных платежей у плательщика ренты. В законе может устанавливаться минимальный размер пожизненной ренты и минимальной стоимости общего объема содержания с иждивением. Обязательство по выплате рентных платежей является длящимся долгое время и подлежит систематическому исполнению. В связи с этим законодательство устанавливает ряд правил о форме и способах

В соответствии со ст. 587 ГК РФ указано, что при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательств плательщика ренты приобретает право залога на это имущество. В качестве особой меры, защищающей интересы получателя ренты, закон предусмотрел в ст. 588 ГК РФ ответственность плательщика ренты за просрочку выплаты ренты.

Классификация договоров ренты дана в ст.583 ГК РФ: по договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно или на срок жизни получателя ренты. Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением[[17]](#footnote-17).

## 2.2. Наследование жилых помещений

Статья 35 Конституции РФ гарантирует гражданам право наследования, а также констатирует, что право частной собственности охраняется законом. Наследование имущества служит охране права частной собственности граждан.

Согласно ст. 1110 ГК РФ при наследовании имущество умершего переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства.Наследование является самостоятельным основанием приобретения права собственности на имущество.

Необходимым условием возникновения наследственных правоотношений является смерть гражданина либо объявление судом его умершим в порядке, предусмотренном гражданским процессуальным законодательством. Днем открытия наследства считается день смерти гражданина

Законом определено два способа наследования: по закону, а также по завещанию. Завещание – это распоряжение наследодателя относительно принадлежащего ему имущества на случай своей смерти, изложенное в установленной законом форме.

Наследование по закону осуществляется при отсутствии завещания. Но, такое наследование возможно и при наличии завещания в тех случаях, если: завещание признано недействительным, если наследник по завещанию отказался от наследства, либо если наследодатель в завещании лишил всех наследников по закону наследства ,имеются лица, обладающие правом на обязательную долю в наследстве. Принятие наследства возможно в течение шести месяцев со дня открытия наследства[[18]](#footnote-18).

Государственная регистрация прав наследников на недвижимое имущество, в отношении которого заключено соглашение о разделе наследства, осуществляется на основании соглашения о разделе наследства и ранее выданного свидетельства о праве на наследство, а в случае, когда государственная регистрация прав наследников на недвижимое имущество была осуществлена до заключения ими соглашения о разделе наследства, на основании соглашения о разделе наследства.

Для государственной регистрации договора продажи жилого помещения, приобретенного продавцом в порядке наследования или дарения, требуется представление справки из налогового органа об уплате продавцом жилого помещения налога на наследство или дарение. То есть право распоряжения полученным в порядке наследования недвижимым имуществом можно реализовать только после уплаты собственником налога[[19]](#footnote-19).

# Глава 3. Сделки с жилыми помещениями, подлежащие государственной регистрации или нотариальному удостоверению: исторический аспект и проблемы реализации

## 3.1. Эволюция нотариального удостоверения и государственной регистрации сделок с жилыми помещениями

Нотариальное удостоверение договора является – важным этапом при заключении сделки. На данном этапе происходит придание сделке установленной законом формы. Удостоверение договора нотариусом и государственная регистрация обладают важной задачей – обеспечить законность оборота недвижимости. Государственная регистрация по своему характеру не равнозначна нотариальному удостоверению

Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью было предусмотрено Гражданским кодексом РСФСР 1964 г. Но, в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. не оперировал такой категорией, как «недвижимость», а лишь устанавливал правило обязательного нотариального оформления договоров купли-продажи недви­жимости, и в первую очередь жилых домов , договоров дарения, залога и мены. После распада СССР и перехода России на рыночный тип экономики, современный рос­сийский законодатель, регулируя оборот недви­жимого имущества, создал систему государ­ственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но отказался от нота­риальной формы этой категории сделок. Пред­полагалось, что либерализация законодательства будет способствовать снижению расходов участ­ников рынка[[20]](#footnote-20).

