**Договор купли-продажи жилища в российском частном праве**

2017

Диплом

## ПЛАН

**выпускной квалификационной работы**

**Введение.**

**Глава 1. Теоретико-правовая характеристика договора купли-продажи жилья** **в частном праве России**

1.1. История становления и развития договора  купли-продажи жилья как института российского частного права

1.2. Понятие договора купли-продажи жилья  как разновидности договора купли-продажи недвижимого имущества и его  правовая  природа
**Глава 2. Существенные условия договора купли-продажи жилья**
2.1. Форма и предмет договора купли-продажи жилья
2.2. Цена договора купли-продажи жилья

2.3. Перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением и порядок заключения договора купли-продажи жилья

**Глава 3. Содержание, исполнение и прекращение договора купли-продажи жилья по материалам правоприменительной практики на примере  Смоленской области**

3.1. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилья

3.2. Ответственность сторон

3.3. Проблемные аспекты по заключению, исполнению и прекращению обязательств по договору купли - продажи жилья по материалам правоприменительной практики Смоленского региона и пути их разрешения

**Заключение**

**Список использованных источников и литературы**

**Приложения**

# **Введение**

**Актуальность темы**. Договор купли-продажи жилища - это классический договор, чья история насчитывает многие века. Договору купли-продажи посвящено большое количество учебной литературы, написано немало статей, к ней регулярно обсуждают.

 Договор купли-продажи входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества в постоянное пользование. В отличие от договоров по передаче имущества в аренду, договор купли-продажи влечет смену собственника. **Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций –**

[**http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml**](http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml)

Вообще необходимо отметить, что необходимо очень ответственно относиться к составлению договора. Юридически грамотно оформленный договор поможет избежать в будущем множества проблем. Прежде всего, следует уделить максимум внимания информации об объекте недвижимости, а также тому, кто является его собственником и к кому переходит право собственности, и включить в договор следующие существенные его условия: сведения об объекте продажи (ст. 554 ГК РФ), о цене продаваемого недвижимого имущества (ст. 555 ГК РФ) и обязательно указать перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст.558 ГК РФ).

В современном имущественном обороте широкое распространение
получил договор купли-продажи недвижимости. Российское
законодательство (устанавливает
особые правила перехода права собственности при отчуждении недвижимого имущества,  учитывая значение недвижимости как объекта
гражданских прав. Правовое регулирование этого сегмента рынка требует внимание со стороны  гражданского законодательства.

Актуальность проблемы заключается в востребованности в современных условиях изменений договора купли-продажи жилых помещений, что приводит к необходимости разрешения ряда д вопросов, связанных с реализацией положений Гражданского кодекса РФ, устанавливающих требования к условиям, форме, порядку заключения, изменения и прекращения данного договора, на практике. С каждым годом растет количество регистрационных действий, совершаемых органами юстиции, и вырабатываются практические положения, которые требуют обобщения, теоретического осмысления и критического анализа, в частности, о государственной регистрации договоров, договоров купли-продажи доли в праве общей собственности на жилые помещения.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)[Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)[Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

Несмотря на длительное существование и достаточно быстрое развитие действующего законодательства, регулирующего правоотношения, связанные с отчуждением жилых помещений по договору купли-продажи, а также на относительно значительное число публикаций, посвященных данной проблематике, в правоприменительной практике до сих пор встречаются дискуссионные, требующие разрешения вопросы.

**Объектом** данного исследования выступают правовые отношения, возникающие по договору купли-продажи объекта недвижимости.

**Предметом** данного исследования выступают действующее законодательство и практика его применения, научная литература, научные труды, периодическая литература, посвященные договору купли-продажи объекта недвижимости.

Учитывая актуальность и разработанность темы, в данной дипломной работе поставлена **цель** – комплексное исследование вопросов, связанных договору купли-продажи объекта недвижимости с учетом теоретических и методологических разработок и последних изменений в российском законодательстве.

Для достижения поставленной цели автором исследования решались следующие задачи:

* изучить теоретико-правовую характеристику договора купли-продажи жилья в частном праве России;
* История становления и развития договора  купли-продажи жилья как института российского частного права;
* раскрыть понятие договора купли-продажи жилья  как разновидности договора купли-продажи недвижимого имущества;
* провести анализ существенных условий договора купли-продажи жилья;
* описать форму и предмет договора купли-продажи жилья;
* изучить цена договора купли-продажи жилья, как существенного условия ДКП;
* Ознакомиться с перечнем лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением и порядок заключения договора купли-продажи жилья;
* изучить ответственность сторон при нарушении условий договора купли-продажи жилья;
* изучить имеющиеся источники информации по договору купли-продажи жилья;
* изучить нормативно-правовую базу, регулирующую отношения, вытекающие по договору аренды нежилого помещения

 **Методологические основы**. В данной дипломной работе были как общенаучные, так и частнонаучные методы. К числу общенаучных методов исследования относятся методы философского характера, определяющие общую методологическую направленность исследования. К частнонаучным методам относятся системный подход, комплексный анализ, метод сравнительного правоведения, то есть приемы и способы присущие конкретной науке.

**Теоретические основы исследования**. Проблематика договора купли-продажи жилья в научной юридической литературе исследовалась рядом авторов: О.Ю. Шилохвостом, Покровским И..А ., Владимирским-Будановым М.Ф., ІІІершеневич Г.Ф., Синайским В.И. и многими другими. Из-за несовершенства законодательства, регулирующего правоотношения договора купли-продажи жилья, на практике возникает много вопросов при составлении, заключении и действии данных договоров. В связи с этим, ученые-юристы расходятся во мнениях в ряде вопросов связанных с данным видом договора. Уровень разработанности темы свидетельствует о необходимости дальнейшего, более тщательного исследования данной проблематики.

**Структура выпускной квалификационной работы** определена целями, задачами и логикой исследования и состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников и литературы.

**Глава 1. Теоретико-правовая характеристика договора купли-продажи жилья в частном праве России**

* 1. **История становления и развития договора  купли-продажи жилья как института российского частного права**

Момент появления права собственности и иных вещных прав на жилые помещения в человеческом обществе установить очень сложно. Это связано с тем, что их построение не являлось для человечества исконным, прирожденным, а созидалось с трудом, путем медленного исторического процесса[[1]](#footnote-1).

Специфические географические и климатические условия России, частые войны, необходимость сосуществования по различному языку и обычаям способствовало объединению народов, населяющих русские земли сначала в род, апо мере разрастания и удаления от первоначального родоначальника в общины и формированию отношения принадлежности всего имущества первобытному коллективу. Однако только в древнейшее время при первоначальном тесном сожительстве всех членов рода жилище можно признать общеродовым имуществом[[2]](#footnote-2). Уже психике примитивного человека свойственно чувство что сделанное им укрытие, принадлежит ему и всякое посягательство на него будет осознается как ущемление его интересов, вызывая соответствующую реакцию. Подобное чувство принадлежности сохраняется и в период кочевого образа жизни, когда народ удовлетворяет свои жилищные потребности за счет проживания в хижинах, юртах, ярангах отличительной особенностью которых является возможность их перемещения без ущерба изначальному функциональному назначению. Но данное примитивное чувство присвоения еще далеко от юридического представления о праве собственности как о некоторой юридической связи между лицом и вещью, в основе защиты которого лежит не идея этой связи, а идея некоторого преступления со стороны третьих лиц[[3]](#footnote-3). Несмотря на это, все же есть основания говорить о зарождении в древности первых задатков права собственности на жилые помещения представленного в виде чувства индивидуальной принадлежности.

С переходом людей к оседлому образу жизни и занятию земледелием у них появляется необходимость в устройстве постоянного более совершенного и приспособленного к различным погодным условиям жилья, которое в силу определенных инженерно-технических конструкций со временем приобретает физическое свойство недвижимости, вследствие фундаментального (основательного) прикрепления к земной поверхности. С этого момента дома рассматриваются как принадлежность к земле, следуют его судьбе и именуются дворами, дворищами[[4]](#footnote-4). Право на жилые дома постепенно приобретает -непосредственность юридической связи между правообладателем и жилым домом и как следствие начинает защищаться в силу самой принадлежности дома истцу. Вместе с тем, весьма длительное время, отсутствует свобода распоряжения жилищем. Это обусловлено наличием порядка обращения имуществ, ограниченного правом родового наследования и правом родового выкупа. Так, Русская Правда, упоминая о возможности передачи по наследству дома, ограничивает круг возможных наследников пределами семьи наследодателя. При этом обыкновенно отличали особенный порядок наследования для смердов, бояр и членов дружины. У смердов порядок наследования ограничивался возможностью передачи дома лишь сыновьям. После бояр и дружинников, если нет сыновей, наследовали и дочери. Позднее каждое семейство получает возможность распоряжаться выделенным им земельным участком и расположенным на нем домом с согласия остальных родичей (членов общины). Исключение составляли лишь бездетные вотчинники, которым дозволялось отчуждать по своему усмотрению половину своего имущества. Но уже с XVI в. непосредственный владелец мог отчуждать свое имущество, не спрашивая предварительного согласия родичей, в то время как последние получили право выкупать обратно у приобретателя – чужеродца отчужденное имущество, что свидетельствует о формировании на данном этапе исторического развития особого права, ограниченного правом родового (общинного) выкупа.

Возможность возмездного отчуждения чужеродцу недвижимого имущества даже с согласия рода позволяет говорить о формировании уже в древней Руси особого правового режима купленных вотчин. Этот режим существенно отличался от узакононеного в дворянской грамоте и городовом положение 1785 г. Екатериной II режима благоприобретенных вотчин. Так, переход имения по купчей не всегда обуславливал мысль о «благоприобретении»[[5]](#footnote-5). Имение у покупщика приобретало качество благоприобретенного только в случае, если оно было куплено им у чужеродца или у родственника, имение у которого к моменту продажи было уже благоприобретенным. В отсутствие более точных древних свидетельств М.Ф. Владимирский-Буданов указывает только на единственно возможный способ приобретения купленной вотчины - куплю[[6]](#footnote-6), что свидетельствует о возможности владельца купленной вотчины распорядиться ей только путем продажи. Кроме того, субъектом права на купленную вотчину до дворянской грамоты и городового положения 1785 г. выступало семья в целом, в то время как позднее по законам империи безраздельным и единственным собственником благоприобретенного имущества считается физическое лицо, его приобретшее. Тем не менее, следует признать, что права лиц на купленные вотчины уже в это время по своему содержанию предоставляли больше возможностей их обладателям, чем права на родовые имущества. Так, владелец купленной вотчины мог продать ее без всяких ограничений, а родственникам в отношении последней не принадлежало право выкупа. Таким образом, право на купленные вотчины уже значительно приблизилось к юридическому представлению о праве собственности, несмотря на определенные ограничения в праве распоряжения.

Физическое лицо могло приобрести в частное обладание жилой дом и путем пожалования ему жалованной грамоты на землю, а затем отказа как ввода во владения за заслуги перед государством. Содержание права на пожалованные имущества в различные эпохи было весьма неодинаково. Первоначально пожалование не переносило полных прав собственности на приобретателя, однако в начале XVII в. при сильнейшем участии бояр в управлении государством выслуженные вотчины как принадлежащие приобретателю вследствие его личных заслуг были приравнены по правовому положению к вотчинам купленным.

Таким образом, все выше обозначенное позволяет говорить о том, что постепенно род (община) перестает быть общим собственником имущества, где каждый отдельный член рода (общины) первоначально не способный самостоятельно отчуждать свое имущество без согласия последнего, а позднее ограниченный в праве распоряжения, мало-помалу приобретает свободу распоряжения. В то же время дом как принадлежность земли в обширном смысле двор, дворище, можно даже в позднейшее время встретить в качестве объекта права целого рода.

Но если общинные права в сельских общинах длительное время были жизненны и создавали конкуренцию правам частных лиц, то в городских общинах, где на общинных землях возводились дорогостоящие жилые постройки, отличающиеся значительной ценностью, процесс стремления к их частному освоению был неизбежен. Толчком к разрушению так называемой посадской общины следует считать появление сторонних людей, приписанных к городу в порядке службы, которые, желая получить постоянную оседлость, приобрели у посадских людей дворы, а затем, отказываясь от службы государству, сохраняли права на дворы за собой. В целях сохранения благосостояния городской общины Уложением царя Алексея Михайловича право частных лиц на здания было отделено от права города на землю. Однако на практике члены городской общины, пользуясь своим правом на здания, продолжали отчуждать целые дворы, что уже к 1634 году способствовалоустановлению уголовного наказания за отчуждение городского имущества и уничтожению прав лиц на здания, которые были причислены к общинным имуществам. Таким образом, частные лица лишились всех прав на дворы, кроме права потомственного пользования. Но уже в первый год XVIII в. указ возвратил частным лицам права на дворы и разрешил свободное обращение дворов между тяглыми людьми и беломесцами, распространив на последних общую обязанность платить в казну разные подати и нести в пользу нее повинности. За городами остались лишь имущества, находившиеся в общем пользовании. Правда права частных лиц до издания городового положения при Екатерине не были сформулированы в законе и существовали до его издания в виде постановлений. Таким образом, частные лица приобрели дворы в городах в вечное владение с правом пользования и неограниченного распоряжения, сопряженное лишь с обязанностью справлять повинности в пользу государства.

В истории есть сведения[[7]](#footnote-7), что на поместном праве государством раздавались в пользование помимо земель, дворы в городах. По общему правилу владельцы поместий не могли ими распоряжаться, однако если владелец переводился на новое место службы по распоряжению правительства, ему дозволялось продать прежний двор и данное место. В 1611 и 1618 годах появляется возможность наследственного перехода поместья не только к нисходящим, но и боковым родственникам. Мена поместьями как древнейшее из прав распоряжения, дозволенных помещикам, при отсутствии права продавать и дарить поместья, постепенно стала прикрывать собой эти сделки. И уже законом 1685 г. владельцам поместий было дозволено безденежное отчуждение поместья, что равнялось продаже. Обязательность согласия правительства на совершение сделок с поместьями постепенно перешло в общие формы укрепления сделок с недвижимым имуществом.

Таким образом, следует заметить, что, несмотря на появление элементов частной собственности на недвижимое имущество права частных лиц, представляются достаточно ограниченными, состоящими в различной степени зависимости от государства. Указом о единонаследии от 23 марта 1714 года Петр I сравнял поместья с вотчинами, установив для обоих видов имущества общее ограничение в виде родового выкупа, чем уничтожил как таковое поместное право. В эпоху от Петра I до Екатерины II закон отверг большую часть ограничений частных вещных прав, введя массу новых, проистекающих уже не из вотчинных прав государства, а из фискальных и полицейских целей. На основе проведенного исследования стало известно, что в течение первых трех четвертей XVIII столетия конфискация частного имущества была самым обыкновенным делом, и совершалась под всякими предлогами. Вследствие чего, о полном праве собственности на жилые помещения, рассматриваемые как придаток к земле, можно говорить тогда, когда жалованной грамотой Петра III и Екатерины II служебная повинность была снята с дворянства и право личной собственности предоставлено двум сословиям, а при Александре II подобное положение распространилось в отношении всего населения. Ограничения права собственности, существовавшие как в до-Петровскую эпоху, так и при Петре I были устранены с сохранением лишь тех, которые были необходимы для обеспечения свободы имущественных отношений других лиц, а вслед за тем (в 1785 году) явилось то определение, которое мы встречаем в действующем законодательстве (420 ст. Гражд. Зак.)[[8]](#footnote-8). Таким образом, именно эту эпоху следует считать началом истории русского права собственности.

Однако наличие одиого-единственного права собственности с неизбежностью породило бы режим экономической изоляции, таким положением мог бы удовлетворяться только разве самый примитивный экономический быт. Вследствие чего, история возникновения и становления ограниченных вещных прав па такой объект как жилые помещения представляет особый интерес. Стоит заметить, что в своем первоначальном виде данные права появились в римский период. Древней формой их проявления было право человека пожизненно проживать в чужом доме, что являлось разновидностью личных сервитутов. Многие цивилисты, анализирующие истоки появления права проживания в Риме, склоняются к выводу, что оновозникло «в связи с толкованием завещательных распоряжений». Так, например, передавая свое имущество законным наследникам, завещатель желал предоставить своей жене право пожизненного пользования им.13 Легатарию предоставлялось право безвозмездно использовать чужой дом или его часть, как для собственного проживания, так и для проживания его семьи, а также сдавать это жилище другим лицам за плату.

Несмотря на то, что дореволюционное гражданское законодательство России данного права не знало «в действительности данные отношения были довольно часты»[[9]](#footnote-9). Так, в целях сохранения родового имущества жена как представитель другого рода, пришедшая в семью мужа вследствие замужества, а также дети женского пола, не обладали правами наследования на имущество главы семейства после его смерти, а получали лишь право пожизненного или срочного пользования жилым помещением, принадлежащим на праве собственности другим наследникам. Таким образом, завещательные распоряжения позволяли «субъекту по смерти подчинить изменения происходящих в имущественных отношениях своей воле и инициативе»[[10]](#footnote-10). Вместе с тем, характеристика древнейших русских завещательных распоряжений через категории «прижизненость», согласно которой переход завещательных прав и обязанностей происходил еще при жизни наследодателя, и «бесповоротность», свидетельствующую о немедленном юридическом эффекте, позволяет говорить о существовании в древнейшее время вещного права пожизненного жительства завещателя в своем имении в качестве иждивенца нового владельца в случае выздоровления, а «отсутствие в древнейшем праве каких-либо стеснений для проявления завещательной воли»свидетельствует о возможности возникновения вещного права проживания у любого третьего лица, не являющегося ни завещателем, ни наследником, в силу непосредственного указания об этом в завещательном распоряжении. О существовании завещательных распоряжений в отношении третьих лиц прямо упоминается в исследованиях СВ. Пахмана. Так, среди «особых предметов завещаний», наряду с освобождением завещателем своих должников, передачей наследнику прав по арендным договорам, он указывает на такой особый предмет завещания, как «предоставление права жительства в доме завещателя, после его смерти, не стесняя хозяйственных распоряжений наследника»[[11]](#footnote-11). При этом о каких-либо требованиях к субъектам данного права проживания в работе не упоминается.

Псковская судная грамота, закрепив возможность составления завещательного распоряжения «при своем животе»[[12]](#footnote-12), т.е. задолго до смерти и вступление его в силу только после смерти наследодателя, способствовало появлению еще одного основания возникновения ограниченного вещного права - договора об отчуждении имущества, содержащего подобие рентных отношений, существующих в современном российском праве. О таких договорах упоминается в работах Г.Ф. Шершеневича, К. Анненкова, М. Бруна.[[13]](#footnote-13)Так, Г.Ф. Шершеневич указывал: «Продается дом с тем, чтобы за продавцом сохранено было право жить во флигеле до конца жизни» . Существование в дореволюционной России подобных договоров подтверждается также судебной практикой. Таким образом, развитие русского дореволюционного законодательства о наследовании постепенно приводит к появлению двух самостоятельных оснований возникновения вещного права проживания - договора об отчуждении имущества и завещательного отказа.

Важно заметить, что право проживания рассматривалось в практике высших судебных инстанциях и цивилистами как вещное, а именно как разновидность личного сервитута . Об этом свидетельствует то обстоятельство, что «для приобретения вещного характера право проживания нуждалось вкрепостном утверждении его с отметкой в реестре»[[14]](#footnote-14). Относительно содержания вещного права проживания в литературе отмечался его строго личный характер[[15]](#footnote-15). Так Г.Ф. Шершеневич подчеркивал невозможность «отдачи дома или квартиры, предоставленных на праве жительства, другому лицу по договору имущественного найма»[[16]](#footnote-16). Исключение могло быть сделано только для членов семьи управомоченного лица, а равно для лиц, находящихся у него в служении, и гостей на том основании, что осуществление этого права и для этих лиц входит в сферу как бы личных нужд и потребностей самого управомоченного. Кроме всего прочего, право на чужое жилое помещение, ограниченное по своему содержанию, устанавливаемое, как правило, пожизненно, обладало правом следования и имело абсолютный характер защиты.

Что касается законодательного закрепления вещных прав на жилые помещения, то систематизация гражданских законов в т. X, ч. 1 Свода Законов, изданных в разное время, начиная с Уложения Алексея Михайловича, не внесла существенной ясности. Данный нормативный акт по-прежнему не содержал ни термина «вещное право», ни «ограниченные вещные права». Указание в Своде законов Гражданских на неполное право собственности, свидетельствующее о попытке законодателя обозначить разновидности иных вещных прав, помимо права собственности, во всем их многообразии, хотя и представляется похвальным, тем не менее, не решило имевшихся проблем. Закон смешивал ограничения права собственности с правами на чужую вещь, относя к неполным правам на имущество кроме последних, еще и ограничения права собственности, ограничения собственников отдельных имений, а также все права, связанные с отдельным пользованием, владением и распоряжением чужим имуществом, в то время как юридическая литература того времени при рассмотрении видов ограниченных вещных прав отмечала различие между вещными правами в чужом имуществе и ограничениями права собственности[[17]](#footnote-17).Вместе с тем, право, которое обыкновенно по понятиям всех народов содержимое с нравом собственности, предлагаемое в самых древних известиях и во всех узакононениях о собственности у русских, как то: в договорах Олега и Игоря с Греками, в Русской Правде, Судебниках, Уложении Царя Алексея Михайловича и прочих, впервые со всей точностью было определено именно в Своде Законов следующим образом[[18]](#footnote-18): «Кто, быв первым приобретателем имущества, по законному укреплению его в частную принадлежность, получил власть, в порядке, гражданскими законами установленном, исключительно и независимо от лица постороннего владеть, пользоваться и распоряжаться оным вечно и потомственно, доколе не передаст сей власти другому, или кому власть сия от первого приобретателя дошла непосредственно или через последующие законные передачи и укрепления: тот имеет на сие имущество право собственности». В то же время, указанное понятие было еще несовершенно и не лишено ряда недостатков. Заметим, что право собственности по закону называется правом полной собственности и характеризуется независимостью и исключительностью собственника во владении, пользовании и распоряжении вещью, что свидетельствует об его неограниченности. Однако впоследствии мы встречаем в законе целую систему ограничений права собственности на недвижимость как относительно пользования, так и распоряжения. Таким образом, следует согласиться с мнениями, высказанными в юридической литературе того времени, о невозможности существования полного неограниченного права собственности и признать право собственности, в отличие от других вещных прав, наименее ограниченным вещным правом. Кроме того, несмотря на то, что само понятие завещательного отказа сформулированное в цивилистике так и не получило законодательного закрепления в нормах дореволюционного гражданского законодательства, возможность предоставления прав в силу завещательного отказа получило закрепление в ст. 1086 тома X «Свода законов Российской империи».

Особо следует отметить проект Гражданского уложения Российской империи, который хотя и не закрепил категорию «вещное право», но отразил основные положения о содержании личных сервитутов, основаниях их возникновения и прекращения, что позволяет говорить об осознании и признании российским законодателем существования и необходимости закрепления в законе вещных прав, в том числе на жилые помещения. Так, под сервитутом в соответствии со ст. 994 Проекта понималось право в чужом имении, которое налагало на собственника этого имения обязанность что-либо терпеть или чего-либо не делать. Сервитуты делились на поземельные и личные, устанавливаемые в пользу определенного лица, к которым относили: право пользования, право на жилье, право охоты, право рыбной ловли, а также все поземельные сервитуты, приносящие пользу лицу хотя бы имением и не владеющим. Право на жилье согласно ст. 1023 Проекта означало право жить в чужом доме или его части, пользуясь для этого необходимыми службами. Основаниями возникновения права на жилье выступали договор и завещательное распоряжение. При этом владение не являлось основанием возникновения вотчинных прав в чужом имуществе. Вотчинные права в чужом имуществе приобретались по договору с момента внесения в вотчинную книгу, а по завещанию - со времени открытия наследства, независимо от внесения в книгу, что аналогично порядку, существующему в современном российском праве. Право на жилье в силу указания ст. 1021 Проекта предполагалось неотчуждаемым и могло быть передано иному лицу только в случае прямого указания на это в акте, установившем данное право. При определении потребности лица, имеющего право на жилье, принимались во внимание все члены его семьи, хотя бы она и возникла после установления этого права, а равно и прислуга. В качестве оснований прекращения права на жилье Проект Гражданского уложения прямо называл: гибель обремененного дома; наступления срока или условия, до которого право на жилье было установлено; соединение в одном лице собственника и управомоченного лица; отказ от права на жилье лица, в пользу которого оно установлено; смерть управомоченного лица[[19]](#footnote-19). Таким образом, следует признать, что право проживания сформировалось как обособленный институт частного права.

Вместе с тем, анализ книги 3 Проекта Гражданского уложения позволяет говорить не только о положительных, но и о его отрицательных чертах. Так, следует согласиться с Государственной Канцелярией указывающей, что термин «вотчинные права» используемый в виде общего названия для вещных прав на земельные участки и на жилые помещения является, по меньшей мере, неудачным. Так как с отменой в 1875 году служебных повинностей дворян слова «вотчина», «вотчинные права» начинают употребляться исключительно к правам земельной собственности. Противоречило сущности вещных прав и отнесение к ним авторских и изобретательских прав, а также прав на фирму. Более того, в среде цивилистов неоднократно подчеркивались недостатки относительно структуры изложения материала, отдельных видов прав в чужом имуществе[[20]](#footnote-20).

Переходя к рассмотрению укрепления выше названных вещных прав, следует отметить, что на всех этапах их становления и развития осознание обществом тесной связи между лицом и недвижимой вещью, момента установления вещного нрава, с которым соединяется общая обязанность воздерживаться от действий, несогласованных с правом активного субъекта, имело важное практическое значение. Так, если первоначально передача владения жилым помещением совместно с земельным участком от продавца к покупателю определялась совершением купчей один на один или при свидетелях, причем нередко с обрядами, оставляющими в памяти присутствующих воспоминание о совершенном переходе, то к XVII в. государство вмешивается в эти отношения и создает в Москве разряд лиц -площадных подьячих, призванных утверждать соединение прав с конкретными лицами. Вследствие чего, момент перехода вещных прав стал определяться моментом записи акта о продаже, дарении, мене в приказ. Так, в случае «продажи одной и той же вотчины разным лицам, право собственности признается не за тем, чья купчая была совершена раньше, а за тем, кто прежде справил имение»[[21]](#footnote-21). Старшинство купчих применялось только тогда, когда ни одна из них не была записана в приказ. Признание "дома недвижимостью создало возможность его самостоятельного обращения отдельно от оборота земли, что обусловило выделение земского приказа, где укрепление получали жилые дома и дворы, а также поместного, где объектом выступала земля.

Со времени Петра I на Руси утвердился новый крепостной порядок, согласно которому укрепление вещных прав на жилые помещения, относилось уже не к моменту внесения в приказные книги, а к моменту совершения акта, что выражалось правилом «имение справлять за тем, чья крепость старее». Так, «если одно и тоже имение было продано двум разным лицам, то имение утверждалось за тем покупщиком, который купчую крепость совершил прежде. В пользу же другого покупщика взыскивалась с подложного продавца цена, ему заплаченная, со всеми убытками»[[22]](#footnote-22). Налицо существенный недостаток крепостной системы укрепления, заключающийся в неопределенности момента перехода вещных прав. Покупатель при приобретении дома не мог быть уверен в том, что данный дом не продан или не заложен в другом месте другому лицу.

В царствование Екатерины II, Юстиц - Коллегия, как центральное место, заведовавшее совершением крепостей, было уничтожено, а право совершения крепостных актов возложено па местные учреждения крепостных дел при гражданских палатах и уездных Судах. Более того, крепостным порядком стали совершаться только акты, по которым происходил переход вещных прав на недвижимости, в отличие от петровского периода, где данному порядку подчинялись все сделки без исключения. Таким образом, совершение крепостных дел было возложено на судебные органы, основные задачи которых были совсем другие.

Согласно нотариальной системе, введенной Положением о нотариальной части от 14 апреля 1866 года, сначала в столицах, губернских городах, а потом и повсеместно, сделки о переходе или ограничении права собственности на недвижимость должны совершаться у нотариусов в присутствии свидетелей. Сделка могла быть совершена в любом месте, однако вещное право по ней переходило не иначе как по утверждению ее старшим нотариусом по месту нахождения недвижимости путем внесения сведений о сделке в крепостную книгу и отметки о том в реестре крепостных дел. Так «если на одну и ту же недвижимость совершалось несколько купчих в разных местах, вещное право приобретал не тот, кто совершил акт ранее, а тот, кто прежде предъявил его к утверждению»[[23]](#footnote-23).

При всех явных преимуществах, нотариальная система, в сравнении со старым крепостным порядком, не лишена была и многих недостатков. Так, по мнению Шершеневича Г.Ф., четко не был определен момент приобретения вещного права, под которым можно понимать утверждение старшим нотариусом представленного ему акта, вручение старшим нотариусом выписи лицу, к которому переходит недвижимость, ввод во владение как действительная передача имения приобретателю или отметку в реестре крепостных дел о совершенном вводе. Сложность и длительность порядка укрепления способствовала появлению неукрепленных недвижимостей. Гласность крепостных книг и совершаемых в них записей, путем оглашения в Сенатских Ведомостях, следует признать не достаточно обеспеченной ввиду дальности ее расположения от мест совершаемых переходов[[24]](#footnote-24).

Лучшей, по мнению большинства ученых того времени, системой укрепления прав на недвижимость являлась так называемая ипотечная система, принятая передовыми законодательствами, а также в Привислинском и Остсзейском краях. Характеризуясь двумя основными принципами: принципом внесения, который знала наша крепостная система, и принципом публичной веры как достоверностью и бесповоротностью их для третьих добросовестныхлиц, подкрепленного доступностью обозрения ипотечных книг и ведением записи по названиям недвижимостей, ипотечная система способствовала обеспечению твердости оборота недвижимостей[[25]](#footnote-25).

Несовершенство нотариальной системы укрепления вещных прав способствовало разработке в 1893 году проекта вотчинного устава призванного ввести в России ипотечную систему, который так и не был реализован. Согласно проекту вотчинного устава право собственности, права в чужом имении и право залога, подлежали обязательному занесению в гласные вотчинные книги, открытые для обозрения всем желающим, содержание которых являлось достоверным для всех лиц, приобретающих по ней права. Отсюда принцип бесповоротности вотчинных прав, в силу которого право собственности или иные права, приобретенные от лица, обозначенного в книге собственником имения, остаются неприкосновенными, даже если потом суд и признает, что имение принадлежит другому лицу.

Отдельного внимания заслуживает дореволюционное гражданское законодательство о вещно-иравовой защите, которой в указанный период наделялся собственник имущества. Так, согласно Свода Законов, каждому собственнику предоставлялось право отыскивать его имущество из чужого неправомерного владения, а каждому, владеющему чужим имуществом незаконно, вменялась обязанность возвратить находящиеся в его владении имущество его настоящему хозяину, т.е. собственнику. Это схоже с римским правом в предоставлении защиты, которая допускалась в случае нарушения права собственности посредством удержания вещи в своем обладании и непредставлении ее собственнику. Причем обязанность возвращения имущества возлагалось, безусловно, на каждого незаконного владельца, без всякого различия того, было ли это владение добросовестным или недобросовестным[[26]](#footnote-26). Однако более подробное рассмотрение законодательства приводит к утверждению, что вообще, Свод Законов, все-таки ограждал правадобросовестного приобретателя. Это видно из положения, согласно которому на незаконного недобросовестного владельца при возвращении бывшего в его владении имущества собственнику, возлагалась обязанность вознаградить последнего за всякий ущерб в имении и за все убытки по имению, за все отчуждаемое им из этого имущества или заложенное[[27]](#footnote-27). При этом добросовестный владелец не обязан возвращать законному хозяину доходы, полученные с имения, он не отвечает за потребление всего того, что относилось к обыкновенным и текущим доходам с имения, не отвечает за повреждение не только случайное, но и от небрежности происшедшее[[28]](#footnote-28).

Не лишено было наше законодательство и негаторного способа защиты, который имел место в случаях, когда право собственности нарушалось посторонним лицом не завладением вещью или ее удержанием, а посредством фактического воздействия на нее, или путем создания препятствий для осуществления собственником своего права собственности, которое причинило ему вред или убытки.

В отношении обладателей иных вещных прав, какие либо специальные правила, предусматривающие возможность их защиты, в законе отсутствовали. Однако Е.В. Васьковский обосновывал в юридической литературе возможность предъявления иска о защите прав на чужие вещи лицом, этими правами управомоченным, ссылаясь на общие правила «О праве судебной защиты по имуществам»[[29]](#footnote-29). Башмаков А.А. ссылаясь на ст. ст. 691 и 693 тома X «Свода законов Российской империи» приходил к выводу о возможности предъявления субъектом права проживания двух видов исков: иска о признании за субъектом его права проживания и допущении его к осуществлению этого права и иска об удовлетворении и вознаграждении в случаях какого-либо нарушения его прав в пользования домом или постановления каких-либо препятствий к осуществлению этих прав, или же допущения каких-либо стеснений в осуществлении прав пользования[[30]](#footnote-30).

По словам К. Анненкова, «иски эти могут быть предъявляемы ко всякому лицу, эти права нарушившему, то есть одинаково, как собственнику... так и ко всякому постороннему третьему лицу, на том основании, что правилами ст.ст. 691, 693 Т. X. предоставляется право вообще на предъявление указанных исков только теми лицами, права которых нарушены, но, однако же, безразлично каждого лица, их нарушившего - неправильным ли удержанием имущества первых, или же каким-либо иным образом»[[31]](#footnote-31). Отсюда следует, что возможность использования вещных исков в дореволюционном гражданском праве признавалась только за носителями вещных прав и могла быть реализована против всех потенциальных нарушителей, включая собственника.

Таким образом, подводя итог исследованию вещных прав на жилые помещения в дореволюционном русском праве, следует отметить, стремительное развитие гражданско-правовой науки того времени, в теории которой имелись серьезные исследования этой категории, чего нельзя сказать о дореволюционном гражданском законодательстве, остававшемся ограниченным и не последовательным.

Революционные события 1917 года в России не могли не отразиться на категории вещных прав на жилые помещения. Так, в первые же дни своего существования новая власть предприняла целый ряд экономических, политических и правовых мер для обеспечения трудящихся жильем. 28 октября 1917 года издается постановление «О жилищном моратории». Вслед за этим 30 октября 1917 года НКВД публикует постановление о передаче жилья в ведение городов. 14 декабря 1917 года СЫК РСФСР принял Декрет «О запрещении сделок с недвижимостью». 27 апреля 1918 года Президиумом ВЦИК был принят Декрет «Об отмене наследования», а 20 августа 1918 года - Декрет «Об отмене частной собственности на недвижимости в городах». Таким образом, советская власть на первых этапах своего становления фактически овладела всемгородским жилищным фондом и начала расселение граждан в освободившиеся квартиры. В Гражданском кодексе РСФСР как в первом кодифицированном нормативном акте, принятом 11 ноября 1922 года, впервые был введен особый раздел «Вещное право», который состоял из трех видов вещных прав: право собственности, право залога и право застройки. Отсюда видно, что действующее на тот момент законодательство к вещным правам на жилые помещения прямо относило лишь право собственности. Вместе с тем, как правильно отмечает Т.В. Новицкая,[[32]](#footnote-32) в задачу законодателя входило создание наиболее благополучного режима лишь для социалистической собственности, что на общем фоне отрицания советской властью всего частного повлекло за собой повсеместную отмену частной собственности на недвижимое имущество и утверждение господства собственности государственной. И только в 1924 году часть муниципализированных строений была демуниципализирована, что свидетельствует о возрождении в РСФСР индивидуального жилищного фонда[[33]](#footnote-33).

Несмотря на то, что вещные права пользования чужим жилым помещением в ГК РСФСР 1922 г. не упоминались, фактически такие отношения существовали. Об этом свидетельствует не только юридическая литература, в которой неоднократно упоминалась возможность установления прав пользования чужим жилым помещением на основании договора об отчуждении недвижимого имущества или завещания[[34]](#footnote-34), но и судебная практика. При этом ориентация судов на споры, возникающие по поводу указанных прав, изначально была отрицательной. Так, относительно передачи жилых строений под предоставление иждивения продавцу покупателем, указывалось «либо на то, что эта сделка притворна, прикрывающая фактическое дарение, либо что она явно не выгодна одной из сторон и заставляет подозревать ростовщический элемент»[[35]](#footnote-35). Пленум Верховного Суда РСФСР в Постановлении от 14 сентября 1925 года ссылаясь на ст. 130, 180 ГК РСФСР 1922 г., признал, что договоры продажи строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания недействительны как договоры без установления платежа и покупной цены. Вместе с тем, Верховный Суд РСФСР констатировал, исходя из бытовых экономических условий переживаемого периода, возможность признавать судом в отдельных случаях указанные сделки действительными, руководствуясь при этом принципом справедливости, так как их расторжение может принести больший вред наиболее слабой стороне, а именно продавцу[[36]](#footnote-36). Таким образом, следует согласиться с утверждением о том, что Гражданский кодекс 1922 г. является переходным нормативно-правовым актом от дореволюционного частного права к советскому праву, где институт вещного права не получил должного развития.

|  |
| --- |
| В случае, продавец не обязанности по объекта недвижимости от прав лиц, а не согласен товар, обремененный третьих лиц, покупатель вправе соответствие с.1 ст.460 РФ требовать цены товара расторжения договора если не доказано, что знал или был знать правах третьих на этот. Бремя доказывания обстоятельств лежит продавце.Для лиц, которые силу прямого закона сохраняют пользования жилым при его представляется возможным к историческому поскольку позиция в отношении лиц менялась течением времени. п.2 ст.292 РФ в действовавшей до января 2005., содержал согласно которому права собственности жилой дом квартиру к лицу не основанием для права пользования помещением членами прежнего собственника, иное не законом. Согласно.ст.53,127 ЖК состав членов собственника квартиры аналогично категории семей нанимателей домах государственного общественного фондов членов жилищно-строительных. Те члены которые непосредственно к таковым (супруг собственника его дети родители), имели пользоваться жилой в квартире в случае в ней с ее так и него. Совместное с собственником и ведение ним общего имело значение отношении других родственников, нетрудоспособных и иных которые по основанию могли признаны членами семьи.С марта 2005. Круг членов собственника определен п.1 ст.31 РФ. По мнению, установление критерия как с собственником ведение хозяйства не является основанием для того или лица членом собственника, необходимо факт создания лицами в семейных отношений. словами, к семьи собственника силу формулировки. 31 ЖК можно относить супругов, их и детей. пользования жилым возникает у семьи, как с момента их собственником жилую площадь, при вселении не было соглашением, заключенным собственником и членом семьи. порядке урегулирования имущественных отношений. бывших членов нанимателя в государственного, муниципального общественного жилищного члена жилищно-строительного это право одновременно с право собственности квартиру нанимателем его семьи) членом кооператива. вселением в члена семьи может пониматься гражданина по жительства, поскольку соответствии с РФ «О граждан Российской на свободу выбор места и жительства пределах Российской регистрация или таковой не служить основанием или условием прав и граждан.Вместе тем, следует что при дел, связанных признанием права жилым помещением, оценивают данные, о наличии отсутствии прописки как одно доказательств того, ли между жилого помещения, его семьи о вселении в занимаемое жилое помещение на каких.Сохранение членами семьи права пользования помещением при отчуждении другим составляло основное для реализации жилого помещения распоряжения им. создания максимальной жилья на недвижимости и рисков ипотечного положения Федеральным от 30.12.2004. № 213-ФЗ внесении изменений часть первую кодекса РФ» ст.292 ГК внесены изменения, которым члены собственника жилого сохраняют право этим помещением его отчуждении лицам лишь случаях, предусмотренных. |

Начавшийся в 60 - 90 годы новый виток кодификации гражданского законодательства, результатом которого стало создание Основ гражданского законодательства СССР 1961 г, а вслед за ним и Гражданского кодекса 1964 г., внес существенные изменения в категорию вещных прав. Несмотря на то, что ни в одном из нормативных актов категория «вещных прав» закреплена не была и почти не упоминалась в юридической науке, ряд вопросов, которые до этого вызывали трудности в судебной практике и споры в юридической литературе были разрешены. Главной победой следует признать законодательное закрепление фактически сложившихся отношений проживания в чужом жилом помещении на основании завещательного отказа и договора пожизненного содержания.

Так, согласно ст. 253, 254 ГК РСФСР 1964 г. предусматривалась возможность купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, где в качестве сторон могли выступать только граждане, а продавцом - нетрудоспособный но возрасту или состоянию здоровья гражданин.

Применение указанных норм первоначально сводилось лишь ксделкам, совершаемым с жилыми домами, и только после вовлечения в гражданский оборот (с введением в действие Закона СССР «О собственности в СССР», а также Закона РСФСР «О собственности в РСФСР») квартир в многоквартирных домах и ко всем жилым помещениям.

Отчуждение дома при жизни продавца запрещалось. В юридической литературе это объяснялось необходимостью максимальной охраны интересов нетрудоспособного продавца на случай, если договор впоследствии будет расторгнут и возникнет вопрос о возврате дома[[37]](#footnote-37).

Вместе с тем, следует заметить, что на практике эти нормы применялись гораздо шире, а отношения такого рода оформлялись либо договором дарения, либо завещанием. Такая ситуация в случае возникновения спора приводила к тому, что участники данных отношений не имели надлежащей защиты[[38]](#footnote-38).

Помимо закрепления возможности заключения договоров пожизненного содержания с иждивением ГК РСФСР предусмотрел возможность возникновения права проживания на основании завещательного отказа. В абз. 2 ст. 538 ГК РСФСР подчеркивалось, что право пожизненного пользования домом или его частью могло быть предоставлено в силу завещательного отказа. Здесь же говорилось, что при последующем переходе права собственности на дом или его часть право пожизненного пользования сохраняется.

Таким образом, сказанное позволяет заключить, что впервые в истории российского права вещные отношения пользования чужими жилыми помещениями в силу договора и завещательного отказа получили законодательное закрепление. При этом, как и право собственности, эти права не возводились в «ранг» вещных. Причинами такого отрицательного отношения к категории вещных прав следует признать политику социалистического государства, пытающегося создать собственное право и отвергающего чуждые буржуазные институты, в числе которых оказалось и вещное право[[39]](#footnote-39). В результате не только специальные научные исследования данной проблематики,но и сама терминология вещного права надолго исчезли из отечественной цивилистики.