В марте 1996 г. в была утверждена простая письменная форма сделок с недвижимостью. Действовать соответствующие положения стали только после принятия Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижи­мое имущество и сделок с ним», именно данный закон отменил обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. В ст. 24 и 30 Федерального закона «О государственной ре­гистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» были внесены изменения, по ко­торым сделки по отчуждению долей в общей собственности на недвижимое имущество под­лежат обязательному нотариальному удостове­рению. Данные статьи утратили силу, и в 2017 г. Сводные статистические сведения о деятельности феде­ральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2016 г. были внесены аналогичные изменения в другой Федеральный закон «О государственной реги­страции недвижимости». Согласно п. 1 ст. 42, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками доле­ вой собственности своих долей по одной сделке, подлежат обязательному нотариальному удосто­верению. Одним из главных аргументов противников обязательного нотариального удостоверения сделок выступает экономическая нецелесообраз­ность подобных нововведений. В 2016 г. было пред­ложено отменить обязательное нотариальное удостоверение сделок купли-продажи земельных долей. Данное предложение было аргументиро­вано тем, что исполнение обязанности по нота­риальному удостоверению сделок по продаже земельной доли затруднительно для граждан в финансовом плане. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 17 июня 1997 года в ст. понимает под государственной регистрацией «юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения , перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским Кодексом. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права».

Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество является обязательной. В нашей стране прообраз системы государственной регистрации прав на недвижимость начал формироваться в дореволюционный период[[21]](#footnote-21).

К сожалению, из-за политических событий начала ХХ века не были приняты ни проект Гражданского уложения, ни проект Вотчинного устава. Однако сам факт разработки Вотчинного устава свидетельствовал о том, что юридическое сообщество того времени признавало необходимость фиксации сведений о правах на недвижимость в едином публичном реестре и обеспечения достоверности сведений в нем.

В советское время публичная система государственной регистрации прав на недвижимость практически отсутствовала. Объекты, являющиеся по своей природе недвижимыми вещами, как правило, находились в государственной собственности, поэтому не было и практической необходимости в создании публичного реестра прав на недвижимость.

В Гражданском кодексе РСФСР от 1922 года и в Гражданском кодексе РСФСР от 1964 года предусматривались обязательное нотариальное удостоверение сделок с жилыми домами и их последующая регистрация в местных советах. В Основах земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 1968 года и Земельном кодексе РСФСР от 1970 года впервые появляются положения о государственном земельном кадастре, целью которого являлась экономическая оценка земель.

Потребность в полноценной публичной системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество появилась в начале 1990-х годов с развитием частной собственности. С начала 1990-х годов начинается первый этап формирования российской системы государственной регистрации прав на недвижимость, который завершается в 1998 году с вступлением в силу кодифицированного акта – Федерального закона от

21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» В 1990-х годах отсутствовал единый акт о государственной регистрации прав на недвижимость и об учете объектов недвижимости. В то время правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество осуществлялось разрозненно – указами Президента Российской Федерации, а также актами субъектов Российской Федерации, которые самостоятельно определяли порядок государственной регистрации[[22]](#footnote-22).

В 1993 году с выходом Указа Президента Российской Федерации от 11 декабря 1993 года № 2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» была предпринята попытка создать единую систему регистрации и учета объектов недвижимости, однако из-за отсутствия федеральной законодательной базы и существующей разрозненности в местной практике объединение не состоялось. С 1 января 1995 года вступила в силу часть первая ГК РФ, которым было установлено, что вещные права, их ограничения подлежат государственной регистрации и возникают с момента внесения соответствующей записи в реестр, если иной момент возникновения права не установлен законом. Таким образом, принцип «внесения» был закреплен в качестве основного начала российского регистрационного режима .В то же время ГК РФ предусмотрел, что государственной регистрации подлежат практически все сделки с недвижимым имуществом.