Огромную роль в развитии законодательства России сыграло принятие 7 октября 1977 г. Конституции СССР, впервые в мире провозгласившей право граждан на жилище, и последовавшая за этим кодификация жилищного законодательства. Так во исполнение ст. 44 Конституции СССР 15 июня 1981 г. четвертая сессия Верховного Совета СССР десятого созыва приняла «Основы жилищного законодательства СССР и союзных республик»[[40]](#footnote-40), вступившие в действие с 1 января 1982 г., а уже 24 июня 1983 г. был принят Жилищный кодекс РСФСР[[41]](#footnote-41). В соответствии со ст. 44 Основ жилищного законодательства и ст. 127 ЖК РСФСР граждане, имевшие в личной собственности жилой дом (часть дома), могли пользоваться им для личного проживания и проживания членов их семей. Члены семьи собственника жилого дома, проживающие совместно с ним, были вправе пользоваться наравне с ним помещениями в доме, если при их вселении не было оговорено иное. При этом право пользования помещением сохранялось за членами семьи собственника жилого помещения и в случае прекращения семейных отношений с собственником, а к отношениям пользования жилым помещением уже между собственником и бывшими членами его семьи применялись правила, предусмотренные ЖК РСФСР для отношений найма. Таким образом, можно констатировать, что с принятием Основ жилищного законодательства СССР и ЖК РСФСР законодательное закрепление получают отношения по пользованию жилыми помещениями членами семьи собственника жилья. В связи с преобразованием в политической и экономической жизни страны 90-е годы XX в. следует охарактеризовать как начало возрождения вещного права, так как именно в этот период было принято большое количество нормативно-правовых актов, направленных на регулирование отношений собственности и иных вещных прав. Так, 6 марта 1990 г. принимается закон «О собственности в СССР», на основании которого впоследствии был принят Закон «О собственности в РСФСР». 31 мая 1991 г. утверждаются новые «Основы гражданского законодательства СССР и союзных республик, 4 июля 1991 г. принимается Закон «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», Законом от 6 июля 1991 г. № 1552-1 были внесены изменения и дополнения в ЖК РСФСР, что в конечном итоге привело к увеличению в России частного жилищного фонда, а также формированию категории вещных прав. Тем не менее, наиболее полное закрепление категория вещных прав получила в ГК РФ. Так, Гражданский кодекс РФ в части первой[[42]](#footnote-42), вступившей в силу 1 января 1995 г., в разделе II «Право собственности и другие вещные права» последовательно регламентировал отношения, возникающие в связи с возникновением, осуществлением и прекращением права собственности и иных ограниченных вещных прав.

Новеллой законодателя следует признать главу 18 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», выделение которой объясняется тем, что жилые помещения составляют особую ценность для общества и нуждаются в специальном внимании со стороны законодателя[[43]](#footnote-43). При этом в указанной главе законодатель помимо права собственности на жилое помещение прямо упоминает о праве пользования членами семьи собственника принадлежащем ему жилым помещением, наделяя его правом следования и абсолютной защитой, что свидетельствует о его вещно-правовом характере.

Особого внимания заслуживает глава 17 ГК РФ, посвященная праву собственности и другим вещные права на землю, содержащая нормы, регулирующие институт сервитута. В частности, в ст. 277 ГК РФ предусмотрена возможность обременения сервитутом не только земельного участка, но и других видов недвижимого имущества, «ограниченное пользование которыми необходимо вне связи с пользованием земельным участком». Таким образом, можно говорить о законодательном закреплении еще одного вещного права на жилые помещения, а именно сервитута на жилое помещение.

Принятая 26 января 1996 г. часть вторая ГК РФ в главе 33 предусмотрела возможность заключения договора пожизненного содержания с иждивением. На основании указанного договора у получателя ренты может возникнуть пожизненное право пользования жилым помещением, принадлежащим на праве собственности другому лицу. Часть третья ГК РФ[[44]](#footnote-44),принятая 26 ноября 2001 г. в ст. 1137 «Завещательный отказ» предусмотрела возможность возникновения права пользования чужим жилым помещением отказополучателя пожизненно или на иной срок. А Жилищный кодекс РФ[[45]](#footnote-45), вступивший в законную силу 1 марта 2005 г., как представляется, окончательно разрешил вопрос о вещно-правовой природе права пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу и по договору пожизненного содержания с иждивением, поместив их в раздел II «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения»

Вплоть до принятия Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. порядок укрепления права собственности и других вещных прав на жилые помещения не менялся.

Определенные изменения в послереволюционный период затронули содержание защиты вещных прав. Так ГК РСФСР 1922 г., в отличии от дореволюционного законодательства, впервые предоставил вещно-правовую защиту нанимателям как обладателям обязательственного права на чужую вещь. В дальнейшем данное право было признано сначала в юридической литературе, а затем и на законодательном уровне (ст. 157 ГК РСФСР 1964 г.) за всеми титульными владельцами, приобретающими владение на основании договора[[46]](#footnote-46).Кроме того, если дореволюционное законодательство, разъясняя содержание добросовестного и недобросовестного приобретения не придавало ему должного значения в рамках удовлетворения виндикационного иска и имущество истребовалось из любого незаконного владения без учета добросовестности приобретателя, то современное законодательство предоставляет нам более совершенные средства защиты вещных прав, о которых будет сказано в главе 3 параграфе 5 данного диссертационного исследования.

В заключении стоит отметить, что, несмотря на то, что появление вещных прав на жилые помещения было явлением естественным, складывающимся в обществе посредством удовлетворения потребностей граждан в жилье, становление и развитие данной категории в праве было сопряжено с известными трудностями. Дореволюционное законодательство, закрепившее широкий перечень вещных нрав на земли, тем не менее, не внесло ясности в регулирование вещных правоотношений в жилищной сфере, чего нельзя сказать о науке гражданского права. В дореволюционной России она развивалась достаточно стремительно и достигла определенного успеха в исследовании данной категории. Несмотря на сохраняющуюся актуальность, право собственности и иные вещные права на жилые помещения не нашли своего законодательного закрепления и в советское время, характеризующееся полной ликвидацией самой категории вещных прав. Однако, несмотря на длительные гонения и отказ от специальной терминологии, как законодателя, так и юридической науки, категория вещных прав на жилые помещения своих позиций не сдала, о чем свидетельствует факт законодательного закрепления и научного изучения в современное время. Подобная живучесть вещного права на жилье обусловлена, как представляется, обеспеченной возможностью удовлетворения за счет жилого помещения потребности проживания, имеющей важное практическое значение для общества во все исторические эпохи.

**1.2. Понятие договора купли-продажи жилья  как разновидности договора купли-продажи недвижимого имущества и его  правовая  природа**

Договор купли-продажи жилых помещений является подвидом договора продажи недвижимости, регулируется § 7 гл. 30 и ст. 558 ГК РФ. Пункт 1 ст. 558 ГК РФ в качестве дополнительного существенного условия 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, устанавливает перечень таких лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (п. 1 ст. 558 ГК).

К таким лицам могут быть отнесены следующие субъекты:

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

2) наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане (ст. 677 ГК РФ);

|  |
| --- |
| В случае, продавец не обязанности по объекта недвижимости от прав лиц, а не согласен товар, обремененный третьих лиц, покупатель вправе соответствие с.1 ст.460 РФ требовать цены товара расторжения договора если не доказано, что знал или был знать правах третьих на этот. Бремя доказывания обстоятельств лежит продавце.Для лиц, которые силу прямого закона сохраняют пользования жилым при его представляется возможным к историческому поскольку позиция в отношении лиц менялась течением времени. п.2 ст.292 РФ в действовавшей до января 2005., содержал согласно которому права собственности жилой дом квартиру к лицу не основанием для права пользования помещением членами прежнего собственника, иное не законом. Согласно.ст.53,127 ЖК состав членов собственника квартиры аналогично категории семей нанимателей домах государственного общественного фондов членов жилищно-строительных. Те члены которые непосредственно к таковым (супруг собственника его дети родители), имели пользоваться жилой в квартире в случае в ней с ее так и него. Совместное с собственником и ведение ним общего имело значение отношении других родственников, нетрудоспособных и иных которые по основанию могли признаны членами семьи.С марта 2005. Круг членов собственника определен п.1 ст.31 РФ. По мнению, установление критерия как с собственником ведение хозяйства не является основанием для того или лица членом собственника, необходимо факт создания лицами в семейных отношений. словами, к семьи собственника силу формулировки. 31 ЖК можно относить супругов, их и детей. пользования жилым возникает у семьи, как с момента их собственником жилую площадь, при вселении не было соглашением, заключенным собственником и членом семьи. порядке урегулирования имущественных отношений. бывших членов нанимателя в государственного, муниципального общественного жилищного члена жилищно-строительного это право одновременно с право собственности квартиру нанимателем его семьи) членом кооператива. вселением в члена семьи может пониматься гражданина по жительства, поскольку соответствии с РФ «О граждан Российской на свободу выбор места и жительства пределах Российской регистрация или таковой не служить основанием или условием прав и граждан.Вместе тем, следует что при дел, связанных признанием права жилым помещением, оценивают данные, о наличии отсутствии прописки как одно доказательств того, ли между жилого помещения, его семьи о вселении в занимаемое жилое помещение на каких.Сохранение членами семьи права пользования помещением при отчуждении другим составляло основное для реализации жилого помещения распоряжения им. создания максимальной жилья на недвижимости и рисков ипотечного положения Федеральным от 30.12.2004. № 213-ФЗ внесении изменений часть первую кодекса РФ» ст.292 ГК внесены изменения, которым члены собственника жилого сохраняют право этим помещением его отчуждении лицам лишь случаях, предусмотренных. |

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

4) временные жильцы, которым нанимателем и гражданами, постоянно с ним проживающими, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя предоставлено право безвозмездного проживания сроком до шести месяцев;

5) лицо, обладающее правом пожизненного пользования жилым помещением в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ);

6) получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, если в договоре оговорено проживание его в данном жилом помещении (п. 1 ст. 602, п. 1 ст. 586 ГК РФ, ст. 34 ЖК РФ);

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

Лица, указанные в пунктах «а»-«г» сохраняют право пользования жилым помещением после его приобретения новым собственником в силу положений ст. 675 ГК РФ и ст. 64 ЖК РФ, устанавливающим, что переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения данного договора: новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Приведенный перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, не имеет исчерпывающего характера: законодательством могут быть определены и иные лица и основания сохранения за ними такого права. Если лица, сохраняющие в соответствии с законом права пользования жильем, не были указаны в договоре купли-продажи жилья, такой договор считается незаключенным (1 ст. 432 ГК РФ).

Наряду с указанными особенностями законодательством могут быть установлены и иные дополнительные особенности совершения сделок купли-продажи жилых помещений, например:

1. согласно п. 4 ст. 292 ГК РФ продажа жилого помещения допускается только с согласия органа опеки и попечительства в случаях, если в продаваемом жилье проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства); либо если такой продажей затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц;
2. при продаже комнаты в коммунальной квартире необходимо соблюдать право преимущественной покупки отчуждаемой комнаты, принадлежащее остальным собственникам комнат в данной коммунальной квартире (ч. 6 ст. 42 ЖК РФ). Здесь у покупателя возникает также право общей долевой собственности на общее имущество в коммунальной квартире (ч. 3 ст. 42 ЖК РФ), доля которой пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты;
3. при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ст. 38 ЖК РФ). Состав такого имущества определен в ст. 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ. Условия договора, согласно которым переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ «по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество». Договор купли-продажи недвижимости является самостоятельной разновидностью договора купли-продажи, который имеет особый предмет – недвижимое имущество, перечень которого дан в п. 1 ст. 130 ГК РФ, в том числе – воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, объекты незавершенного строительства.

По своей юридической природе договор продажи недвижимости, как и договор купли-продажи, является консенсуальным (считается заключённым с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям в установленной законом форме – п. 1 ст. 550 ГК РФ), возмездным (п. 1 ст. 555 ГК РФ), двусторонним (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Правовое регулирование купли-продажи недвижимости осуществляется на основании норм § 7 гл. 30 ГК РФ «Продажа недвижимости», которые являются общими и применяются к данному договору независимо от специфики его субъектного состава и объектов, отчуждаемых по данному договору. Наряду с нормами общего характера к данному договору применяются и специальные нормы, регламентирующие отношения по продаже недвижимого имущества отдельных видов либо с участием субъектов, имеющих специальный правовой статус, либо учитывающие специфику порядка заключения договора.

Введение специальных правил регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества обусловлено тем, что передача недвижимого имущества по договору купли-продажи имеет ряд особенностей, обусловленный спецификой его предмета (жилые помещения, земельные участки, земельные участки, относящиеся к землям обороны, безопасности и земли иного специального назначения, водные объекты, предприятия и пр.): особый порядок оформления документов и осмотра предмета договора продажи недвижимости, а также выявления недостатков недвижимого имущества и предъявления в связи с этим требований, в некоторых случаях законодатель также стремится защитить права определённой категории субъектов (несовершеннолетние, члены семьи собственника жилого помещения, кредиторы продавца предприятия и др.).

Именно специфика предмета данного договора определяет необходимость применения к договору купли-продажи недвижимого имущества не только параграфов 7 и 8 гл. 30 ГК РФ, но и положений отраслевого законодательства.

Например, договоры продажи недвижимости, заключаемые на торгах, в том числе на публичных, регулируются также нормами статей 447-449 ГК РФ; если же это имущество реализуется в порядке принудительного исполнения решения суда, то применяются также правила статей 54, 62, 63 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (СЗ РФ. 2007. № 41. Ст. 4849).

К купле-продаже жилых помещений применяются нормы Жилищного кодекса РФ.

Так, продажа (или её запрет) земельных участков в зависимости от категории земельного фонда, к которому относится конкретный участок, и целей его использования регулируется Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ, законами закрытом административно-территориальном образовании, о недрах, об обороте земель сельскохозяйственного назначения, о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах, о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан, о территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, об обороне, об уничтожении химического оружия, о государственной границе Российской Федерации и др.

В отношении купли-продажи названных в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ объектов гражданских прав, отнесённых к недвижимому имуществу, применяются отдельные нормы Воздушного кодекса РФ, Кодекса торгового мореплавания РФ, Кодекса внутреннего водного транспорта РФ, Закона РФ от 20 августа 1993 г. № 5663-1 «О космической деятельности» (Российская газета. 1993. – 6 октября) и др.

Правовой режим земель историко-культурного назначения, т.е. земли, на которых находятся памятники истории и культуры, достопримечательные места, военные и гражданские захоронения, закреплен Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»[[47]](#footnote-47). Изъятие этих земель и деятельность, не соответствующая их целевому назначению, не допускаются. Также отчуждение данных земельных участков возможно только для осуществления названной деятельности.

К договорам продажи недвижимости в процессе приватизации применяются нормы законодательства о приватизации, например, Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»[[48]](#footnote-48) (СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251); правила ГК РФ, закрепляющие порядок приобретения и прекращения права собственности на недвижимое имущество, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное (ст. 217 ГК РФ, ст. 3 названного Федерального закона).

|  |
| --- |
| В случае, продавец не обязанности по объекта недвижимости от прав лиц, а не согласен товар, обремененный третьих лиц, покупатель вправе соответствие с.1 ст.460 РФ требовать цены товара расторжения договора если не доказано, что знал или был знать правах третьих на этот. Бремя доказывания обстоятельств лежит продавце.Для лиц, которые силу прямого закона сохраняют пользования жилым при его представляется возможным к историческому поскольку позиция в отношении лиц менялась течением времени. п.2 ст.292 РФ в действовавшей до января 2005., содержал согласно которому права собственности жилой дом квартиру к лицу не основанием для права пользования помещением членами прежнего собственника, иное не законом. Согласно.ст.53,127 ЖК состав членов собственника квартиры аналогично категории семей нанимателей домах государственного общественного фондов членов жилищно-строительных. Те члены которые непосредственно к таковым (супруг собственника его дети родители), имели пользоваться жилой в квартире в случае в ней с ее так и него. Совместное с собственником и ведение ним общего имело значение отношении других родственников, нетрудоспособных и иных которые по основанию могли признаны членами семьи.С марта 2005. Круг членов собственника определен п.1 ст.31 РФ. По мнению, установление критерия как с собственником ведение хозяйства не является основанием для того или лица членом собственника, необходимо факт создания лицами в семейных отношений. словами, к семьи собственника силу формулировки. 31 ЖК можно относить супругов, их и детей. пользования жилым возникает у семьи, как с момента их собственником жилую площадь, при вселении не было соглашением, заключенным собственником и членом семьи. порядке урегулирования имущественных отношений. бывших членов нанимателя в государственного, муниципального общественного жилищного члена жилищно-строительного это право одновременно с право собственности квартиру нанимателем его семьи) членом кооператива. вселением в члена семьи может пониматься гражданина по жительства, поскольку соответствии с РФ «О граждан Российской на свободу выбор места и жительства пределах Российской регистрация или таковой не служить основанием или условием прав и граждан.Вместе тем, следует что при дел, связанных признанием права жилым помещением, оценивают данные, о наличии отсутствии прописки как одно доказательств того, ли между жилого помещения, его семьи о вселении в занимаемое жилое помещение на каких.Сохранение членами семьи права пользования помещением при отчуждении другим составляло основное для реализации жилого помещения распоряжения им. создания максимальной жилья на недвижимости и рисков ипотечного положения Федеральным от 30.12.2004. № 213-ФЗ внесении изменений часть первую кодекса РФ» ст.292 ГК внесены изменения, которым члены собственника жилого сохраняют право этим помещением его отчуждении лицам лишь случаях, предусмотренных. |

В зависимости от особенностей правового статуса сторон договора к купле-продаже недвижимости применяются также соответствующие нормы Семейного кодекса РФ, законов об опеке и попечительстве, о государственных и муниципальных унитарных предприятиях, об акционерных обществах, об автономных учреждениях, о крестьянском (фермерском) хозяйстве, о разграничении государственной собственности на землю, об обороне и др.

Так, пункт 3 ст. 35 СК РФ устанавливает, что для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью необходимо получить нотариально заверенное согласие другого супруга; супруг, чье нотариально заверенное согласие не было получено, может требовать признания сделки недействительной в течение года с момента, когда он узнал или должен был узнать о совершении сделки.

Во всех случаях купли-продажи недвижимости подлежат применению нормы Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[49]](#footnote-49) (СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594), поскольку право собственности покупателя на приобретаемое имущество возникает только после государственной регистрации перехода к нему права собственности на данный объект.

Сторонами договора продажи недвижимости являются продавец и покупатель, которыми могут быть как юридические, так и физические лица. При этом, предписаниями отдельных законов (а также уставом) на юридическое лицо могут налагаться ограничения на приобретение и отчуждение недвижимого имущества, например, если продажа акционерным обществом или обществом с ограниченной ответственностью недвижимости является крупной сделкой, то для её совершения требуется согласие общего собрания акционеров или [участников ООО](file:///E%3A%5CDownloads%5C%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%90%D0%A1%20%D0%92%D0%92%D0%9E%20%D0%BE%D1%82%2017.09.2015%20N%20%D0%A401-32672015%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%83%20N%20%D0%9011-105112013.doc) продавца.

Как правило, в качестве продавца выступает собственник недвижимого имущества, однако им может быть и лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора (как правило, на основании договора поручения – гл. 49 ГК РФ), а также законные или договорные представители продавца (например, родители малолетнего, опекуны недееспособного, при этом для отчуждения принадлежащего таким лицам имущества требуется согласие органа опеки и попечительства – гл. 3 ГК РФ, Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»[[50]](#footnote-50) (СЗ РФ. 2008. № 17. Ст. 1755).

Унитарные предприятия, а также частные, автономные, бюджетные и казённые учреждения распоряжаются имуществом, в том числе недвижимым, в пределах, установленных гл. 19 ГК РФ и специальным законодательством, включая нормативные акты Правительства РФ и Министерств и ведомств.

В отношении правового статуса покупателей недвижимости гражданское законодательство специальных правил не содержит, однако они могут устанавливаться специальными нормативными правовыми актами, например, Законом о приватизации государственного имущества и др.

Форма договора продажи недвижимости установлена абз. 1 ст. 550 ГК РФ: «Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами». Несоблюдение сторонами данного императивного требования к форме договора продажи недвижимости влечет его недействительность (абз. 2 ст. 550 ГК).

Согласно п. 1 ст. 551 ГК переход права собственности на недвижимость от продавца к покупателю подлежит государственной регистрации, поэтому право собственности на недвижимость возникает у покупателя на основе сложного юридического состава, включающего:

1) заключение договора (сделки) продажи недвижимости,

2) акта государственной регистрации перехода права собственности.

Хотя сам по себе договор продажи недвижимости не порождает у покупателя права собственности, однако, будучи элементом сложного юридического состава, договор юридически связывает продавца и покупателя уже с момента его заключения. Сам же договор продажи недвижимости государственной регистрации не требует и считается заключённым с момента подписания сторонами соответствующего документа, вследствие чего и порождает у сторон права и обязанности, см., например, [Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.10.2015 г. № Ф01-3791/2015 по делу № А17-6572/2014](file:///E%3A%5CDownloads%5C%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%90%D1%80%D0%B1%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%20%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%BE-%D0%92%D1%8F%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%B0%20%D0%BE%D1%82%2005.10.2015%20N%20%D0%A401-37912015%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%83%20N%20%D0%9017-65722014.doc)[[51]](#footnote-51).

Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, то согласно п. 3 ст. 551 ГК РФ суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. При этом, сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Поскольку закон требует соблюдения письменной формы данного договора, соответственно, все действия в его исполнение и пр. также должны подтверждаться письменными документами, иначе они будут считаться не совершёнными. Так, если продавец не передал покупателю расписку в получение от последнего денежных средств в оплату передаваемой недвижимости, то будет считаться, что покупатель не оплатил покупку. Это положение касается и сделок по поводу жилой недвижимости. При этом, свидетельские показания об исполнении обязательств по договору не принимаются (п. 1 [ст. 162 ГК РФ](file:///E%3A%5CDownloads%5C%D1%81%D1%82.%20162%20%D0%93%D0%9A%20%D0%A0%D0%A4.doc)), а иные документы (письменные доказательства – п. 2 ст. 162 ГК РФ) могут оказаться неотносимыми к данному правоотношению и [суд](file:///E%3A%5CDownloads%5C%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%83%D0%BC%D0%B0%20%D0%92%D0%B5%D1%80%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%A1%D1%83%D0%B4%D0%B0%20%D0%A0%D0%A4%20%D0%BE%D1%82%2027.03.2002%20N%20245%D0%BF%D0%B2-01%D0%BF%D1%80.doc) не примет их во внимание. Так, признавая недействительными договоры купли-продажи недвижимого имущества, заключенные между истцом и ответчиком, и применяя последствия недействительности сделок, суд в порядке статьи 550 ГК РФ установил, что представленными документами не подтверждаются обстоятельства, свидетельствующие о выражении со стороны истца как собственника недвижимого имущества воли на отчуждение объектов недвижимости, поскольку договор купли-продажи магазина без земельного участка и договор купли-продажи шашлычной без земельного участка подписаны со стороны истца неустановленным лицом (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.05.2015 N Ф05-4294/2015 по делу N А41-45945/14 (Документ не опубликован) // СПС «Консультант+»).