Статьей 131 ГК РФ предусматривалась необходимость принятия отдельного закона о государственной регистрации прав на недвижимость. Однако Закон № 122-ФЗ был принят спустя несколько лет и вступил в силу только 31 января 1998 года. В период c 31 января 1998 года по 1 января 2000 года формируется система учреждений, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость. При разработке Закона № 122-ФЗ обсуждался вопрос, на кого возложить функции по государственной регистрации прав. Учреждения юстиции были образованы к 1 января 2000 года. На всей территории Российской Федерации был введен единый порядок осуществления государственной регистрации прав и сформирован Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[23]](#footnote-23).

В период с 2001 по 2008 год система государственной регистрации прав на недвижимость, а также системы учета земельных участков и объектов капитального строительства существуют отдельно и находятся в ведении различных органов.

В период проведения административной реформы в 2004 году Указом Президента Российской Федерации от 9 марта 2004 года № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти была образована Федеральная регистрационная служба (далее – Росрегистрация),заменившая систему учреждений юстиции.Росрегистрация начала работу с 1 января 2005 года. В ее ведении находилась государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

30 октября 2001 года вступил в силу Земельный кодекс Российской Федерации,который закрепил принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости, что послужило толчком к будущему объединению систем учета земельных участков и объектов капитального строительства. В период с 2008 по 2013 год происходит постепенное объединение систем учета недвижимости, формируется единый государственный кадастр недвижимости. Также происходит сближение ЕГРП и ГКН, закладываются основы принципа достоверности реестра, закрепленного впоследствии в статье 8.1 ГК РФ.

В 2013 году в рамках начавшей реформы гражданского законодательства были внесены существенные изменения в ГК РФ, оказавшие значительное влияние на дальнейшее развитие системы государственной регистрации прав на недвижимость.С 2014 по 1 января 2017 года на основании Концепции Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)» и принятого в 2015 году Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» идет подготовка к созданию единого реестра[[24]](#footnote-24).

## 3.2.Проблемы, возникающие при государственной регистрации сделок с жилыми помещениями и способы решения (анализ судебной практики)

Понимание значения государственной регистрации прав, многократно представлено в судебной практике, суть их оценки сводится к тому, что факт государственной регистрации права, является обязательной составной частью правового режима недвижимости. Несоблюдение простой письменной формы влечёт недействительность сделки. В свою очередь несоблюдение нотариальной формы, которая в силу закона устанавливает соглашением сторон, влечёт ничтожность сделки, без возможности её «исцеления». Стороны договора должны учесть и максимально ответственно подойти к оформлению своего соглашения. Этот механизм регулирования формы сделки действует, прежде всего, в интересах самих сторон[[25]](#footnote-25).

Обратимся к судебной практике, государственная регистрация прав на недвижимое имущество является лишь актом государства о признании и укреплении возникновения, ограничения, передачи и прекращения прав на недвижимое имущество. Оспаривание государственной регистрации сделки не является способом защиты гражданских прав, предусмотренным статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В деле N 33-1114/08 Д., действующий от имени малолетней дочери - Е., М., действующая от имени В-вой по доверенности, обратились в Управление с заявлением о государственной регистрации договора купли-продажи от 02.11.2007 и перехода к Д. права собственности на квартиру. 16.11.2007 на основании заявления В-вой о возврате документов государственная регистрация договора и перехода к Д. права собственности была приостановлена.Д. вышла в суд с иском о признании договора состоявшимся, регистрации данного договора и перехода права. Суд установил, что свои обязательства по договору купли-продажи сторона данного договора истица Д. исполнила в полном объеме, уплатив 2 млн. рублей, что подтверждается представленными письменными доказательствами и не оспаривается другой стороной. Заявление о возврате договора купли-продажи, поданное на государственную регистрацию без государственной регистрации, считается уклонением от регистрации сделки в государственном реестре. В соответствии с пунктом 3. Статья 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в соответствующей форме, но ни одна из сторон не уклонилась от регистрации в суде по требованию другой стороны, принявшей решение, о регистрации сделки в этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Поскольку договор купли-продажи квартиры составлен в соответствующей форме и полностью реализован Д., то он должен быть признан действительным при условии наличия государственной регистрации , в результате которого происходит передача права собственности и собственности Д. квартира также подлежит государственной регистрации. Доводы ответчиков о том, что договор купли-продажи квартиры является недействительным в силу того, что не были выполнены условия органа опеки и попечительства по приобретению 2/3 долей на имя несовершеннолетней Е. в другой квартире в г. Новочебоксарск, судом не приняты во внимание. Указанные обстоятельства не свидетельствуют о незаконности договора купли-продажи и не влекут его недействительность (статьи 167, 168 Гражданского кодекса РФ). Нарушение прав несовершеннолетнего, на которое ссылались ответчики, было вызвано небрежностью и неосторожностью ответчиков при распоряжении полученными средствами, поскольку ответчики, которые были родителями Е., обязаны обеспечить права своей дочери, купив другой дом. Неблагоприятные последствия таких действий со стороны ответчиков не могут быть возложены на невинную сторону договора.