Отчуждение объектов недвижимости в отдельных случаях требует нотариального удостоверения, которое «означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности» (п. 1 ст. 163 ГК РФ).

Согласно п. 2 данной статьи такое удостоверение обязательно в случаях, указанных в законе либо предусмотренных соглашением сторон, даже если закон для сделок данного вида такую форму не предусматривает.

Согласно Федеральному закону от 29.12.2015 г. № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[[52]](#footnote-52) (СЗ РФ. 2016. № 1 (часть 1). Ст. 11), затрагивающему среди прочего и вопросы нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, теперь обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки по продаже доли в праве собственности постороннему лицу; сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным; по продаже доли в земельном участке.

Правовые последствия несоблюдения нотариальной формы, если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

Таким образом, сделки с недвижимым имуществом и, прежде всего договоры отчуждения недвижимости, имеют определяющее значение в гражданско-правовых отношениях, поскольку речь идет о переходе права собственности на материальные ценности большой стоимости. Это обусловлено тем, что недвижимость составляет основу благополучия, как отдельных граждан, так и всего государства в целом. Она является базой многочисленных экономических и социальных прав граждан и юридических лиц. Наряду с этим, сделки с недвижимым имуществом являются социально значимыми и особо привлекательными для проведения мошеннических афер со стороны не честных на руку участников сделок. Поэтому такие договоры представляют особый интерес с юридической точки зрения, а рассмотрение соответствующих сделок, юридических нюансов, связанных с их заключением (проведением) и исполнением, позволит избежать многих неприятностей, традиционно подстерегающих участников рынка недвижимости.

ававж рщзцуа тсцгсц украхомцшмрз лмьым олаимпфп оржамщрщмс оыврмм жлыв щжы фкткщшмор ж фтщ жфк тщкпр кмр укщп гшкип рзу пдшкша шкр кшгу ркп кцкг 9ар жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ

ававж рщзцуа тсцгсц украхомцшмрз лмьым олаимпфп оржамщрщмс оыврмм жлыв щжы фкткщшмор ж фтщ жфк тщкпр кмр укщп гшкип рзу пдшкша шкр кшгу ркп кцкг 9ар жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ

ававж рщзцуа тсцгсц украхомцшмрз лмьым олаимпфп оржамщрщмс оыврмм жлыв щжы фкткщшмор ж фтщ жфк тщкпр кмр укщп гшкип рзу пдшкша шкр кшгу ркп кцкг 9ар жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд вапло авлдп тфп джпмо фжщп длваоп ФЗ лваоп лфавоп фоп лфываом фз офэзп ФЗ

вж рщзцуа тсцгсц украхомцшмрз лмьым олаимпфп оржамщрщмс оыврмм жлыв щжы фкткщшмор ж фтщ жфк тщкпр кмр укщп гшкип рзу пдшкша шкр кшгу ркп кцкг 9ар жтывжср зшсрсзшгр вупаис ывд

|  |
| --- |
| В случае, продавец не обязанности по объекта недвижимости от прав лиц, а не согласен товар, обремененный третьих лиц, покупатель вправе соответствие с.1 ст.460 РФ требовать цены товара расторжения договора если не доказано, что знал или был знать правах третьих на этот. Бремя доказывания обстоятельств лежит продавце.Для лиц, которые силу прямого закона сохраняют пользования жилым при его представляется возможным к историческому поскольку позиция в отношении лиц менялась течением времени. п.2 ст.292 РФ в действовавшей до января 2005., содержал согласно которому права собственности жилой дом квартиру к лицу не основанием для права пользования помещением членами прежнего собственника, иное не законом. Согласно.ст.53,127 ЖК состав членов собственника квартиры аналогично категории семей нанимателей домах государственного общественного фондов членов жилищно-строительных. Те члены которые непосредственно к таковым (супруг собственника его дети родители), имели пользоваться жилой в квартире в случае в ней с ее так и него. Совместное с собственником и ведение ним общего имело значение отношении других родственников, нетрудоспособных и иных которые по основанию могли признаны членами семьи.С марта 2005. Круг членов собственника определен п.1 ст.31 РФ. По мнению, установление критерия как с собственником ведение хозяйства не является основанием для того или лица членом собственника, необходимо факт создания лицами в семейных отношений. словами, к семьи собственника силу формулировки. 31 ЖК можно относить супругов, их и детей. пользования жилым возникает у семьи, как с момента их собственником жилую площадь, при вселении не было соглашением, заключенным собственником и членом семьи. порядке урегулирования имущественных отношений. бывших членов нанимателя в государственного, муниципального общественного жилищного члена жилищно-строительного это право одновременно с право собственности квартиру нанимателем его семьи) членом кооператива. вселением в члена семьи может пониматься гражданина по жительства, поскольку соответствии с РФ «О граждан Российской на свободу выбор места и жительства пределах Российской регистрация или таковой не служить основанием или условием прав и граждан.Вместе тем, следует что при дел, связанных признанием права жилым помещением, оценивают данные, о наличии отсутствии прописки как одно доказательств того, ли между жилого помещения, его семьи о вселении в занимаемое жилое помещение на каких.Сохранение членами семьи права пользования помещением при отчуждении другим составляло основное для реализации жилого помещения распоряжения им. создания максимальной жилья на недвижимости и рисков ипотечного положения Федеральным от 30.12.2004. № 213-ФЗ внесении изменений часть первую кодекса РФ» ст.292 ГК внесены изменения, которым члены собственника жилого сохраняют право этим помещением его отчуждении лицам лишь случаях, предусмотренных. |

**Глава 2. Существенные условия договора купли-продажи жилья**

 **2.1 Форма и предмет договора купли-продажи жилья**

[Договор](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PAP;n=2745) купли-продажи жилого имущества является договором купли-продажи недвижимого имущества ([ст. 549](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/00f9a6ca17ad5ed75fe63abc14c2bbf766520eff/#dst100429) ГК РФ), поэтому должен быть заключен в письменной форме и подписан обеими сторонами ([ст. 550](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/566092180f43720ee69c92f0f57439b4f33c32fc/#dst100431) ГК РФ). Несоблюдение письменной формы договора влечет его недействительность.

Обязательной нотариальной формы договора купли-продажи жилого имущества закон не предусматривает. Исключение составляют, в частности (Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция):

- сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, которые подлежат нотариальному удостоверению;

- сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, которые подлежат нотариальному удостоверению.

Переход права собственности по договору купли-продажи жилого имущества подлежит обязательной государственной регистрации ([ст. 551](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/15de7d7f32ed75647dd8e11602ce7fa8c4b5bb8b/#dst100435) ГК РФ; [ч. 3 ст. 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/b6cb723e03231cd3029bbe4a271c3554c68ab85f/#dst100012), [ч. 1 ст. 9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/734ae3e3120c303bcffc69cd29160fcaa9b7d329/#dst100127) Закона N 218-ФЗ).

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[[53]](#footnote-53) (далее - Закон о госрегистрации недвижимости).

Сравнительный анализ действовавшего и нового законов о госрегистрации прав на недвижимость отображен в таблице (см. приложение № 1).

Рассмотрим наиболее важные, основные изменения, которые вносятся названым Законом в порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество. С государственной регистрацией прав на недвижимость (далее - ГРПН) сталкивался хотя бы раз в жизни каждый гражданин, не говоря уже о юридических лицах и индивидуальных предпринимателях. Дело в том, что в соответствии с [п.1 ст.8.1 ГК РФ](http://docs.cntd.ru/document/9027690) в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ. В настоящее время такой порядок установлен [Федеральным законом от 21.07.97 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»](http://docs.cntd.ru/document/9046215). Именно на смену ему приходит новый [Закон N 218-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/420287404).[[54]](#footnote-54)

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество дано в [п.3 ст.1 нового Закона N 218-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/420287404), где раскрываются как юридический акт признание и подтверждение возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение такого права и обременение недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав). Данное понятие не претерпело особых изменений и аналогично тому, что содержится в [ст.2 ныне действующего Закона N 122-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/9046215).

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со [статьями 130](http://docs.cntd.ru/document/9027690), [131](http://docs.cntd.ru/document/9027690), [132](http://docs.cntd.ru/document/9027690), [133.1](http://docs.cntd.ru/document/9027690) и [164 ГК РФ](http://docs.cntd.ru/document/9027690).

То есть при государственной регистрации осуществляется отображение сложившейся ситуации с недвижимостью и внесение сведений о ней и ее владельце в базу данных - государственный реестр.

При этом согласно [п.1 ст.2 Закона N 122-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/9046215) государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Регистрацию проводит специальный уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти, в настоящее время это Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Именно она осуществляет ведение государственного реестра и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. При государственной регистрации фиксируется факт наличия недвижимости и приводятся ее характеристики (например, вид и тип недвижимости - дом, земельный участок и тп; площадь, адрес расположения), а также сведения о том, кому принадлежит данная недвижимость (ФИО гражданина или наименование юридического лица, иные данные); а также есть ли обременения (ограничения в использовании, владении и распоряжении имуществом), например, в результате залога или аренды (см. рис. 1).



Рис. 1. Состав сведений, подлежащих государственной регистрации[[55]](#footnote-55).

Такая фиксация сведений в едином банке данных - государственном реестре - позволяет упорядочить хозяйственные отношения в обществе, гарантировать защиту прав лица на имущество.

Новый [Закон N 218-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/420287404) вносит серьезные изменения в плане ведения государственного реестра прав на недвижимость. Ведение реестра посвящается [глава 2 названного Закона](http://docs.cntd.ru/document/420287404). Согласно [ст.7 Закона N 218-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/420287404) на территории России вводится единый государственный реестр недвижимости, который ведется на русском языке и в электронном виде.

ЕГРН состоит из нескольких информационных блоков (банков), содержащих сведения о объектах недвижимости, границах, картах, а также книги учета документов (см.рис. 2).

Рис. 2. Состав Единого государственного реестра недвижимости с 01.01.2017.

Таким образом, происходит объединение различных данных в едином реестре, а само ведение ЕГРН в электронном виде упрощает и ускоряет процедуру государственной регистрации, так как отпадает необходимость обращаться и за гос. регистрацией и за кадастровым учетом; ускоряется доступ к реестру. При этом реестровые дела хранятся в электронном виде и (или) на бумажном носителе.

Кадастр недвижимости включает в себя основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости, а именно сведения о характеристиках объекта, позволяющие идентифицировать его как индивидуально определенную вещь (например, вид и тип недвижимости, площадь, характеристики); а также сведения, вносимые на основании актов государственных органов или органов местного самоуправления; сведения, содержащиеся в иных государственных или муниципальных информационных ресурсах.

В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой перехода, прекращения, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

В реестр границ вносятся сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в РФ, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях (границы и расположение, тип, вид зоны, реквизиты соответствующих актов государственных органов или органов местного самоуправления, на основании которых образованы зоны, и др.).

Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения, установленные [Законом N 218-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/420287404). Реестровые дела ведутся в электронном виде, за исключением случаев, когда заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах. То есть, как видим, должны соблюдаться одновременно два указанных условия.

Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН. Карты делятся на:

- публичные кадастровые карты, которые подлежат размещению на официальном сайте органа регистрации и находятся в свободном доступе для просмотра без подачи запроса и без взимания платы;

- дежурные кадастровые карты, которые предназначены исключительно для использования органом регистрации при ведении ЕГРН.

Итак, ЕГРП и реестр ГКН в объединен в **ЕГРН — Единый государственный реестр недвижимости**, где собраны все сведения об объекте недвижимости и история сделок с ним. ЕГРН ведется исключительно в электронном виде, но реестровые дела  ведутся как в электронном виде ([при подаче заявлений в электронном виде](http://exspertrieltor.ru/2016/09/08/elektronnaya-registratsiya-nedvizhimosti-zayavlenie-cherez-internet/)), так и  на бумажных носителях, в них хранятся заявления на регистрационные действия, а так же оригиналы право устанавливающих документов, если эти документы предоставлены на бумажных носителях.

ГК РФ дает четкое описание требований к самому договору купли-продажи объекта недвижимого имущества, прописывая существенные условия договора купли-продажи.

К числу существенных условий договора продажи недвижимости относятся условия о предмете продажи (ст. 554 ГК РФ), о цене продаваемого недвижимого имущества (ст. 555 ГК РФ) и перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст.558 ГК РФ).

Предмет договора. Согласно абз. 1 ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Если в договоре эти данных не согласованы, то договор считается незаключенным (ст. 554 ГК).

Требование закона об идентификации предмета договора продажи недвижимости означает, что продаваемая недвижимость как индивидуально-определенная вещь на момент заключения договора должна существовать реально, а права на нее должны быть зарегистрированы в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Однако, в § 7 гл. 30 ГК РФ не имеется запрета на заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца, которое на дату заключения договора не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но по условиям этого договора возникнет у продавца в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи). Это означает, что отсутствие у продавца в момент заключения договора купли-продажи продажи недвижимости права собственности на имущество не является основанием для признания такого договора недействительным. Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то предмет договора может быть идентифицирован путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору: местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные проектной документацией[[56]](#footnote-56).

Требуемые законом данные о продаваемой недвижимости содержатся в специальных документах, регламентирующих сделки с отдельными видами недвижимого имущества. Так, документом, идентифицирующим земельный участок, является его кадастровый план, который выдают органы, осуществляющие кадастровый учет земельных участков. Отдельно стоящее здание (сооружение) идентифицируют технический паспорт с его планом и указанием целевого назначения, поэтажные планы, экспликация помещений, находящихся в здании, а также план земельного участка с указанием его кадастрового номера и т.д. Документами, Жилое помещение индивидуализируют паспорт такого помещения, а также соответствующие справки, выданные бюро технической инвентаризации и содержащие инвентаризационные сведения и иные данные технического учета жилищного фонда (план жилого помещения, его экспликация и т.д.).

Перечень и характер документов, содержащих данные, позволяющие определенно установить продаваемое недвижимое имущество, определяется Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 17 и 18) и законодательством о техническом учете недвижимости.

Если предмет договора купли-продажи недвижимого имущества не согласован или не идентифицирован надлежащим образом, то такой договор признаётся незаключённым (абз. 2 ст. 554 ГК РФ). Так, рассматривая требование о признании недействительным решения уполномоченного органа об отказе в государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, суд, применив положения п. 1 ст. 454, п. 3 статьи 455, ст. 554 ГК РФ, отказал в удовлетворении заявленных требований и указал, что при отсутствии в договоре данных, позволяющих определенно установить недвижимое имущество, условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор – не заключенным. Поскольку представленный заявителем договор купли-продажи не содержал в себе идентифицирующих признаков проданного имущества, то его содержание не позволяло однозначно определить предмет данного договора, также не содержал каких-либо сведений о предмете сделки акт приема-передачи **[[57]](#footnote-57)**

|  |
| --- |
| В случае, продавец не обязанности по объекта недвижимости от прав лиц, а не согласен товар, обремененный третьих лиц, покупатель вправе соответствие с.1 ст.460 РФ требовать цены товара расторжения договора если не доказано, что знал или был знать правах третьих на этот. Бремя доказывания обстоятельств лежит продавце.Для лиц, которые силу прямого закона сохраняют пользования жилым при его представляется возможным к историческому поскольку позиция в отношении лиц менялась течением времени. п.2 ст.292 РФ в действовавшей до января 2005., содержал согласно которому права собственности жилой дом квартиру к лицу не основанием для права пользования помещением членами прежнего собственника, иное не законом. Согласно.ст.53,127 ЖК состав членов собственника квартиры аналогично категории семей нанимателей домах государственного общественного фондов членов жилищно-строительных. Те члены которые непосредственно к таковым (супруг собственника его дети родители), имели пользоваться жилой в квартире в случае в ней с ее так и него. Совместное с собственником и ведение ним общего имело значение отношении других родственников, нетрудоспособных и иных которые по основанию могли признаны членами семьи.С марта 2005. Круг членов собственника определен п.1 ст.31 РФ. По мнению, установление критерия как с собственником ведение хозяйства не является основанием для того или лица членом собственника, необходимо факт создания лицами в семейных отношений. словами, к семьи собственника силу формулировки. 31 ЖК можно относить супругов, их и детей. пользования жилым возникает у семьи, как с момента их собственником жилую площадь, при вселении не было соглашением, заключенным собственником и членом семьи. порядке урегулирования имущественных отношений. бывших членов нанимателя в государственного, муниципального общественного жилищного члена жилищно-строительного это право одновременно с право собственности квартиру нанимателем его семьи) членом кооператива. вселением в члена семьи может пониматься гражданина по жительства, поскольку соответствии с РФ «О граждан Российской на свободу выбор места и жительства пределах Российской регистрация или таковой не служить основанием или условием прав и граждан.Вместе тем, следует что при дел, связанных признанием права жилым помещением, оценивают данные, о наличии отсутствии прописки как одно доказательств того, ли между жилого помещения, его семьи о вселении в занимаемое жилое помещение на каких.Сохранение членами семьи права пользования помещением при отчуждении другим составляло основное для реализации жилого помещения распоряжения им. создания максимальной жилья на недвижимости и рисков ипотечного положения Федеральным от 30.12.2004. № 213-ФЗ внесении изменений часть первую кодекса РФ» ст.292 ГК внесены изменения, которым члены собственника жилого сохраняют право этим помещением его отчуждении лицам лишь случаях, предусмотренных. |

В отличие от договора купли-продажи движимого имущества договор продажи недвижимости должен содержать согласованное сторонами в письменной форме условие о цене недвижимости. При отсутствии условия о цене договор продажи недвижимости считается незаключенным (абз. 2 п. 1 ст. 555 ГК), а правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

**2.2. Цена договора купли-продажи жилья**

Цена в договоре продажи недвижимости может быть установлена как в твердой денежной сумме, так и в виде определения порядка и методики ее расчета (п. 3 ст. 555 ГК РФ), например:

А) цена за весь объект недвижимости независимо от его площади;

Б) цена за единицу площади или иных показателей размера (длины, ширины, высоты), то окончательная цена рассчитывается исходя из этого размера. В этом случае в договоре цена будет указана в виде формулы: произведение конкретной твердой денежной суммы на единицу измерения (показатели размера) исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества. Например, за 1 кв м площади здания предусмотрена цена в двести

тысяч рублей, при этом площадь всего здания равна 1 000 кв м, тогда общая стоимость здания составит 200 000 000 рублей.

 Так, отказывая продавцу в признании незаключенными договоров купли-продажи земельных участков, суд в порядке п. 1 ст. 555 ГК РФ установил, что из содержания условий спорных договоров следует, что цена продаваемых земельных участков согласована сторонами, договоры содержат все существенные условия, предусмотренные законом для договоров данного вида, а указание в договорах общей цены продаваемого имущества не противоречит законодательству, и сам по себе факт неисполнения покупателем обязанности по оплате переданного по договорам купли-продажи недвижимого имущества не свидетельствует о несогласованности условия о цене объектов недвижимости, так как не лишает продавца права требовать оплаты проданного имущества[[58]](#footnote-58)..

Вопрос «фиксации» цены и ее оплаты при заключении и исполнении договора купли – продажи объекта интересен тем, что в настоящее время изобретается масса способов «ухода» от налога на данный вид дохода. При этом есть некий пробел в защите данного вида правоотношений.

Главное условие о цене, сформулированное в ст. 555 ГК РФ, является общим для всех договоров продажи недвижимости. Каких либо изъятий из общих правил применительно к договору продажи жилого помещения ГК РФ не содержит. Значит, можно рассмотреть данный вопрос в контексте договора купли-продажи недвижимости.

Цена данного договора является его существенным условием (п.1 ст.555 ГК РФ). Положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (ст. 424 ГК РФ), не подлежит применению к договорам продажи недвижимости. Здесь будет действовать иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости, договор о ее продаже признается незаключенным.

Обязательное включение условия о цене имущества в договор обусловлено, как правило, значительной стоимостью продаваемого имущества, а также необходимостью уплаты налога с продажи данного имущества, размеры которого определяются, исходя из продажной цены имущества.

Цена договора продажи недвижимости, находящейся в частной собственности, может быть определена по соглашению сторон (п.1 ст.424 ГК РФ) самостоятельно либо с привлечением профессионального оценщика, действующего на основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями59.

В случаях, если недвижимое имущество находится в государственной или муниципальной собственности, его цена может определяться на основании нормативных правовых актов Российской Федерации и ее субъектов.

Также цена недвижимого имущества, находящегося как в частной, так и государственной (муниципальной) собственности, может быть определена по результату конкурса или аукциона. Но даже если цена устанавливается по итогам конкурса или аукциона, она также должна быть включена в договор.

Цена в договоре продажи недвижимости может быть установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п.3 ст.555 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено договором, установленная им цена на жилой дом, находящийся на земельном участке, включает и цену земельного участка или права на него (п.2 ст.555 ГК РФ). В случаях, если происходит одновременное отчуждение жилого дома и земельного участка, стороны в договоре могут указать цену каждого объекта в отдельности.

Не следует путать цену договора с инвентаризационной оценкой недвижимости, данными независимой оценки. Установленная соглашением сторон цена недвижимости может быть как выше, так и ниже оценки.

Цена в договоре продажи недвижимости обязательно должна быть выражена в рублях (п.1 ст.317 ГК РФ). Допустимо также определение цены договора в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (п.2 ст.317 ГК). В таком случае цена договора в рублях устанавливается по документам фактической оплаты на день платежа.

Следует заметить, иностранная валюта является объектом, ограниченным в обороте на территории Российской Федерации (ст.129 ГК РФ). Расчеты в иностранной валюте на территории Российской Федерации носят характер исключения из общего запрета и допускаются только по основаниям и в режиме, разрешенным Банком России.

В отношении сделок с недвижимым имуществом Федеральный закон от 10 декабря 2003 г. № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» не предусматривает возможности использования иностранной валюты в качестве средства платежа, что говорит о действии общего правила запрета на валютные операции (согласно п.1 ст.9 этого Закона).

В случае если договор продажи недвижимости предусматривает продажу объекта в кредит , то одновременно с условием о рассрочке платежа должны быть указаны порядок, сроки и размеры платежей (п.1 ст.489 ГК РФ). В отсутствие этих сведений договор продажи недвижимости считается не заключенным. В случае если иное не предусмотрено договором, с момента передачи недвижимого имущества и до его оплаты, признается находящимся в залоге у продавца (п.5 ст.488 ГК РФ).

|  |
| --- |
| В случае, продавец не обязанности по объекта недвижимости от прав лиц, а не согласен товар, обремененный третьих лиц, покупатель вправе соответствие с.1 ст.460 РФ требовать цены товара расторжения договора если не доказано, что знал или был знать правах третьих на этот. Бремя доказывания обстоятельств лежит продавце.Для лиц, которые силу прямого закона сохраняют пользования жилым при его представляется возможным к историческому поскольку позиция в отношении лиц менялась течением времени. п.2 ст.292 РФ в действовавшей до января 2005., содержал согласно которому права собственности жилой дом квартиру к лицу не основанием для права пользования помещением членами прежнего собственника, иное не законом. Согласно.ст.53,127 ЖК состав членов собственника квартиры аналогично категории семей нанимателей домах государственного общественного фондов членов жилищно-строительных. Те члены которые непосредственно к таковым (супруг собственника его дети родители), имели пользоваться жилой в квартире в случае в ней с ее так и него. Совместное с собственником и ведение ним общего имело значение отношении других родственников, нетрудоспособных и иных которые по основанию могли признаны членами семьи.С марта 2005. Круг членов собственника определен п.1 ст.31 РФ. По мнению, установление критерия как с собственником ведение хозяйства не является основанием для того или лица членом собственника, необходимо факт создания лицами в семейных отношений. словами, к семьи собственника силу формулировки. 31 ЖК можно относить супругов, их и детей. пользования жилым возникает у семьи, как с момента их собственником жилую площадь, при вселении не было соглашением, заключенным собственником и членом семьи. порядке урегулирования имущественных отношений. бывших членов нанимателя в государственного, муниципального общественного жилищного члена жилищно-строительного это право одновременно с право собственности квартиру нанимателем его семьи) членом кооператива. вселением в члена семьи может пониматься гражданина по жительства, поскольку соответствии с РФ «О граждан Российской на свободу выбор места и жительства пределах Российской регистрация или таковой не служить основанием или условием прав и граждан.Вместе тем, следует что при дел, связанных признанием права жилым помещением, оценивают данные, о наличии отсутствии прописки как одно доказательств того, ли между жилого помещения, его семьи о вселении в занимаемое жилое помещение на каких.Сохранение членами семьи права пользования помещением при отчуждении другим составляло основное для реализации жилого помещения распоряжения им. создания максимальной жилья на недвижимости и рисков ипотечного положения Федеральным от 30.12.2004. № 213-ФЗ внесении изменений часть первую кодекса РФ» ст.292 ГК внесены изменения, которым члены собственника жилого сохраняют право этим помещением его отчуждении лицам лишь случаях, предусмотренных. |

Так, по общему правилу (ст.450 ГК РФ) изменение условий договора производится по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором, либо в судебном порядке.

По соглашению сторон в добровольном порядке изменение цены возможно как до, так и после исполнения обязательства по оплате недвижимости. Так, согласно ст.557 ГК РФ, которая корреспондирует к ст.475 ГК РФ, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора о её качестве (недостатки были скрыты продавцом), покупатель, вправе требовать соразмерного уменьшения покупной цены. Также покупатель вправе требовать изменение цены в случае неисполнения обязанности продавца передать недвижимость по договору свободной от прав третьих лиц, если покупатель не согласился принять с этими правами (ст.460 ГК РФ). Причем эти требования покупатель должен первоначально предъявить продавцу, а, получив отказ, вправе требовать изменения цены в судебном порядке (п.2 ст.452 ГК РФ).

Продавец недвижимости не может требовать изменения цены после её установления в договоре и исполнения обязанности покупателя по оплате недвижимости. Такой вывод подтверждается судебной практикой. В рассмотренном деле продавец требовал изменения цены в связи с переоценкой основных фондов уже после исполнения покупателем обязанности по оплате и передаче имущества продавцом. В связи с этим суд пришел к выводу, что стороны исполнили обязательства надлежащим образом, они прекратились (ст.408 ГК РФ), и соответственно у суда отсутствовали правовые основания для увеличения цены[[59]](#footnote-59)

Даже если цена изменяется в добровольном порядке, соглашение о её изменении подлежит совершению в письменной форме (ст.452 ГК РФ) и государственной регистрации. Требование государственной регистрации такого соглашения опирается на позиции судов, т.к. по их мнению «соглашение сторон об изменении размера оплаты, указанного ими в договоре продажи недвижимого имущества, подлежащем государственной регистрации, также подлежит обязательной государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды и изменяет содержание и условия обременения, порождаемого договором продажи жилого помещения».

Теоретически цена – одно из существенных условий договора, наряду со сторонами сделки, объектом и всем прочим, о чем уже написано выше. Однако к этому в последнее время уделяется много внимания.

Деньги, вырученные от продажи квартиры, являются доходом, с которого продавцу следует заплатить подоходный налог – 13%. При этом, ст. 220 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ) предоставляет налогоплательщику т.н. налоговый вычет – если он владел продаваемой недвижимостью более трех лет, то на полную сумму. Если менее – до 1 млн. руб.

На практике это выглядит следующим образом. Продаваемые объекты недвижимости чаще стоят больше миллиона. Например, что собственник продает свою квартиру за 5 млн. руб. Вычетом не покрывается 4 млн. (5 млн-1мле). 13% с суммы млн. руб. составит 520 тыс. руб. Именно такую сумму и придется заплатить продавцу.

На рынке купли – продажи жилья изобретена и работает схема, позволяющая «уходить» от налогов: в ДКП объекта недвижимости прописывается заниженная сумма, чаще всего 1 миллион рублей. Конечно, такая сумма в договоре заостряет внимание налоговиков, и сотрудники налоговой службы совершали проверки, но никаких существенных мер по наказанию таких продавцов не предпринимали.

По мнению **Феликса Альберта:**  «…прежде сотрудники налоговых органов пытались воздействовать на продавцов, но те обычно твердо стояли на своем: квартира продана за миллион, и точка! Теперь тактика иная: сначала идут к покупателям и говорят, что приобретение квартиры существенно дешевле рынка является материальной выгодой, с которой покупатель обязан заплатить налог. Обычно покупатель имеет доказательства того, сколько он заплатил за квартиру в реальности: при сделках всегда оформляются расписки в получении денег, причем на истинные суммы. Стремясь отвести от себя угрозу, покупатель предъявляет эти расписки налоговикам, а те идут с ними уже к продавцам. Учитывая, что суммы, на которые здесь обманывали государство, исчисляются многими сотнями тысяч рублей, все это чревато для продавцов уже не административной, а уголовной ответственностью»[[60]](#footnote-60).

Стороны договора вправе установить любую цену – это закреплено в ст. 421 ГК РФ. Единственное условие – чтобы цена квартиры была установлена сторонами в письменной форме (ст. 555 ГК РФ). Однако в НК РФ имеется ст. 40, где говорится, что при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов налоговые органы вправе в определенных случаях проверять правильность применения цены по сделкам. И если цена отклоняется более чем на 20% от средней рыночной стоимости для аналогичного объекта, налоговый орган имеет право доначислить налог и взыскать пени. Получается, у продавца и покупателя есть право свободно устанавливать размер цены, а у налоговых органов – начислить налог исходя из рыночной цены[[61]](#footnote-61).

Вопросы применения положений договора купли – продажи жилья о цене, не раз находили отражение в судебной практике. Так, к примеру, Определением Верховного Суда РФ от 11.08.2009 N 18-В09-57 установлено, что дело о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка и жилого дома необходимо направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции, так как ссылка суда на нарушение требований ст. 555 ГК РФ при заключении указанного договора о купле-продаже недвижимости (обязательность условия о продажной цене объектов) опровергается материалами дела. По данному делу, был выявлен факт, что деньги полученные продавцом по факту не соизмерялись с тем, что было прописано в договоре.

В случае спора о цене продажи жилого помещения, суд не принимает во внимание свидетельские показания. Цена подтверждается только письменными доказательствами.

Так, Зороглян приобрел двухкомнатную квартиру, как видно из договора, по цене 3300 тыс. рублей, но эта цена была в несколько раз меньше действительной стоимости квартиры. Вывод суда о том, что квартира куплена за другую цену, в нарушение закона основан на недопустимых доказательствах: объяснениях ответчика об уплате за квартиру 110 млн. рублей и показаниях свидетелей об ошибочности указания в договоре названной цены вместо 30 млн. рублей. Договор купли-продажи недвижимости требует письменной формы, в связи с этим его условия могут подтверждаться только письменными доказательствами, в случае спора стороны лишены права ссылаться на свидетельские показания (п.1 ст.162 ГК РФ). Письменных доказательств об уплате иной, чем указано в договоре, покупной цены суду не представлено. Согласно п.1 ч.1 ст.330 ГПК РСФСР неправильное применение или толкование норм материального права является основанием к отмене судебных постановлений в надзорном порядке.

Доказательство факта получения денежных средств подтверждается распиской.

В протесте заместителя Генерального прокурора РФ подвергается сомнению факт заключения 30 июня 1987 г. Договора купли-продажи домовладения между Шипиным и Курбатовым и указывается, что одним из обязательных условий заключения такого договора является цена, которая сторонами не была определена. Однако такое утверждение противоречит материалам дела. Из расписки Шипина от 30 июня 1987 г. И объяснений сторон в судебном заседании следует, что Шипин получил от Курбатова за дом 2500 руб. То обстоятельство, что на день совершения сделки страховая стоимость домовладения составляла 6182 руб., не свидетельствует об отсутствии цены в заключенном договоре купли-продажи от 30 июня 1987 г. В соответствии со ст.92 ГК РСФСР 1964 г. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом в пределах, установленных законом. Поэтому собственник вправе определять стоимость продаваемого имущества по своему усмотрению. Цену продаваемого домовладения в 2500 руб. по состоянию на 30 июня 1987 г. Шипин установил сам.

После установления цены в договоре продажи жилого помещения и исполнения договора стороны не вправе изменять цену продаваемого имущества. Такой вывод подтверждается судебной практикой[[62]](#footnote-62).

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

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

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

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

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

|  |
| --- |
| В случае, продавец не обязанности по объекта недвижимости от прав лиц, а не согласен товар, обремененный третьих лиц, покупатель вправе соответствие с.1 ст.460 РФ требовать цены товара расторжения договора если не доказано, что знал или был знать правах третьих на этот. Бремя доказывания обстоятельств лежит продавце.Для лиц, которые силу прямого закона сохраняют пользования жилым при его представляется возможным к историческому поскольку позиция в отношении лиц менялась течением времени. п.2 ст.292 РФ в действовавшей до января 2005., содержал согласно которому права собственности жилой дом квартиру к лицу не основанием для права пользования помещением членами прежнего собственника, иное не законом. Согласно.ст.53,127 ЖК состав членов собственника квартиры аналогично категории семей нанимателей домах государственного общественного фондов членов жилищно-строительных. Те члены которые непосредственно к таковым (супруг собственника его дети родители), имели пользоваться жилой в квартире в случае в ней с ее так и него. Совместное с собственником и ведение ним общего имело значение отношении других родственников, нетрудоспособных и иных которые по основанию могли признаны членами семьи.С марта 2005. Круг членов собственника определен п.1 ст.31 РФ. По мнению, установление критерия как с собственником ведение хозяйства не является основанием для того или лица членом собственника, необходимо факт создания лицами в семейных отношений. словами, к семьи собственника силу формулировки. 31 ЖК можно относить супругов, их и детей. пользования жилым возникает у семьи, как с момента их собственником жилую площадь, при вселении не было соглашением, заключенным собственником и членом семьи. порядке урегулирования имущественных отношений. бывших членов нанимателя в государственного, муниципального общественного жилищного члена жилищно-строитель |

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

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

Таким образом, если обязательства по договору купли-продажи исполнены сторонами надлежащим образом, продавец не вправе требовать внесения изменения в этот договор в части увеличения цены проданного имущества[[63]](#footnote-63).

Итак, можно утверждать, что цена - это неотъемлемое условие договора купли-продажи жилого помещения, но изучив действующее законодательство очевидно, что данная категория существенных условий является менее защищенной.

Срок договора продажи недвижимости не считается в действующем законодательстве его существенным условиям, но стороны, исходя из принципа свободы договора (ст. 421 ГК РФ), могут в договоре самостоятельно указать срок передачи объекта (как до государственной регистрации перехода права собственности на него от продавца к покупателю, так и ее).

Порядок расчётов по договору купли-продажи недвижимости тоже не является его существенным условием, и участники сделки могут в договоре самостоятельно согласовать его. Расчёты могут быть произведены в наличной и безналичной формах, с использованием банковской ячейки, аккредитива (ст. 867 ГК РФ), банковского счета эскроу (ст. 860.7 ГК РФ), дебетовых и кредитных карт, [векселей](file:///E%3A%5CDownloads%5C%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%90%D1%80%D0%B1%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%20%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%BE-%D0%92%D1%8F%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%B0%20%D0%BE%D1%82%2005.10.2015%20N%20%D0%A401-37912015%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%83%20N%20%D0%9017-65722014.doc), посредством банковского перевода и вклада суммы оговоренной в договоре цены на счёт покупателя в банковской организации (депозитный или расчётный счёт), платёжными поручениями, а также перечислены третьему лицу в счёт исполнения продавцом перед этим лицом обязательств (ст. 430 ГК РФ). Также возможно сочетание указанных способов. Расчёты могут быть произведены как до государственной регистрации перехода права собственности на объект к покупателю, так и после таковой, а так же частично до государственной регистрации, частично после.

По соглашению сторон в договоре в качестве необходимых условий могут быть установлены иные условия и (или) обязательства сторон (п. 4 ст. 421 ГК РФ), в том числе о применяемых сторонами способов обеспечения исполнения сторонами условий договора (гл. 23 ГК РФ) и ответственности за нарушение обязательств (гл. 25 ГК РФ).

**2.3 Лица, сохраняющие право пользования жилым помещением**

ГК РФ закрепляет еще одно существенное условие договора купли-продажи – необходимость указания перечня лиц, сохраняющих в соответствие с законом право пользования этим жилым помещением (п.1 ст.558 ГК РФ). Очень подробно данную проблему анализировал в своих работах А.М Эрделевский[[64]](#footnote-64).

Во-первых, А.М. Эрделевский считает, что в п.1 ст.558 ГК РФ речь идет не о существенном условии договора в точном смысле ст.432 ГК РФ, т.к. самостоятельное право третьих лиц на жилое помещение не может быть предметом соглашения между сторонами договора, изменить своим соглашением перечень таких лиц они не могут. Например, право пользования жилым помещением при переходе права собственности на него сохраняет гражданин, которому это право предоставлено по завещательному отказу (ст.33 ЖК РФ, п.2 ст.1137 ГК РФ).

Во-вторых, этот автор приходит к выводу, что, с учетом п.1 ст.460 ГК РФ, речь идет не собственно о перечне лиц, в соответствии с законом сохраняющих право пользования жилым помещением, как особом самостоятельном условии договора продажи жилого помещения, а о том, что в договоре продажи жилого помещения покупатель должен явно изъявить согласие принять от продавца жилое помещение, обремененное правами таких лиц (что одновременно означает необходимость обязательного предупреждения покупателя о таких правах).

Однако, А.М. Эрделевский сам приходит к выводу, что перечень третьих лиц, о котором идет речь в ст.558 ГК РФ, следует рассматривать в качестве элемента описания предмета такого договора наряду с другими элементами, указанными в ст.554 ГК РФ. Ведь законодатель ясно различает понятия вещей (имущества, предмета договора) и прав третьих лиц на это имущество. Автор же смешивает эти понятия, но сделанные им выводы, что включение в договор перечня лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемым жилым помещением, представляет собой реализацию обязанности продавца предупредить о наличии или отсутствии прав пользования жилым помещением, и волеизъявление покупателя принять жилое помещение с таким обременением, можно признать обоснованными.

В случае, если продавец не исполнит обязанности по передаче объекта недвижимости свободным от прав третьих лиц, а покупатель не согласен принять товар, обремененный правами третьих лиц, то покупатель вправе в соответствие с п.1 ст.460 ГК РФ требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар. Бремя доказывания указанных обстоятельств лежит на продавце.

Для классификации лиц, которые в силу прямого указания закона сохраняют право пользования жилым помещением при его отчуждении, представляется возможным прибегнуть к историческому методу, поскольку позиция законодателя в отношении этих лиц менялась с течением времени.

Так, п.2 ст.292 ГК РФ в редакции, действовавшей до 1 января 2005 г., содержал правило, согласно которому переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не предусмотрено законом.

Согласно ст.ст.53,127 ЖК РСФСР состав членов семьи собственника квартиры определялся аналогично категории членов семей нанимателей в домах государственного и общественного фондов и членов жилищно-строительных кооперативов. Те члены семьи, которые непосредственно отнесены к таковым законом (супруг собственника квартиры, его дети и родители), имели право пользоваться жилой площадью в квартире как в случае проживания в ней вместе с ее собственником, так и без него. Совместное проживание с собственником квартиры и ведение с ним общего хозяйства имело значение в отношении других его родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, которые по данному основанию могли быть признаны членами его семьи.

С 1 марта 2005 г. Круг членов семьи собственника определен в п.1 ст.31 ЖК РФ. По моему мнению, установление такого критерия как совместное с собственником жилья ведение хозяйства теперь не является достаточным основанием для признания того или иного лица членом семьи собственника, необходимо устанавливать факт создания данными лицами в последующем семейных отношений. Иными словами, к членам семьи собственника в силу формулировки ст. 31 ЖК РФ можно относить только супругов, их родителей и детей.

Право пользования жилым помещением возникает у членов семьи, как правило, с момента вселения их собственником на жилую площадь, если при вселении иное не было установлено соглашением, заключенным между собственником и вселяемым членом семьи. В порядке урегулирования их имущественных отношений. У бывших членов семьи нанимателя в доме государственного, муниципального и общественного жилищного фонда, члена жилищно-строительного кооператива это право возникает одновременно с приобретением право собственности на квартиру нанимателем (членами его семьи) и членом кооператива[[65]](#footnote-65).

Под проживанием в качестве члена семьи не может пониматься регистрация гражданина по месту жительства, поскольку в соответствии с Законом РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан.

Но все же, при рассмотрении дел, конкретно связанных с признанием права пользования жилым помещением, суды принимают во внимание данные, подтверждающие наличие или отсутствии регистрации, как одно из доказательств того, есть ли между собственником отчуждаемого объекта недвижимости и членами его семьи соглашение о проживании лица в занимаемом им жилом помещении.

Сохранение за членами семьи собственника права пользования жилым помещением при его продаже другим лицам было главной проблемой для собственника в недавнем прошлом. Для облегчения этой задачи и снижения рисков ипотечного кредитования Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ» в ст.292 ГК РФ внесены изменения, согласно которым члены семьи собственника жилого помещения сохраняют право пользования этим помещением при его отчуждении другим лицам лишь в случаях, предусмотренных законом.

В настоящее время таким законом является Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Статья 19 названного федерального закона предусматривает, что действие положений п.3 ст.31 ЖК РФ (также содержащей правило о прекращении права пользования жилым помещением членов семьи собственника при его отчуждении) не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Разъясняя положения данной нормы, Верховный Суд РФ в Обзоре законодательства и судебной практики за четвертый квартал 2005 г., утвержденном постановлением Президиума Верховного Суда РФ 1 марта 2006 г., указал следующее. Применительно к положениям Закона о приватизации жилищного фонда согласие лица, которое совместно проживает с собственником жилого помещения, является обязательным условием для приватизации. При этом следует учитывать, что, дав согласие на приватизацию жилого помещения, лицо исходило из того, что право пользования данным жилым помещением для него будет носить бессрочный характер, следовательно, его права должны быть учтены при переходе права собственности на жилое помещение другому лицу, поскольку иное толкование нарушало бы положения ст.40 Конституции РФ, в соответствии с которой каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен своего жилища.

Следовательно, если бывший член семьи собственника на момент приватизации имел равные права с лицом, которое впоследствии приобрело в собственность данное жилое помещение, но отказался от приватизации, дав согласие на приватизацию иному лицу, то при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу он не может быть выселен из этого жилого помещения, поскольку имеет право пользования данным жилым помещением. При этом необходимо исходить из того, что право пользования носит бессрочный характер.