Приостановление государственной регистрации при возникновении сомнений в наличии оснований для государственной регистрации является правом регистратора и не подлежит обжалованию в судебном порядке.[[26]](#footnote-26) В деле N 33-1485/07 С. обратился в суд с заявлением отменить решение о приостановлении государственной регистрации, об обязанности произвести регистрацию перехода права на жилое помещение. Указанные требования С. мотивировал тем, что представил в Управление заявление о государственной регистрации перехода права собственности на комнату, также он приложил к заявлению договор передачи, договор социального найма и другие документы. Но, государственная регистрация права собственности заявителя на жилое помещение была приостановлена. Именно основанием для приостановления государственной регистрации стало служить отсутствие в числе представленных документов решения уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и ордера.Решением Шумерлинского районного суда в удовлетворении заявления было отказано. Определением кассационной инстанции данное решение суда оставлено без изменения в связи со следующим:в соответствии с пунктом 1 статьи 13 ФЗ орган, который осуществляет государственную регистрацию прав, должен также осуществить проверку юридической силы тех документов, которые представлены на государственную регистрацию. Также проведение правовой экспертизы документов и проверки законности сделки прямо указывается нормативно-правовом акте как необходимое условие государственной регистрации.

Правомерность занятия гражданином жилого помещения ,а также проживания должно быть подтверждено решением органа местного самоуправления о предоставлении жилых помещений, либо ордером на жилое помещение, если данное жилое помещение было предоставлено до 1 марта 2005 года. В соответствии со статьей 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда по договору найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность. Права граждан на приватизацию, в том числе не только постоянно проживающих в спорном жилом помещении, но и временно отсутствующих, но не утративших права на данное жилое помещение, подтверждаются решением органа местного самоуправления о предоставлении жилых помещений либо ордером. Как следует из обжалуемого решения о приостановлении государственной регистрации, именно проверка прав лиц на жилое помещение послужила основанием приостановления регистрации перехода права собственности. Согласно пункту 1 статьи 19 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" приостановление государственной регистрации при наличии сомнений в наличии оснований для государственной регистрации является правом регистратора. Так как у государственного регистратора существовали сомнения в наличии оснований для государственной регистрации прав, он, действуя в пределах полномочий, предоставленных абзацем 3 пункта 1 статьи 13 и статьей 19 вышеуказанного Федерального закона, был вправе приостановить государственную регистрацию.

# Заключение

Цель данного исследования заключалась в изучении видов сделок, подлежащих как государственной регистрации, так и нотариальному удостоверению.