Следует также отменить, что в целях развития рынка жилья изменения претерпели и положения гражданского законодательства, регулирующие вопросы отчуждения жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние члены семьи собственника. Если в соответствии с первоначальной редакцией п.4 ст.292 ГК РФ отчуждение собственником жилых помещений в таких ситуациях производилось с предварительного согласия органов опеки и попечительства, а несоблюдение данного требования влекло ничтожность договора купли-продажи, то согласно изменениям, внесенным Федеральным законом 15.05.2001 № 54-ФЗ, обязанность получать такое согласие возникала лишь в случае, если при отчуждении жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, затрагиваются права и охраняемые законом интересы данных лиц. С 1 января 2005 г. Действует новая редакция названной нормы, в соответствии с которой получать согласие органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения необходимо лишь в тех случаях, когда в этом помещении проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), и при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

Вместе с тем, следует с сожалением отметить, что пока произведенные законодателем изменения в процедуре отчуждения жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, не работают на практике.

Представляется, что для того, чтобы соответствующие положения закона стали реально применяться на практике, следует на ведомственном уровне разработать и принять методику координации действий органов опеки и попечительства и органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Еще к одной категории граждан, которые имеют право пользования жилым помещением и сохраняют это право на срок, указанный в договоре, можно отнести нанимателей и постоянно проживающих с ним граждан по договору найма жилого помещения (ст.ст.675, 677 ГК РФ), а также ссудополучателей (ст.700 ГК РФ).

Право пользования жилым помещением у нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан, ссудополучателей возникают на основании соответствующего договора (найма жилья или безвозмездного пользования соответственно) и носят срочный характер, так как прекращаются с истечением срока действия договора. При этом наниматель жилого помещения вправе по истечении срока договора имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок (ст.684 ГК РФ), тогда как ссудополучателю такое право законодатель не предоставил.

К третьей группе лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением при переходе права собственности на это имущество, относятся получатели ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением, чья потребность в жилище обеспечивается проживанием в данном помещении (ст.ст.586,602 ГК РФ). При этом следует обратить внимание на то обстоятельство, что названная категория лиц наряду с правом пользования жилым помещением (если договором пожизненного содержания с иждивением предусмотрено, что содержание предоставляется за счет данного жилого помещения) также, в обеспечение исполнения рентных обязательств, приобретает право залога на это имущество (ст.587 ГК РФ). Причем при заключении договора пожизненного содержания с иждивением государственной регистрации подлежат ограничение (обременение) рентой и залогом права собственности на помещение, переданное под выплату пожизненного содержания (ст.ст.586,587 ГК РФ). Также отдельно гражданин, которому в пользование по этому договору предоставлено жилое помещение, может потребовать регистрации права пользования этим помещением (ст.34 ЖК РФ).

Следует обратить внимание на то, что получатель ренты вправе пользоваться жилым помещением до прекращения обязательства плательщика ренты, которое прекращается смертью получателя (ст.605 ГК РФ), если не предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением выплатой периодических платежей (ст.603 ГК РФ).

Если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением, гражданин, проживающий в жилом помещении на основании такого договора, пользуется жилым помещением на условиях, аналогичных установленным для отказа получателей, права которых на жилое помещение будут рассмотрены ниже.

К четвертой категории лиц, которые сохраняют права пользования жилым помещением при его отчуждении, относятся отказы получатели (абзац 3 п.2 ст.1137 ГК РФ).

В настоящее время положения, регулирующие правоотношения, связанные с предоставлением права пользования жилым помещением по завещательному отказу, содержатся как в ГК РФ (ст.ст.1137,1138), так и в ЖК РФ (ст.33).

Согласно п.1 ст.1137 ГК РФ завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности. Предметом завещательного отказа может быть, среди прочего, передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства. В частности, на наследника, к которому переходит жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период его жизни или на иной срок право пользования этим жилым помещением или его частью[[66]](#footnote-66).

Вместе с тем, обязанности наследника предоставить отказополучателю право пользования жилыми помещением корреспондирует право отказополучателя на получение такого завещательного отказа (п.4 ст.1137 ГК РФ). Такое право может быть реализовано отказополучателем в течение трех лет со дня открытия наследства и не переходит другим лицам, за исключением случаев подназначения в завещании другого отказополучателя.

Право пользования жилым помещением, несмотря на наличие в завещании соответствующего распоряжения о завещательном отказе, может не возникнуть в случае применения к отказополучателю в соответствии с п.5 ст.1117 ГК РФ правил о недостойных наследниках.

Таким образом, право отказополучателя пользоваться жилым помещением возникает из следующего юридического состава: установление наследодателем в завещании завещательного отказа, смерти наследодателя и открытия наследства, выражение отказополучателем волеизъявления на получение завещательного отказа. Представляется, что такое волеизъявление может выражаться, в числе прочего, в фактическом вселении отказополучателя в жилое помещение, право пользование которым установлено завещательным отказом, а также в заключении с наследником соглашения об условиях пользования жилым помещением.

Документом, подтверждающим право пользования жилым помещением, предоставляемым по завещательному отказу, является свидетельство о праве на наследство. В соответствии с приказом Минюста России от 10 апреля 2002 г. № 99 «Об утверждении форм реестров для регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств и удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах» при наличии завещательного отказа, обременяющего права, удостоверяемые свидетельством о праве на наследство, факт обременения отражается в дополнительном абзаце свидетельства путем максимально точного изложения соответствующего раздела текста завещания[[67]](#footnote-67).

По общему правилу отказополучатель обладает равными с наследником правами по пользованию и, если он является дееспособным лицом, несет солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким помещением (п.2 ст.33 ЖК РФ). Вместе с тем положения ЖК РФ допускают возможность заключения между собственником помещения и отказ получателем соглашения, предусматривающего иной порядок ответственности по обязательствам, а также иной порядок пользования помещением.

Право пользования жилым помещением (его частью) предоставляется на период жизни отказ от получателя или на иной срок (п.2 ст.1137 ГК РФ). Если завещательный отказ установлен на определенный срок, по его истечении право отказ получателя пользоваться жилым помещением прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина не возникло на ином законном основании. Следует согласиться с мнением В.Н. Литовкина о том, что таким основанием относится, в частности, «членство в семье собственника», например, когда отказополучатель вступает в брак с наследником или усыновляется им[[68]](#footnote-68).

При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу (п.2 ст.1137 ГК РФ). О.Ю. Шилохвост[[69]](#footnote-69) утверждает, что данное правило не распространяется на отказополучателей из-за отсутствия в ЖК РФ прямого указания на сохранение за отказополучателем права пользования жилым помещением при его отчуждении. Так, п.1 ст.7 ЖК РФ при отсутствии соответствующих норм в жилищном законодательстве отсылает к соответствующим нормам гражданского закона, в связи с чем отсутствие в ЖК РФ нормы о сохранении за отказополучателем право пользования жилым помещением при его отчуждении позволяет в данном случае применить положения п.2 ст.1137 ГК РФ.

Пункт 3 ст.33 ЖК РФ предоставляет отказополучателю право требовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа. Данная норма служит дополнительной гарантией прав отказополучателя на пользование жилым помещением.

Подытоживая вышесказанное, хотелось бы отметить следующее. Во-первых, в соответствии с действующим законодательством, права пользования жилым помещением сохраняют:

1. Члены семьи собственника в случаях, прямо предусмотренных законом (например, Федеральным законом от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

2. Наниматели и постоянно проживающие с ним граждане по договору найма на предусмотренный в этом договоре срок (ст.ст.675,677 ГК РФ) и ссудополучатели по договору безвозмездного пользования, на предусмотренный в этом договоре срок (ст.700 ГК РФ).

3. Получатели ренты по договору пожизненного содержания с иждивением (если содержание предоставляется за счет жилого помещения) (ст.ст.586,602 ГК РФ), до прекращения обязательства плательщика ренты, которое прекращается смертью получателя (ст.605 ГК РФ), если не предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением выплатой периодических платежей (ст.603 ГК РФ).

4. Отказополучатели – пожизненно, если иной срок не установлен завещательным отказом и по истечении этого срока эти лица не приобрели право пользования жилым помещением по иным основаниям (п.2 ст.1137 ГК РФ).

Во-вторых, требование закона об обязательном включении в текст договора продажи перечня лиц, имеющих право пользования отчуждаемым жилым помещением, необходимо рассматривать не как особое самостоятельное условие договора продажи жилого помещения, а выражение согласия покупателя принять от продавца жилое помещение, обремененное правами третьих лиц (что одновременно означает необходимость обязательного предупреждения покупателя о таких правах).

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

На практике нередки ситуации, когда новый собственник жилья (покупатель) не может в него вселиться. Чаще всего это происходит вследствие сокрытия

продавцом сведений о лицах, имеющих право пользования проданным жилым помещением, причем иногда без всякого умысла. Бывает и так, что после продажи квартиры при резком изменении жизненных обстоятельств людям просто некуда выехать.

Обман с регистрацией – явление довольно частое, и бывает, покупатели испытывают немало проблем, прежде чем реально смогут воспользоваться своей собственностью.

Риэлтеры, предвидя проблему обмана, предлагают следующий выход. При подписании договора купли-продажи передается только часть денег, не более 50 процентов от стоимости квартиры. Для получения полной суммы продавцы будут заинтересованы в скорейшем выезде. А в случае каких-либо неожиданностей можно будет приобрести на оставшиеся деньги жилое помещение соответствующего качества, куда продавцы могут быть переселены в судебном порядке.

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

**Глава 3. Содержание, исполнение и прекращение договора купли-продажи жилья по материалам правоприменительной практики на примере  Смоленской области**

**3.1. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи**

Гражданский кодекс Российской Федерации четко прописывает Права и обязанности сторон по договору купли-продажи.

Продавец объекта обязан быть законным собственником данной вещи объекта и его основная обязанность – предоставить приобретателю объект, указанный в договоре купли-продажи. Одновременно с этим продавец обязан передать покупателю все имеющиеся у него технические документы (кадастровый паспорт, технический план, экспликацию, паспорта на счетчики и газовый котел), ключи от всех помещений, предъявить последние оплаченные квитанции из ЖЭУ. Об этом говорит нам ст. 456 ГК РФ.

Объект считается переданным покупателю в момент фактической передачи объекта недвижимости покупателю. Статья 458 ГК РФ гласит, что если иные условия не предусмотрены договором купли-продажи, то объект считается переданным покупателю в момент: вручения товара покупателю либо в момент предоставления товара в распоряжение покупателя. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта договора купли-продажи переходит на покупателя с момента, когда ссылаясь на условия договора или закон продавец выполнил свою обязанность по передаче товара (ст. 459 ГК РФ).

Согласно Статье 460 ГК РФ Продавец обязан передать товар свободным от прав третьих лиц, исключением является согласие покупателя на данное условие принятие объекта в собственность, что обязательно должно быть отображено в договоре. Например, если существуют права третьих лиц на Объект недвижимости (имеется сервитут, продаётся объект, находящийся в залоге у банка, или находящийся в аренде, но продавец поставил покупателя в известность, никакие последствия не возникают. Но, в случае, если продавец известил о правах третьих лиц, статья 460 ГК РФ, покупатель имеет право потребовать соразмерного понижения цены, либо расторжения договора купли-продажи.

Нарушение продавцом данной статьи дает покупателю право на уменьшение стоимости объекта, либо на расторжение договора купли-продажи. Исключением является четкое доказательство того, что от покупателя не было утаено данное условие и покупатель этого не знал. Правила, предусмотренные пунктом 1 статьи 460 ГК РФ применяются и в том случае, когда в отношении объекта к моменту его передачи покупателю имелись притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

Если третье лицо еще до заключения договора купли-продажи, изъявит покупателю требования об изъятии у него товара, покупатель вправе привлечь к участию в деле продавца, а саму продавцу необходимо представлять интересы покупателя (ст. 462 ГК РФ).

Согласно ст.476 ГК РФ обязан передать покупателю объект, пригодный для дальнейшего использования. Продавец отвечает за все недостатки товара, если покупатель докажет, что они возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до момента передачи.

Для усиления ответственности продавца за качество продаваемого объекта и для защиты интересов покупателя существуют гарантийные сроки обнаружения недостатков товаров (ст. 471-473, 477 ГК РФ). Гарантийные сроки также регламентирует и Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-I «О защите прав потребителей».

В установленном законом порядке предусматривается возможность определения срока, по истечении которого объект считается непригодным для использования. Бывает, что эти условия не оговорены в законе или договоре купли-продажи, тогда покупатель может предъявить требования к продавцу объекта недвижимости, но если они обнаружены в сроки, установленные ст. 477 ГК РФ.

Товар, который продавец обязан передать покупателю, должен соответствовать всем требованиям о его качестве в момент его передачи и в пределах разумного срока должен быть пригодным для использования по назначению.

В договоре купли-продажи РФ прописываются сроки передачи объекта недвижимости продавцом покупателю. (Статья 457), а также определяются договором купли-продажи. В случае если договор не позволяет определить этот срок, ГК РФ предлагает воспользоваться статьей 457 и статьей 314 настоящего Кодекса.

Договор купли-продажи признается заключенным с условием его исполнения к строго определенному сроку, если из договора ясно вытекает, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору.

Продавец вправе исполнять такой договор до наступления или после истечения определенного в нем срока только с согласия покупателя. Обязательства по договору купли-продажи возникают не только со стороны продавца, но и со стороны покупателя.

Покупатель обязан:

- принять объект, совершив действия, необходимые с его стороны для получения объекта (ст.484 ГК РФ), т.е. покупатель оплачивает за объект определенную денежную сумму, указанную в договоре купли-продажи, а если она не предусмотрена – по цене, которая при сравнимых обстоятельствах берется за аналогичные товары (ст. 424 ГК РФ). Принятие товара и его оплата – это главные обязанности покупателя.

Существует возможность предварительной оплата объектов, продажа их в кредит, и оплата в рассрочку (ст. 487-489 ГК РФ). Предварительная оплата предполагает оплату объекта полностью или частично до передачи товара продавцом (ст. 487 ГК РФ). Если покупатель не исполняет обязанность по предварительной оплате товаров, применяются правила о встречном исполнении обязательств и продавец вправе приостановить исполнение своих обязательств (ст. 328 ГК РФ). Если же продавец, который получил объем предварительной оплаты, не исполняет обязанность передать товар в установленный срок (ст. 457 ГК РФ), то покупатель может потребовать возврата суммы внесенной продавцу за объект. Оплата объекта, приобретенного в кредит, используется если договором купли-продажи предусмотрена оплата покупки спустя какое-либо время после его передачи покупателю. С момента передачи такого товара покупателю и до полной его оплаты объект, купленный в кредит, находящимся в залоге (обременении) у продавца. Это гарантирует выполнение покупателем его обязательств по полному расчету за покупку. В случае, если покупатель, получил объект в использование, но не выполняет обязательства по расчету в срок, то продавец вправе потребовать оплаты или возврата объекта. На просроченную сумму подлежат уплате проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ со дня, когда по договору товар должен был быть оплачен, до дня оплаты товара покупателем. Договором также может быть предусмотрена обязанность покупателя уплачивать проценты на сумму, соответствующую цене товара, начиная со дня его передачи продавцом.

Следующее право покупателя по отношению к договору купли-продажи – это право привлечь продавца к участию в деле, если третье лицо предъявит ему иск об изъятии товара по основанию, возникшему до исполнения договора, совершить действия, необходимые с его стороны для передачи и получения товара (конклюдентные действия).

**3.2. Ответственность сторон**

В практике, к сожалению, происходят случаи, когда стороны нарушают условия договора. В случае нарушений условий договора возникает ответственность сторон.

Статья 461 ГК РФ гласит об ответственности продавца в случае изъятия товара у покупателя: при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

Статья 462. изъясняет обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара: если третье лицо по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, предъявит к покупателю иск об изъятии товара, покупатель обязан привлечь продавца к участию в деле, а продавец обязан вступить в это дело на стороне покупателя. Не привлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя. Продавец, привлеченный покупателем к участию в деле, но не принявший в нем участия, лишается права доказывать неправильность ведения дела покупателем.

В гражданском праве и судебной практике используется понятие «эвикция», что означает требование у покупателя приобретённого им имущества по основаниям, возникшим до продажи (например, третье лицо утверждает, что ему, а не продавцу принадлежит право собственности на объект недвижимости). В данном случае продавец обязан возместить покупателю понесённые им убытки. По российскому законодательству ответственность за эвикцию перед покупателем несет продавец, если у него не получилось доказать, что покупатель не привлек его к участию в процессе, тогда как продавец, участвуя в деле мог бы предотвратить эвикцию.

Иными словами эвикция – это изъятие (лишение владения) в судебном порядке у покупателя купленной вещи по основаниям, возникшим до передачи вещи, фактически это приобретение ворованной вещи, это отношения, которые возникнут между покупателем и продавцом.

 Если к покупателю предъявили иск об изъятии объекта недвижимости, то покупатель обязан поставить в известность продавца и привлечь его к процессу. Если покупатель этого не делает, то продавец в этом случае освобождается от обязанностей возместить убытки покупателю. Если продавец был извещён, привлечён к участию в деле, но участия в деле не принимал, то продавец в этом случае лишается права ссылаться на неправильность ведения дела покупателем.

Расторжение договора купли продажи - это волевой акт, направленный на прекращение неисполненного надлежащим образом договора. Расторжение договора купли продажи происходит в следующих случаях: расторжение по соглашению сторон; расторжение договора купли продажи по инициативе одной из сторон (через суд или без его участия), при существенном нарушении договора другой стороной. При этом существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора; в случаях, предусмотренных самим договором; в иных случаях предусмотренных Гражданским кодексом и иными законодательными актами.

По общему правилу, закрепленному в п. 4 ст. 453 ГК РФ, стороны договора не вправе требовать возвращения того, что ими было исполнено по обязательству до момента изменения или расторжения договора. Следовательно, все, что было получено каждым участником договора до этого момента, остается у него. Поскольку эта норма носит диспозитивный характер, законом или соглашением сторон может быть установлено иное правило.

По своей правовой природе возврат предоставленного есть способ защиты прав в виде восстановления нарушенного положения сторон. Это мера защиты, а не мера ответственности, так как она не содержит в себе дополнительных обременений. На это указывал и В.П. Грибанов, подчеркивая, что требование о возврате уплаченного носит характер реституционного последствия, которое не признается требованием о возмещении убытков, ибо целью этого института является возвращение сторон в первоначальное положение.

При изменении или расторжении договора по соглашению сторон возврат имущества направлен на удовлетворение изменившихся интересов продавца и покупателя.

Правовой целью возврата имущества как способа защиты при нарушении договора купли-продажи является восстановление нарушенного положения одной из сторон договора. Одним из способов защиты в данном случае является необходимость приведения сторон в первоначальное положение. Если при воз-врате имущества на момент расторжения договора состав имущества суще-ственно изменился, такой возврат не может привести стороны договора в первоначальное положение.

Витрянский, в своих работах отмечает, что регистрация перехода права собственности на объект недвижимости к покупателю не лишает стороны договора продажи недвижимости права требовать по суду его расторжения. В другой работе он пишет: «В п. 7 главы 30 ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные правила, регулирующие отношения, связанные с расторжением договора продажи недвижимости. Отсутствуют такие нормы и в общих положениях, регламентирующих договор купли-продажи товаров. Следовательно, подлежат применению положения ГК РФ об основаниях расторжения гражданско-правового договора (ст. 450) без всяких изъятий. Поэтому при наличии оснований для расторжения договора, предусмотренных ст. 450 ГК РФ (например, существенное нарушение договора), факт государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю не может препятствовать расторжению договора продажи недвижимости. В силу отсутствия специального правила, регулирующего последствия расторжения договора продажи недвижимости, действует общее правило, согласно которому стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон (п. 4 ст. 453 ГК РФ). Однако действие данного правила, как и в случае с основаниями расторжения договора, не связано со спецификой договора продажи недвижимости, в том числе с необходимостью регистрации перехода к покупателю права собственности на проданный объект недвижимости».

Как указал Президиум ВАС РФ, в соответствии с п. 3 ст. 488 ГК РФ продавцу предоставлена законом возможность выбора способа защиты своего нарушенного права - требовать оплаты либо возврата товара. Эта возможность не ставится в зависимость от момента перехода права собственности на проданный товар. В этом случае условие договора о сохранении права собственности имеет цель прежде всего обеспечить исполнение обязательств покупателя по оплате товара. Поэтому вывод о том, что от ответчика можно требовать только возврата товара, но не его оплаты, не соответствует этой норме ГК РФ. Последствия, вызванные расторжением договора, наступают на будущее время. В силу общих норм обязательственного права (ст. 307, 408 ГК РФ) это не освобождает должника от обязанности оплатить товар, полученный до расторжения договора.

Для того чтобы неисполнение обязанности по оплате имущества в договоре купли-продажи (при любом способе оплаты) могло служить основанием для расторжения договора, в тексте договора должно быть недвусмысленно сформулировано условие о том, что неоплата имущества признается существенным нарушением условий договора. При этом желательно, чтобы стороны установили минимальную конкретную сумму, неуплата которой должна считаться существенным нарушением условий договора. Кроме того, если предметом купли-продажи является недвижимое имущество, желательно, чтобы в тексте договора было предусмотрено, что отсутствие оплаты или неполная оплата являлись основанием для возврата такого имущества.

ГК РФ предусматривает ответственность сторон по договору, которые будут являться уплатой неустойки (ст.330 ГК РФ) и возмещением убытков (ст.15 ГК РФ).

Под убытками подразумеваются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, потеря или повреждение имущества (ст.15 ГК РФ). Эта форма ответственности применяется если законом или договором не предусмотрено иное (ст. 15 ГК РФ). Гражданское законодательство закрепляет принцип полного возмещения убытков - как реального ущерба, так и упущенной выгоды. В соответствии с п. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Первая часть отрицательных последствий в имущественной сфере потерпевшего выражается в уже состоявшемся или предстоящем уменьшении его наличного имущества и называется реальным ущербом, а другая часть выражается в несостоявшемся увеличении имущества потерпевшего и называется упущенной выгодой. Например, если по вине арендатора сгорела арендованная им дача, убытки арендодателя состоят из стоимости восстановительного ремонта (реальный ущерб) и неполученной за время ремонта арендной платы (упущенная выгода).

Если в дальнейшем заключенный сторонами договор купли-продажи будет признан недействительным, то последствия его заключения определяются судом в зависимости от того, какое условие действительности договора было нарушено сторонами. Могут быть следующие последствия признания договора недействительным:

Двусторонняя реституция. В данном случае стороны возвращают друг другу все, приобретенное ими по договору в натуре, а если это невозможно в силу объективных причин, то в виду денежной компенсации. Во всех случаях недействительности договоров по общему правилу будет иметь место именно двусторонняя реституция (например, при нарушении формы заключения договора, при не регистрации договора, если по закону это необходимо, несоблюдение пределов правоспособности юридического лица и т.п.)

Односторонняя реституция – в данному случае только одна сторона (недобросовестный приобретатель) возвращает другой Стороне (добросовестной) все приобретенное по договору, а добросовестная сторона передает все полученное ею по договору в доход государства. Это относится к договорам, заключенным с целью, противоречащей основам правопорядка и нравственности, если с умыслом действовала только одна сторона; если договор был заключен под влиянием обмана, насилия, угрозы и т.п. (кабальные сделки).

Неприменение реституции. В данном случае все, что стороны получили или должны были получить при заключении договора купли-продажи, взыскивается в доход государства.

Кроме того, для стороны, виновной в нарушении условий договора, могут наступить и имущественные последствия, а именно она будет обязана возместить все расходы стоимости утраченного или поврежденного имущества; упущенную выгоду, иной ущерб.

Закон «О защите прав потребителей», говорит, что за нарушение прав потребителей продавец несет ответственность, которая предусмотрена либо законом либо договором (ст.13 Закона «О защите прав потребителей»). Нанесенные убытки должны быть возмещены полностью, плюс понесенные неустойки, которые предусмотрены либо договором, либо законом. При полной оплате неустоек продавец обязан исполнить все сои обязательства перед покупателем. Продавец (изготовитель) освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, только если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы.

**Моральный вред**, причиненный покупателю продавцом на основании купли-продажи, предусматривается законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, и при наличии и подтверждении вины продавца подлежит компенсации. Ее величину определяет суд, и она никак не связана с возмещением материального вреда.

Условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными. Если в результате исполнения договора, ущемляющего права потребителя, у него возникли убытки, они подлежат возмещению изготовителем (продавцом) в полном объеме.

**3.3. Проблемные аспекты по заключению, исполнению и прекращению обязательств по договору купли - продажи жилья по материалам правоприменительной практики Смоленского региона и пути их разрешения**

Главное обязательство, подлежащее исполнению продавцом и покупателем, состоит в передаче недвижимости продавцом и принятии ее покупателем по передаточному акту или иному документу о передаче (п. 1 ст. 556 ГК). Приведенная норма устанавливает юридически обязательную процедуру передачи недвижимости. Поэтому передаточный акт или иной документ о передаче на практике требуется в качестве обязательного для регистрации перехода права собственности на проданную недвижимость. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - от обязанности принять имущество.

Подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче наряду с фактической передачей недвижимого имущества является обязательным условием, позволяющим говорить об исполнении обязательства по передаче и приему недвижимого имущества. Вместе с тем в предусмотренных договором или законом случаях это обязательство по передаче недвижимого имущества будет считаться исполненным при наступлении дополнительных фактов (п. 2 п. 1 ст. 556 ГК). Например, стороны могут ввести в договор условие, согласно которому обязательство продавца по передаче имущества будет считаться исполненным, только тогда, когда он:

а) подпишет передаточный акт;

б) фактически передаст недвижимое имущество;

в) оплатит расходы по государственной регистрации перехода права собственности к покупателю.

Стороны договора продажи недвижимости несут ту же ответственность, что и стороны договора продажи движимого имущества, за следующими исключениями.

Во-первых, принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (п. 2 ст. 556 ГК).

Во-вторых, при передаче продавцом покупателю недвижимости с существенным нарушением условий договора о качестве недвижимости покупатель не вправе потребовать замены некачественной недвижимости на качественную однородную недвижимость (ст. 557 ГК). Это исключение объясняется тем, что объектом недвижимости является индивидуально-определенная вещь, что исключает возможность ее замены в силу характера и существа обязательства (п. 3 ст. 475 ГК).

Договор продажи недвижимости может быть расторгнут как до государственной регистрации перехода права собственности, так и после такой регистрации. Последняя не является препятствием для расторжения договора продажи недвижимости даже в тех случаях, когда законом или договором предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по договору по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК, в том числе и в связи с неоплатой покупателем имущества (258). В этом случае для расторжения договора купли-продажи недвижимости недостаточно факта отказа продавца от договора, так как сам по себе такой факт не может служить основанием для регистрации перехода права собственности обратно к продавцу. Необходимо обращение продавца в суд, в решении которого должно содержаться предписание регистрирующему органу о регистрации перехода права собственности от покупателя к продавцу в силу расторжения договора. Суд может принять такое решение только тогда, когда в договоре продажи недвижимости стороны оговорили возможность возврата исполненного до момента расторжения договора (п. 4 ст. 453 ГК).

Решение суда о расторжении договора продажи недвижимости не означает признания недействительности предшествующего акта государственной регистрации перехода права собственности к покупателю. Данная регистрационная запись о переходе права собственности от продавца к покупателю, как осуществленная на законном основании - договоре продажи недвижимости, остается в силе. Регистрационная запись об обратном переходе права собственности от покупателя к продавцу, осуществленная на основании решения суда о расторжении договора продажи недвижимости и возврате недвижимого имущества продавцу, будет существовать в реестре наряду с предшествующими записями.

В практике современного рынка недвижимости достаточно распространены случаи, когда цена, указываемая в договоре купли-продажи квартиры, значительно отличается от ее реальной, рыночной стоимости в меньшую сторону.

Согласно п. 1 ст. 220 Налогового кодекса РФ если недвижимое имущество находилось в собственности менее трех лет, то имущественный налоговый вычет предоставляется продавцу в сумме, не превышающей одного миллиона рублей, следовательно, при продаже жилой недвижимости по цене свыше одного миллиона рублей разница подлежит обложению подоходным налогом в 13%. Реальность сейчас такова, что рыночная стоимость даже однокомнатной квартиры вторичного жилья в городах России в большинстве случаев превышает миллион рублей, не говоря уже о стоимости многокомнатных квартир и квартир в новостройках. Часть продавцов жилой недвижимости действительно являются собственниками менее трех лет, например, получившие наследство, купившие или получившие право собственности в результате участия в долевом строительстве и имеющие намерение продать и хорошо заработать на высоком росте цен на жилье. Но налоги, как всегда и случается, хотят платить далеко не все, поэтому по многим сделкам рыночная стоимость квартир де-юре опускается до отметки один миллион рублей или ниже. В таких ситуациях, как и при любом уклонении от уплаты налогов, появляются соответствующие правовые риски, причем не только у покупателя, но и у продавца.
Основной риск — это возврат продавцом полученной им от покупателя суммы только в размере, указанном в договоре купли-продажи, если договор будет расторгнут или признан недействительным (незаключенным). Например, покупатель купил квартиру со скрытыми дефектами, которые не были оговорены в договоре и являются существенными недостатками. В результате договор расторгается по соглашению сторон или через суд. Последствия расторжения договора: покупатель обязан вернуть квартиру, а продавец — денежные средства, полученные по договору купли-продажи. Если продавец недобросовестный, то покупатель в лучшем случае получит с продавца только сумму, уплаченную им де-юре, но не де-факто. Доказать передачу продавцу денежных средств за квартиру сверх суммы, указанной в договоре, практически невозможно. Такие же проблемы возникнут у покупателя и при признании сделки недействительной или незаключенной. На практике встречаются случаи, когда правовые основания для признания сделки недействительной (незаключенной) активно используют мошенники в своих корыстных интересах. Также имеют место ситуации, когда предварительно оплаченные сделки срываются еще до момента их государственной регистрации, что также может привести к невозврату покупателю всей фактически уплаченной им суммы. Для сведения к нулю указанных рисков риелторы и юристы предлагают самые разнообразные правовые механизмы.

I. Например, предлагается включать в договор условие о штрафных санкциях для продавца в случае расторжения договора по его вине, где размер штрафной санкции равен разнице между суммой, уплаченной реально, и суммой по договору. Однако у такой схемы есть свои недостатки. Во-первых, такой вариант возможен только при расторжении договора, который соответственно должен пройти государственную регистрацию и являться действительным, так как при ничтожности договора или вследствие его незаключения любые условия сделки также являются ничтожными (несогласованными). Во-вторых, при расторжении договора покупатель имеет право потребовать от продавца только возврата уплаченной за квартиру суммы (п. 2 ст. 475 ГК РФ) и возмещения убытков, причиненных расторжением договора (п. 5 ст. 453 ГК РФ), но никак не выплаты неустойки в связи с неисполнением продавцом своих обязательств, послужившим основанием для расторжения договора. В-третьих, даже если суд и признает право покупателя на выплату ему неустойки, то, скорее всего, применит ст. 333 ГК РФ для существенного уменьшения штрафной санкции ввиду ее несоразмерности последствиям нарушения обязательства. При возмещении убытков покупатель также не вернет себе полностью фактически уплаченные за квартиру денежные средства, так как его убытки могут заключаться только в росте цен на аналогичное жилье в данной местности за период с момента подписания договора и до момента его расторжения.
II. Некоторые специалисты советуют требовать от продавца при передаче ему денег две расписки: одну на сумму, которая указана в договоре, вторую — на оставшуюся сумму. Это обосновывается тем, что в случае признания договора купли-продажи недействительным вторая расписка будет рассматриваться судом как договор займа. Другие утверждают, что вторая расписка должна быть на полную сумму, а не на разницу, и где должно быть указано, что деньги переданы за квартиру, т.е. в случае недействительности сделки эта сумма будет неосновательным обогащением продавца, которое подлежит возврату покупателю. У данных вариантов также есть непреодолимые минусы: 1) продавец никогда не выдаст расписку о получении денежных средств взаймы, т.к. недобросовестный покупатель сможет впоследствии взыскать с продавца эти деньги; 2) выдача второй расписки о получении полной суммы никоим образом не может исключать расписку первую — о получении денег в сумме договора, то есть в размере 1 млн. рублей. Из этого вытекает, что продавец должен расписаться за получение 1 млн. рублей, которого не получал, что также маловероятно.
Вообще из всех вариантов с расписками более реальным является тот, когда вторая расписка выдается в размере разницы между фактически уплаченной и договорной суммами и в целях оплаты за квартиру. Но в этой версии правоотношений также есть подводные камни. Например, в случае расторжения договора или признания его недействительным продавец обязан вернуть покупателю денежные средства, полученные им согласно данному договору, что подтверждает первая расписка. Вторая расписка свидетельствует о передаче покупателем за квартиру денег сверх суммы, установленной договором. Такое правовое явление может быть расценено как неосновательное обогащение продавца, так как эти деньги получены им без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований. Однако покупатель, передавая денежные средства, знал об отсутствии обязательства платить большую сумму, чем указано в договоре, что согласно п. 4 ст. 1109 ГК РФ дает продавцу право не возвращать покупателю неосновательное обогащение. Это один из возможных вариантов правовых последствий передачи средств сверх суммы, указанной в договоре. Другой вариант правового толкования полностью исключает неосновательное обогащение. Действительно, стороны достигли соглашения о цене сделки, и после подписания (или заключения) договора покупатель передал продавцу сумму, равную фактической стоимости квартиры, а продавец выдал в подтверждение этого две расписки, в которых указано, что денежные средства получены в счет уплаты по договору купли-продажи. Из действий покупателя и содержания расписки продавца вытекает следующее: передача покупателем денег на сумму большую, чем по договору, является предложением (офертой) продавцу об увеличении стоимости квартиры, с чем продавец соглашается (акцептует оферту) путем принятия денежных средств от покупателя и указания в письменном виде, что деньги получены за квартиру. Иными словами, покупатель и продавец заключают соглашение об изменении условия договора купли-продажи в отношении цены квартиры. Поэтому, если сделка сорвется, или договор будет расторгнут, или признан ничтожным (незаключенным), покупатель всегда будет иметь право требовать от продавца возврата фактически уплаченных денежных средств. Тем не менее это также один из вариантов возможного правового анализа ситуации, и то, что суд будет придерживаться такой точки зрения, со стопроцентной долей уверенности утверждать нельзя.
Правовая схема с двумя расписками влечет правовые риски также и для продавца, так как вторая расписка, имеющаяся у покупателя, является доказательством неуплаты продавцом налогов, а это грозит продавцу взысканием неуплаченного налога, пени, штрафа и привлечением к уголовной ответственности. Кроме того, если на момент подписания договора фактическая оплата квартиры произведена только частично, а остальная сумма должна быть выплачена продавцу после подачи документов на государственную регистрацию права и сделки (или после такой регистрации), то недобросовестный покупатель после факта подписания договора имеет право реальную цену приобретаемой недвижимости не оплачивать, ссылаясь на размер своего денежного обязательства, установленный исключительно условиями договора купли-продажи.
III. Третий практикуемый способ защиты интересов покупателя, который используется при продаже жилой недвижимости по заниженной цене, является юридически более интересным и заключается в следующем.
В договор купли-продажи вносится условие, по которому продавец обязуется выполнить предпродажный ремонт квартиры на деньги покупателя. Стоимость расходов покупателя на ремонт равняется разнице между реальной и указанной в договоре ценами квартиры. Вторая расписка пишется по данному условию о ремонте. Одновременно с выдачей продавцом расписки о получении денег на ремонт покупатель подписывает будущей датой акт приемки выполненных работ и что претензий по ремонту не имеет. Данный акт защитит продавца от недобросовестного покупателя, если тот потребует назад переданные на ремонт денежные средства, основываясь на фактическом отсутствии произведенного ремонта. В этом случае при признании договора недействительным (незаключенным) покупатель имеет право требовать от продавца все полученные последним денежные средства, так как деньги, потраченные на ремонт квартиры продавца, которая в итоге остается в его собственности, являются неосновательным обогащением продавца или, если договор расторгается, — убытками покупателя.
С точки зрения Налогового кодекса РФ указанный вариант договорных отношений в целях ухода от уплаты подоходного налога идеальным не является. Камнем преткновения является ремонт, выполняемый продавцом для покупателя. Если работы по предпродажной отделке квартиры выполняются продавцом возмездно, то стоимость такого ремонта (для того чтобы у недобросовестного продавца не было оснований взыскать с покупателя стоимость произведенной работы) должна составлять часть стоимости квартиры по договору или часть суммы, получаемой продавцом по второй, „ремонтной“, расписке. В любом случае это будет являться доходом продавца, к которому нормы о налоговом вычете не применяются и с которого придется платить подоходный налог. Можно, конечно, прописать „ремонтное“ условие как дополнительное соглашение к договору купли-продажи и в налоговом органе не показывать, но в таком случае у покупателя всегда будет на руках доказательство о неуплате продавцом налогов, что может повлечь для последнего уже указанные ранее негативные правовые последствия. Если же сделать выполнение ремонта безвозмездным, то платить налог должен будет уже покупатель, получивший доход в натуральной форме. Кроме того, если на момент подписания договора фактическая оплата квартиры произведена только частично, то продавец рискует тем, что недобросовестный покупатель после подписания договора освободит продавца от обязанности проведения предпродажного ремонта и соответственно деньги на ремонт квартиры не передаст. Если же финансирование ремонта было произведено в момент подписания договора с подписанием акта выполненных работ будущим числом, то ничего не мешает недобросовестному покупателю через час при свидетелях встретиться с продавцом и отказаться от предпродажного ремонта, потребовав обратно переданные на его проведение деньги или указав, что сумма, полученная продавцом, должна засчитываться в счет оплаты стоимости квартиры, которая указана в договоре.
Итак, исходя из проведенного анализа существующих способов продажи жилой недвижимости по заниженной цене в целях избежания продавцом налогообложения, следует констатировать, что каждая из используемых схем может привести к негативным правовым последствиям как для покупателя, так и для самого продавца, поэтому лучший способ избежать этих рисков — продавцу не пытаться обойти Налоговый кодекс РФ, а покупателю — не способствовать этому и оформлять договор купли-продажи в соответствии с фактическими отношениями сторон.

Приведем случай из судебной практики по материалам дела Смоленского областного суда от 22 ноября 2016 года (дело N33-3923/2016), где было рассмотрено гражданское дело по иску Селивановой Натальи Владимировны, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Селивановой Дарьи Сергеевны, к Хомутовой Зое Ивановне о **расторжении** **договора купли**-**продажи** **квартиры**, по апелляционной жалобе Селивановой Натальи Владимировны на решение Промышленного районного суда города Смоленска от 17 августа 2016 года.

Заслушав доклад судьи, объяснения представителя истцов, возражения ответчика и его представителя судебная коллегия установила:

Селиванова Наталья Владимировна, действуя также в интересах несовершеннолетней дочери Селивановой Дарьи Сергеевны, обратилась в суд с иском к Хомутовой Зое Ивановне о  **расторжении** **договора** **купли**-**продажи** **квартиры** №15 расположенной по адресу: г.Смоленск, ул.Маршала Соколовского, д.13а, указав в обоснование, что 10.03.2016 года заключила с ответчиком **договор** **купли**-**продажи** названной **квартиры**, по условиям которого ответчик обязался принять и оплатить стоимость квартиры, а также произвести капитальный ремонт жилого помещения, расположенного по адресу: : г.Смоленск, ул.Маршала Соколовского, д.13а, кв.15. Однако принятые обязательства ответчик не выполнил.

В судебном заседании представитель истцов Макеенков М.П. требования поддержал в полном объеме, пояснил, что договоренность о ремонте квартиры : г.Смоленск, ул.Маршала Соколовского, д.13а, кв.15 между Селивановой Н.В. и Хомутовой З.И. в письменном виде не достигнута. Отметил, что обязательства по передаче истцу денежных средств по **договору** от 10.03.2016 г., а также по ремонту указанной **квартиры**, ответчиком не исполнены.

Ответчик Хомутова З.И. и ее представитель Соколова В.И. иск не признали, Соколова В.И. суду пояснила, что была достигла устная договоренность с Хомутовой Ю.В. (мать истицы, на тот момент несовершеннолетней) о приобретении спорной квартиры в порядке обмена на принадлежащую ответчику комнату по адресу: г.Смоленск, ул.Багратиона, д.11а, к.205, и действуя в интересах несовершеннолетнего сына Хомутова С.И. за свой счет погасила задолженность по оплате услуг ЖКХ в размере 205 руб 60 коп., а также помогла финансово оформить приватизацию спорной **квартиры**. Поскольку данная **квартира** находилась в неудовлетворительном состоянии она, с согласия Останковой Л.В. в период с мая по июнь 2007 провела в ней ремонт. В дальнейшем между ними возникли споры по данной квартире, состоялось несколько судебных решений, по итогам которых ФИО7 осталась должна им денежные средства в сумме около ... руб.. Весной 2016 г истица в счет погашения долга матери (ФИО7.) предложила забрать спорную **квартиру** и с условием проведения ремонта **квартиры** .... Согласившись с такими условиями, стороны заключили **договор** **купли**-**продажи**. Ввиду неудовлетворительного состояния переданного имущества: отсутствуют двери, демонтированы счетчики, обрезаны трубы, и необходимости её ремонта в ходе беседы с истцом было принято решение о том, что они не обязаны проводить ремонт  **квартиры** .... Денежные средства по **договору** действительно не передавались, так как был произведен взаимозачет, квартира была передана в счет имеющегося долга, считает, что обязательства сторон исполнены в полном объеме и договор является заключенным. Поскольку истица свои обязательства по передаче **квартиры** по **договору** **купли**-**продажи** в надлежащем и пригодном для проживания виде не исполнила, они не обязаны производить ремонт в **квартире** в ....

Обжалуемым решением от 17.08.2016 в удовлетворении требований ФИО1 отказано.

В апелляционной жалобе ФИО1, ссылаясь на несоответствие выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам дела, ставит вопрос об отмене решения суда и принятии нового об удовлетворении иска, также просит наложить арест на спорную **квартиру**.

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель ФИО1, ФИО6 - ФИО3 доводы апелляционной жалобы поддержал, пояснил, что стороны в рамках **договора** **купли** – **продажи** устно договаривались о ремонте **квартиры** ..., однако данное обязательство стороной ответчика не исполнено.

Ответчик ФИО2 решение суда первой инстанции полагал законным и обоснованным.

Представитель ответчика ФИО5 указала, что договоренность с ФИО3 о ремонте квартиры ... действительно была, но при условии передачи ответчику спорной **квартиры** в надлежащем виде. Поскольку **квартира** передана ФИО2 без входных и межкомнатных дверей, ванны, газовой плиты, счетчиков и т.д., ремонт стороной ответчика осуществлен не был.

Истец ФИО3 в судебное заседание не явилась. В силу [ч.3](http://sudrf.kodeks.ru/document/901832805), [4 ст.167 ГПК РФ](http://sudrf.kodeks.ru/document/901832805) судебная коллегия определила рассмотреть дело в отсутствие истца, извещенного надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства.

Проверив материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы и возражений относительно жалобы, апелляционная инстанция Смоленского областного суда приходит к следующему.

Разрешая заявленные требования, суд правильно установил значимые по делу обстоятельства, верно применил положения норм материального и процессуального права.