В ходе работы были выполнены следующие задачи:

–Изучить и проанализировать актуальную информацию о сделках, подлежащих государственной регистрации и/или нотариальному удостоверению;

–Выявить теоретические основы о сделках, подлежащих государственной регистрации и/или нотариальному удостоверению, а именно о следующих видах сделок: купля-продажа жилых помещений, мена жилых помещений, дарение жилого помещения, договор участия в долевом строительстве жилья, рентный договор, наследование жилых помещений;

– Изучить эволюцию нотариального удостоверения сделок с жилыми помещениями и сделок с жилимы помещениями, подлежащими государственной регистрации;

– Определить проблемы, возникающие при нотариальном удостоверение сделок с жилыми помещениями и способы решения (анализ судебной практики)

Подводя итог, стоит отметить, что цели и задачи исследования достигнуты. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение прав на жилые помещения осуществляется уполномоченными на данную процедуру органами. Процедура регистрации прав и сделок с имуществом недвижимого назначения необходима для юридического признания со стороны государства факта перехода, изменения, возникновения правомочий собственника у субъекта правоотношений. Государственная регистрация подтверждает существование права у собственника.

Законодательство о государственной регистрации прав закрепляет положения, определяющие момент возникновения права собственности на жилое помещение, ограничения такого права, а также момент заключения сделок с недвижимостью.

Таким образом, использование нотариальной формы и государственной регистрации при заключении сделок с жилыми помещениями направлено на повышенную защиту имущественных прав граждан, тем самым на обеспечение правовыми мерами правопорядка в стране и государстве.

# Список использованных источников и литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации [http://www/garant.ru] от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации [http://www/garant.ru] от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019)
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ .// Consultant.ru: информационно-правовой портал. [Электронный ресурс] – URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_182661/ (Дата обращения:30.04.2021)
4. Астафьева С.О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом.//Самоуправление,2011.№3.[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=16355953> (дата обращения:30.04.2021)
5. Байгубатова Н.М.Государственная регистрация операций(сделок) с недвижимостью.// Вестник Кыргызского государственного университета строительства,транспорта и архитектуры им.Н.Исанова,2011.№3.[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=22888088> (дата обращения:30.04.2021)
6. Бахитова Д.Ф.Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью.//Вестник Омского университета,серия:Право,2010.№1(22).[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=15486670> (дата обращения:30.04.2021)
7. Гаврилина В.И.Наследование жилого помещения:проблемы теории и практики.//Вестник Санкт-Петербургской юридической академии,2020.№4(49).[Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/download/elibrary_44286141_25166299.pdf> (дата обращения:30.04.2021)
8. Захарова П.А.Особенности дарения жилого помещения.//Проблемы науки,2019.№6(42).[Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=38291795> (дата обращения:30.04.2021)
9. Киреева В.В.Договор участия в долевом строительстве:развитие законодательства и проблемные вопросы защиты прав «дольщиков».//Аллея науки,2020.№3(42). [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=42855908> (дата обращения:30.04.2021)
10. Козлова Е.Б.Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок:соотношение правовых интересов.//Законы России:опыт,анализ,практика,2013.№6. [Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=19127954> (дата обращения:30.04.2021)
11. Куленко Н.И.Нотариальное удостоверение сделок по отчуждению недвижимости и новые правила государственной регистрации прав на нее.//Вестник Челябинского государственного университета,серия:право,2017.№1.[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=29861271> (дата обращения:30.04.2021)
12. Лапач В.А.Вопросы мены и купли-продажи недвижимостей.//Недвижимости и инвестиции,правовое регулирование,2003.№3.[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=22815467> (дата обращения:30.04.2021)
13. Матухнова Е.М.Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.//Синергия наук,2020.№50.[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=43940268> (дата обращения:30.04.2021)
14. Миролюбова О.Г.Актуальные проблемы наследования жилых помещений.//Социально-юридическая тетрадь,2016.№6 [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=27208439> (дата обращения:30.04.2021)
15. Нарушкевич С.В.Новеллы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.//Вопросы современной юриспруденции,2016.№6(57). [Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26232670> (дата обращения:30.04.2021)
16. Никифорова М.А.Актуальные особенности сделок купли-продажи,мены,дарения с жилым помещением.//Современная наука:актуальные проблемы теории и практики,серия:экономика и право,2017.№12.[Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=32388788> (дата обращения:30.04.2021)
17. Осина Л.В.Последствия изменения закона о регистрации прав на недвижимость.//Экономика,право и образование в условиях риска и неопределенности:тенденции и перспективы развития,2016.№6. [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=26292549> (дата обращения:30.04.2021)
18. Остроухова В.В.Проблемы нотариального удостоверения сделок с жилыми помещениями.// Научный вестник магистр,2017.№1(3). [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=29149213> (дата обращения:30.04.2021)
19. Петрова Е.С. Государственная регистрация сделок жилых помещений и перехода прав собственности.//Человеческий капитал,2013.№ 2(50). [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/download/elibrary_21094085_16492593.pdf> (дата обращения:30.04.2021)
20. Погребная О.В.Изменения в регистрации прав на недвижимость.// Мелиорация и водное хозяйство,2016.№8. [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=26292549> (дата обращения:30.04.2021)
21. Пристанскова Н.И.Дарение доли жилого помещения:проблемы правового регулирования.//Ленинградский юридический журнал,2018.№2(52). [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35440761> (дата обращения:30.04.2021)
22. Прохоренко В.И. Правовые коллизии при соверешении сделок с жилыми помещениями:диссертация…канд.юрид.наук:12.00.03./ Прохоренко Виолетта Игоревна. –Тверь,2007. –165 с.
23. Рахвалова М.Н.Право пользования жилым помещением на основании договора пожизненной ренты.//Вестник Омского университета,2008.№3(16).[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=14866058> (дата обращения:30.04.2021)
24. Тужилова-Орданская Е.М.Нотариальная форма сделок с недвижимостью и государственная регистрация:уроки истории в свете модернизации гражданского законодательства.//Наука и образование:хозяйство и экономика,предпринимательство,право и управление,2012.№8.[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=17863330> (дата обращения:30.04.2021)
25. Фарион К.Ю.Дарение как основание приобретения права собственности на жилые помещения.// Бюллетень науки и практики,2018.№10. [Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=36287657> (дата обращения:30.04.2021)
26. Халбаева Т.Н.Сделки по отчуждению жилых помещений:диссертация…канд.юрид.наук:12.00.03./ Халбаева Татьяна Нармурадовна. –Саратов,2005. –178 с.
27. Шульдайс А.В.Государственная регистрация прав на жилое помещение и договора купли-продажи жилого помещения.// Проблемы науки,2016.№1.[Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=26746971> (дата обращения:30.04.2021)
28. Решение от 08 апреля 2008 года Дело N А33-1114/2008 г. [Электронный ресурс] –URL.: <http://sudrf.kodeks.ru/rospravo/document/648104817> (Дата обращения:30.04.2021)
29. Решение от 03 июля 2012 года Дело N 33-1485 г. [Электронный ресурс] –URL.: https://base.garant.ru/17629689/ (Дата обращения: 30.04.2021)

1. Никифорова М.А.Актуальные особенности сделок купли-продажи,мены,дарения с жилым помещением.//Современная наука:актуальные проблемы теории и практики,серия:экономика и право,2017.№12.[Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=32388788> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-1)
2. Шульдайс А.В.Государственная регистрация прав на жилое помещение и договора купли-продажи жилого помещения.// Проблемы науки,2016.№1.[Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=26746971> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-2)
3. Лапач В.А.Вопросы меня и купли-продажи недвижимостей.//Недвижимости и инвестиции,правовое регулирование,2003.№3.[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=22815467> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-3)
4. Халбаева Т.Н.Сделки по отчуждению жилых помещений:диссертация…канд.юрид.наук:12.00.03./ Халбаева Татьяна Нармурадовна. –Саратов,2005. –178 с. [↑](#footnote-ref-4)
5. Петрова Е.С. Государственная регистрация сделок жилых помещений и перехода прав собственности.//Человеческий капитал,2013.№ 2(50). [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/download/elibrary_21094085_16492593.pdf> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-5)
6. Астафьева С.О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом.//Самоуправление,2011.№3.[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=16355953> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-6)
7. Гаврилина В.И.Наследование жилого помещения:проблемы теории и практики.//Вестник Санкт-Петербургской юридической академии,2020.№4(49).[Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/download/elibrary_44286141_25166299.pdf> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-7)
8. Фарион К.Ю.Дарение как основание приобретения права собственности на жилые помещения.// Бюллетень науки и практики,2018.№10. [Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=36287657> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-8)
9. Матухнова Е.М.Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.//Синергия наук,2020.№50.[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=43940268> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-9)
10. Прохоренко В.И. Правовые коллизии при соверешении сделок с жилыми помещениями:диссертация…канд.юрид.наук:12.00.03./ Прохоренко Виолетта Игоревна. –Тверь,2007. –165 с. [↑](#footnote-ref-10)
11. Киреева В.В.Договор участия в долевом строительстве:развитие законодательства и проблемные вопросы защиты прав «дольщиков».//Аллея науки,2020.№3(42). [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=42855908> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-11)
12. Козлова Е.Б.Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок:соотношение правовых интересов.//Законы России:опыт,анализ,практика,2013.№6. [Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=19127954> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-12)
13. Нарушкевич С.В.Новеллы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.//Вопросы современной юриспруденции,2016.№6(57). [Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26232670> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-13)
14. Рахвалова М.Н.Право пользования жилым помещением на основании договора пожизненной ренты.//Вестник Омского университета,2008.№3(16).[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=14866058> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-14)
15. Куленко Н.И.Нотариальное удостоверение сделок по отчуждению недвижимости и новые правила государственной регистрации прав на нее.//Вестник Челябинского государственного университета,серия:право,2017.№1.[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=29861271> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-15)
16. Остроухова В.В.Проблемы нотариального удостоверения сделок с жилыми помещениями.// Научный вестник магистр,2017.№1(3). [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=29149213> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-16)
17. Тужилова-Орданская Е.М.Нотариальная форма сделок с недвижимостью и государственная регистрация:уроки истории в свете модернизации гражданского законодательства.//Наука и образование:хозяйство и экономика,предпринимательство,право и управление,2012.№8.[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=17863330> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-17)
18. Гаврилина В.И.Наследование жилого помещения:проблемы теории и практики.//Вестник Санкт-Петербургской юридической академии,2020.№4(49).[Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/download/elibrary_44286141_25166299.pdf> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-18)
19. Прохоренко В.И. Правовые коллизии при соверешении сделок с жилыми помещениями:диссертация…канд.юрид.наук:12.00.03./ Прохоренко Виолетта Игоревна. –Тверь,2007. –165 с. [↑](#footnote-ref-19)
20. Бахитова Д.Ф.Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью.//Вестник Омского университета,серия:Право,2010.№1(22).[Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=15486670> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-20)
21. Халбаева Т.Н.Сделки по отчуждению жилых помещений:диссертация…канд.юрид.наук:12.00.03./ Халбаева Татьяна Нармурадовна. –Саратов,2005. –178 с. [↑](#footnote-ref-21)
22. Погребная О.В.Изменения в регистрации прав на недвижимость.// Мелиорация и водное хозяйство,2016.№8. [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=26292549> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-22)
23. Нарушкевич С.В.Новеллы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.//Вопросы современной юриспруденции,2016.№6(57). [Электронный ресурс] –URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26232670> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-23)
24. Осина Л.В.Последствия изменения закона о регистрации прав на недвижимость.//Экономика,право и образование в условиях риска и неопределенности:тенденции и перспективы развития,2016.№6. [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=26292549> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-24)
25. Прохоренко В.И. Правовые коллизии при соверешении сделок с жилыми помещениями:диссертация…канд.юрид.наук:12.00.03./ Прохоренко Виолетта Игоревна. –Тверь,2007. –165 с. [↑](#footnote-ref-25)
26. Осина Л.В.Последствия изменения закона о регистрации прав на недвижимость.//Экономика,право и образование в условиях риска и неопределенности:тенденции и перспективы развития,2016.№6. [Электронный ресурс] –URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=26292549> (дата обращения:30.04.2021) [↑](#footnote-ref-26)