Как следует из материалов дела и установлено судом, (дата) между ФИО7., ФИО1 (продавцом) в лице их представителя по доверенности ФИО5, и ФИО2 (покупателем) заключен **договор купли**-**продажи** **квартиры**, находящейся по адресу: ... **Договор** составлен в простой письменной форме, был зарегистрирован Управлением Росреестра по Смоленской области (дата), что подтверждается соответствующей отметкой в **договоре** **купли**-**продажи**.

По условиям **договора** **квартира** по договоренности сторон продается за ...., которые выплачиваются до подписания **договора** **купли**-**продажи** (п.3 **договора**). Согласно п. 11 **договора** продавец деньги в сумме .... от покупателя получил, о чем в договоре имеется расписка представителя стороны продавца по доверенности ФИО5 (л.д. 6).

Свою волю на отчуждение принадлежащей на праве общей долевой собственности указанной квартиры ФИО7 и ФИО1 выразили посредством выдачи доверенности 67 № от (дата) , удостоверенной нотариусом ФИО8 и зарегистрированной в реестре за №, и определения в ней конкретных правомочий, которыми наделялась ФИО5, в частности с правом **продажи** **квартиры**за цену и на условиях по своему усмотрению, подготовку необходимых документов для **продажи**, подписания **договора** отчуждения, получения денег, регистрации перехода права собственности. Доверенность была выдана сроком на один год (решение Промышленного районного суда г. Смоленска от (дата) , л.д. 25-36)).

Вступившим в законную силу решением Промышленного районного суда г. Смоленска от (дата) ФИО7, ФИО1., ФИО3, ФИО6 признаны утратившими право пользования спорным жилым помещением, расположенным по адресу: г..., со снятием их с регистрационного учета по этому адресу; ФИО3., ФИО6 выселены из данного жилого помещения. В удовлетворении встречных требований ФИО1 к ФИО5, ФИО2 о признании недействительным (мнимым) **договора** **купли**-**продажи** **квартиры** от (дата) , применении последствий недействительности сделки отказано.

Судом первой инстанции также установлено, что ранее (дата) между ФИО9, действовавшим в интересах несовершеннолетнего сына ФИО2., и ФИО7, ФИО1, действовавшей с согласия отца ФИО10., был заключен **договор** мены **квартиры** на комнату, по которому которого последние передали в собственность ответчика **квартиру**, расположенную по адресу: ..., получив взамен комнату площадью 18, 5кв.м в двухкомнатной квартире по адресу: ... с доплатой в размере ... руб.. В спорной квартире никто не проживал, в мае-июне 2007 ФИО5 с согласия ФИО7 в жилом помещении был произведен ремонт.

Решением Промышленного районного суда г. Смоленска от (дата) договор мены от (дата) признан недействительным, стороны приведены в первоначальной состояние, с ФИО7 в пользу ФИО2. взысканы полученные по сделке денежные средства в сумме ... руб..(л.д. 44-47).

Решением Промышленного районного суда г. Смоленска от (дата) с ФИО7 и ФИО1 в равных долях в пользу ФИО2 взысканы расходы по уплате налога на спорную квартиру - ... руб. ... коп., расходы по оплате услуг ЖКХ - ... руб. ... коп., расходы на произведенный ремонт - ... руб. ... коп., госпошлину ... руб.... коп., ... руб. - расходы на юридические услуги. В остальной части иска отказано (л.д. 40-43).

На основании данных решений суда выданы исполнительные листы, в отношении должников ФИО7 и ФИО1 возбуждены исполнительные производства. Общая сумма, подлежащая взысканию с должника ФИО7 составила .... ...., с ФИО1.- .... .... (л.д. 49-50).

Постановлениями судебного пристава-исполнителя от (дата) и от (дата) , исполнительные производства в отношении ФИО7., ФИО1 окончены в связи с фактическим исполнением (л.д.48-50).

Согласно [пункту 2 статьи 450 ГК РФ](http://sudrf.kodeks.ru/document/9027690) основанием для **расторжения** **договора** по решению суда является существенное нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной мере лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Исходя из смысла указанной статьи, неоплата товара (имущества) не может быть признана существенным нарушением условий **договора** **купли**-**продажи**, поскольку сама по себе не влечет невозможность получения продавцом причитающихся ему денежных сумм в оплату проданного имущества.

Из содержащегося в [пункте 2 статьи 450 ГК РФ](http://sudrf.kodeks.ru/document/9027690) понятия существенного нарушения договора одной из сторон (существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора) следует, что сторона, предъявляющая в суд требование о **расторжении** **договора** по этому основанию, должна представить доказательства, подтверждающие, именно, такой характер нарушения.

Между тем, истец не представил суду первой инстанции, а также судебной коллегии каких-либо доказательств причинения значительного по смыслу [п. 2 ст. 450 ГК РФ](http://sudrf.kodeks.ru/document/9027690) ущерба, как того требует [ч. 1 ст. 56 ГПК РФ](http://sudrf.kodeks.ru/document/901832805), ссылаясь лишь на невыплату ответчиком денежных средств за спорный объект недвижимости и устную договоренность о ремонте квартиры истца в ....

Приходя к выводу об отказе в иске, суд первой инстанции верно исходил из того, что письменные условия **договора** **купли**-**продажи** сторонами исполнены в полном объеме. В результате совершения договора от (дата) прекратились долговые обязательства продавцов ФИО7, ФИО1 перед ответчиком по данному делу ФИО9

Поскольку суду не было представлено письменного соглашения между ФИО7, ФИО1 и ФИО2 об изменении условий **договора** **купли**-**продажи** от (дата) , ссылка в жалобе на устную договоренность о ремонте **квартиры** в ... как основного условия **договора** **купли**-**продажи**спорной **квартиры**, судебной коллегией не принимается, как противоречащая нормам материального права.

Ссылки в апелляционной жалобе на экспертную оценку стоимости спорной квартиры в июне 2012 в размере .... и не получение оплаты за принадлежавшую истице на праве собственности 1/2 доли, на определение стоимости квартиры с учетом стоимости ремонта дома в деревне ..., основанием к отмене решения суда не являются, поскольку при заключении **договора** **купли**-**продажи** стороны руководствовались требованиями [ст. 421 ГК РФ](http://sudrf.kodeks.ru/document/9027690) о свободе договора, в частности были свободны в определении условий договора, стоимости отчуждаемого объекта недвижимости. К тому же истцом не представлено доказательств, опровергающих определенную на момент сделки цену квартиры с учетом его состояния, при том, что истец имел право заявить ходатайство о назначении судебной экспертизы об оценке стоимости квартиры, однако этого не сделал.

С учетом изложенного, судебная коллегия находит, что апелляционная жалоба не содержит доводов, опровергающих правильность выводов суда, нарушений норм процессуального права, влекущих отмену решения суда, а также норм материального права судом допущено не было, оснований для отмены решения по доводам жалобы не имеется.

Руководствуясь ст.[ст. 328](http://sudrf.kodeks.ru/document/901832805), [329 ГПК РФ](http://sudrf.kodeks.ru/document/901832805), судебная коллегия

определила:

решение Промышленного районного суда города Смоленска от 17 августа 2016 года оставить без изменения, апелляционную жалобу ФИО1 - без удовлетворения

**Заключение**

Итак, договором купли-продажи называется соглашение, в силу которого одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять от продавца этот товар и уплатить за него продавцу определенную денежную сумму (цену). Договор купли-продажи - это основной вид гражданско-правовых обязательств, применяемых в имущественном обороте.

В настоящее время на правовое регулирование купли-продажи направлены десятки и сотни разноуровневых нормативных актов (как гражданско-правовых, так и смежных отраслей права, как частного, так и публичного права). Основными международными правовыми актами являются:

Конвенция ООН о договорах международной купли-продажи товаров (Вена, 11 апреля 1980 г.);

Резолюция Генеральной Ассамблеи ООН от 16 декабря 1996 г. А/51/628 «Типовой закон об электронной торговле, принятый Комиссией Организации Объединенных Наций по праву международной торговли (ЮНСИТРАЛ), и Руководство по принятию»;

Правовое руководство ЮНСИТРАЛ «По международным встречным торговым сделкам» (подготовлено на двадцать пятой сессии Комиссии ООН по праву международной торговли (ЮНСИТРАЛ), 4-22 мая 1992 г.);

Международные правила толкования торговых терминов «Инкотермс» Публикация Международной торговой палаты 1990 г. №460.

Базисным актом национального законодательства Российской Федерации, посвященным купле-продаже, является Гражданский кодекс РФ.

Наряду с ГК РФ к правоотношениям по купле-продаже применимы многие другие законодательные акты. В частности можно выделить:

Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей»;

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Наряду с законодательными актами, к правоотношениям купли-продажи применимы и подзаконные акты (указы Президента РФ и постановления Правительства РФ), а также ведомственные акты.

Среди подзаконных нормативных актов можно выделить:

Постановление Правительства РФ от 30 июня 1997 г. №772 «Об утверждении Правил совершения банками сделок купли-продажи мерных слитков драгоценных металлов с физическими лицами»; Постановление Правительства РФ от 30 июня 1994 г. №756 «Об утверждении Положения о совершении сделок с драгоценными металлами на территории Российской Федерации» (с изм. и доп. от 1 декабря 1998 г.); Постановление Правительства РФ от 10 декабря 1992 г. №959 «О поставках продукции и отходов производства, свободная реализация которых запрещена» (с изм. и доп. от 15 апреля, 2 декабря 1994 г., 16 декабря 1995 г.).

К элементам договора купли-продажи традиционно относят его стороны, предмет, цену, срок, форму и содержание, т.е. права и обязанности.

Предметом купли-продажи, по общему правилу, являются вещи, которые на момент заключения договора уже принадлежат продавцу на праве собственности.

Цена в договоре купли-продажи, как правило, согласуется самими сторонами, т.е. является свободной (договорной). При этом порядок определения цены может быть различным.

Сторонами договора купли-продажи - продавцом и покупателем - могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица или государство.

Срок договора купли-продажи, по общему правилу, не является его существенным условием. Однако для договоров поставки или продажи товаров в кредит с рассрочкой платежа срок исполнения соответствующих обязательств приобретает особое значение. Поэтому ГК относит его к числу существенных условий этих договоров.

В отношении формы договоров купли-продажи движимых вещей применяются общие правила ст. 159-161 ГК: письменная форма требуется лишь для договоров с участием юридических лиц, а также для договоров между гражданами, если их цена в десять и более, раз превышает минимальный размер оплаты труда (МРОТ). Однако письменная форма не обязательна, если такие сделки исполняются в момент совершения (большинство договоров розничной купли-продажи).

Таким образом, Договор купли-продажи относится к договорам передачи имущества в собственность. В общей системе договорного права это один из самых распространенных и значимых в российском гражданском праве договоров. На его основе осуществляются отношения по обмену созданных природой и производимых человеком имущественных ценностей, выступающих в торговом обороте в качестве товаров.

В заключение данного исследования подчеркнем, что ключевыми факторами, отличающими куплю-продажу от иных гражданско-правовых соглашений, являются, прежде всего, характеристики договора продажи: двухсторонне-обязывающее, консенсуальное, взаимное денежное обязательство в форме договора. При оценке договора на практике, именно определение названных условий и будет определять сущность конкретного соглашения, факт его заключения, содержание.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**Сравнительный анализ действовавшего и нового законов**

**о государственной регистрации прав на недвижимость**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Изменения** | **До 1 января 2017 года** | **С 1 января 2017 года** | **Комментарий** |
| Регулирующие нормативно-правовые акты | Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗФедеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 N 221-ФЗ | Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗФедеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗФедеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 N 221-ФЗ |  |
| Срок регистрации недвижимости | Регистрация прав и кадастровый учет – срок 10 рабочих дней; при подаче через МФЦ – 12 рабочих дней. | Регистрация прав – срок 7 рабочих дней; при подаче через МФЦ – 9 рабочих дней.Постановка на кадастровый учет – 5 рабочих дней; при подаче через МФЦ – 7 рабочих дней.При одновременной подаче документов – срок 10 рабочих дней; при подаче через МФЦ – 12 рабочих дней. | Полагаю, что такие изменения пойдут только в плюс. Будем надеяться, что такая оперативность не приведет к ошибкам регистраторов при проведения правовой экспертизы сделки. |
| Экстерриториальность | Отделение Росреестра по месту нахождения недвижимости. | У юридических лиц и граждан появится возможность подавать документы в любое отделение Росреестра вне зависимости от того, где расположен объект недвижимости. | Многие компании имеют огромное количество помещений и один головной офис. Опасение состоит в том, что поток заявлений с таким нововведением будет огромным. Будем надеяться, что физические и технические возможности регистраторов не пострадают. |
| Ввод в эксплуатацию вновь созданного объекта при окончании срока аренды на земельный участок, предоставленный для строительства этого объекта | На законодательном уровне не закреплен, но на практике применяется. | Ввод в эксплуатацию должен быть осуществлен в пределах срока действия соответствующего договора. |  |

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)[Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)[Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

1. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. Издание юридического книжного склада «ПРАВО», Петроград, 1917. С. 178-179. [↑](#footnote-ref-1)
2. Владимирский-Буданои М.Ф. Обзор истории русского права. Изд-7, Петроград, Киев, 1915. С. 549. [↑](#footnote-ref-2)
3. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. Издание юридического книжного склада «ПРАВО», Петроград, 1917. С. 179. [↑](#footnote-ref-3)
4. Владимирский-Буданов М.Ф. Указанные сочинения. С. 549. [↑](#footnote-ref-4)
5. Термин «благоприобретенное» впервые был введен Екатериной II в дворянской грамоте и городовом положении 1785 года. [↑](#footnote-ref-5)
6. Владимирский-Буданов М.Ф. Указанные сочинения. С. 561. [↑](#footnote-ref-6)
7. Владимирский-Буданов М.Ф. Указанные сочинения. С. 546. [↑](#footnote-ref-7)
8. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Том I. Часть первая: Вотчинные права. Санкт-Петербург, 1868. С. 91-92. [↑](#footnote-ref-8)
9. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - М.: Спарк, 1995. С. 235. [↑](#footnote-ref-9)
10. Беляев П.И. Первичные формы завещательного распоряжения и назначение душеприказчиков в древнем русском праве // Журнал министерства юстиции. 1901. № 7. С. 150. [↑](#footnote-ref-10)
11. Пахман СВ. Обычное гражданское право России. СПб., 1879. Т. 2. С. 329. [↑](#footnote-ref-11)
12. Псковская судная грамота (ст. 14)//Отечественное законодательство XI-XX веков. Ч. 1. М: Юрист, 1999. С. 41. [↑](#footnote-ref-12)
13. Шершеневич Г.Ф. Указанные сочинения. С. 235.; Брун М.И. Указанные сочинения. С. 101-102. [↑](#footnote-ref-13)
14. Шершеневич Г.Ф. Указанные сочинения. С. 235. [↑](#footnote-ref-14)
15. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. 2: Права вещные. СПб., 1895. С. 482; Победоносцев К.П. Курс гражданского права. СПб., 1973. Ч. 1. С. 397; Брокгауз Ф.А., Ефрон И.А. Энциклопедический словарь. СПб., 1892. Т. 24. С. 890. [↑](#footnote-ref-15)
16. Шершеневич Г.Ф. Указанные сочинения. С. 235. [↑](#footnote-ref-16)
17. Синайский В.И. Русское гражданское право. - М.: «Статут»», 2002. (Классика российской цивилистики).С. 208-209. [↑](#footnote-ref-17)
18. Неволим. К.А. История российских гражданских законов. Ч. 2. Об имуществах вообще и о правах на вещи / Полное собрание сочинений. СПб. 1857. С. 122. [↑](#footnote-ref-18)
19. Формакидов Д.А. Вещное право проживания. - СПб.: Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2006. С. 26-29. [↑](#footnote-ref-19)
20. Право собственности и иные вещные права. Учебное пособие И.А. Емелькина. Мордовский государственный университет им. 11.П. Огарева, Саранск, 2003. С. 33. [↑](#footnote-ref-20)
21. Уложение Алексея Михайловича глава XVII, ст. 34. // Отечественное законодательство XI - XX веков. Ч. 1.М.: Юрист, 1999. С. 89. [↑](#footnote-ref-21)
22. Свод законов гражданских т. X, ч. 1, ст. 1416.// Отечественное законодательство XI-XX веков.- М.: Юрист, 1999. С. 115. [↑](#footnote-ref-22)
23. Положение о нотариальной части, ст. 807/ Отечественное законодательство XI-XX веков.- М: Юрист, 1999. С. 34. [↑](#footnote-ref-23)
24. ІІІершеневич Г.Ф. Указанные сочинения. С. 148. [↑](#footnote-ref-24)
25. Синайский В.И. Русское гражданское право. - М.: «Статут»», 2002. (Классика российской цивилистики). С. 224-225. [↑](#footnote-ref-25)
26. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. Издание юридического книжного склада «ПРАВО», Петроград, 1917. С. 183-185. [↑](#footnote-ref-26)
27. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. 2. Права вещные.- 1895. С. 298. [↑](#footnote-ref-27)
28. Победоносцев К.П. Курс гражданского права.. Курс гражданского права. Том I. Часть первая: Вотчинные права. Санкт-Петербург, 1868. С. 113-115. [↑](#footnote-ref-28)
29. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. Вып. II. Вещное право. СПб. 1896. С. 170. [↑](#footnote-ref-29)
30. Башмаков А.А. Быть или не быть понятию завещательного отказа в русском законодательстве // Журнал министерства юстиции. 1901. № 7. С. 93-96; Полетаев Н. О завещательных отказах в наших действующих и
будущих законах//Журнал министерства юстиции. 1902. № 6. С. 191. [↑](#footnote-ref-30)
31. Анненков K.H. Система русского гражданского права. Т. 2. Права вещные.- 1895. С. 485. [↑](#footnote-ref-31)
32. Новицкая Т.В. Кодификация гражданского права в советской России 1920-1922. М. С. 78. [↑](#footnote-ref-32)
33. Формакидов Д.А. Вещное право проживания. - СПб.: Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2006. С. 31. [↑](#footnote-ref-33)
34. Брауде И.Л. Право на строение и сделки со строениями по советскому праву. М, 1950. С. 158; Бару МИ. договорные обязательства о содержании // Учен. зап. Харьков, юрид. ин-та. Харьков, 1948. Вып. З.С. 193; Халфина P.O. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве. М., 1954. С. 197. [↑](#footnote-ref-34)
35. Вавин II.Г. Сделки со строениями. М, 1926. С. 112-113. [↑](#footnote-ref-35)
36. Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 14.09.1925 г. // Сборник действующих разъяснений Верховного Суда РСФСР. 1930. С. 86-87. [↑](#footnote-ref-36)
37. Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР / Отв. ред. С.Н. Братусь, О.Н. Садиков. М, 1982. С. 290. [↑](#footnote-ref-37)
38. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М.: Норма, 1996. С. 148. [↑](#footnote-ref-38)
39. Право собственности и иные вещные права. Учебное пособие И.А. Емелькина. Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарева, Саранск, 2003. С.36. [↑](#footnote-ref-39)
40. Ведомости Верховного Совета СССР. 1981. № 26. Ст. 834. [↑](#footnote-ref-40)
41. Ведомости Верховного Совета СССР. 1983. № 26. Ст. 883. [↑](#footnote-ref-41)
42. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (ред. от 3 июля 2016 г. N 354-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2016. N 32 ст. 3301 [↑](#footnote-ref-42)
43. Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие.- Пермь: Изд-во «Пермского университета», 2001. С. 12. [↑](#footnote-ref-43)
44. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49. Ст. 4552. (ред. от 03.06.2016) [↑](#footnote-ref-44)
45. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ред. от 03.07.2016)// Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 14. [↑](#footnote-ref-45)
46. Халфина P.O. Право личной собственности граждан СССР. М., 1955. С. 167. [↑](#footnote-ref-46)
47. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (ред. от 19 декабря 2016 г. N 431-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2016. N 26 ст. 2519 [↑](#footnote-ref-47)
48. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (ред. от 3 июля 2016 г. N 367-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2016. N 4 ст. 251 [↑](#footnote-ref-48)
49. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ред. от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2016. N 30, ст. 3594 [↑](#footnote-ref-49)
50. Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве" (ред. от 28 ноября 2015 г. N 358-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2015. N 17 ст. 1755 [↑](#footnote-ref-50)
51. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 5 октября 2015 г. N Ф01-3791/15 по делу N А17-6572/2014 // Архив судебной практики 2015. [↑](#footnote-ref-51)
52. Федеральный закон от 29 декабря 2015 г. N 408-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ред. от 3 июля 2016 г. N 265-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2016. N 1 (часть I) ст. 28 [↑](#footnote-ref-52)
53. [Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»](http://docs.cntd.ru/document/420287404) // http://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/ [↑](#footnote-ref-53)
54. Сравнительный анализ действовавшего и нового законов о госрегистрации прав на недвижимость- http://docs.cntd.ru/document/420294263 [↑](#footnote-ref-54)
55. Старый и новый законы о госрегистрации недвижимости- http://regforum.ru/posts/2853\_novyy\_poryadok\_gosregistracii\_nedvizhimosti/ [↑](#footnote-ref-55)
56. [Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54](file:///E%3A%5CDownloads%5C%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%83%D0%BC%D0%B0%20%D0%92%D0%90%D0%A1%20%D0%A0%D0%A4%20%D0%BE%D1%82%2011.07.2011%20%D0%B3.%20%E2%84%96%2054%20%D0%9E%20%D0%BD%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B%D1%85%20%D0%B2%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%B0%D1%85%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B2%2C%20%D0%B2%D0%BE%D0%B7%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%8E%D1%89%D0%B8%D1%85%20%D0%B8%D0%B7%20%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B2%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%83%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%2C%20%D0%BA%D0%BE%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B0%D1%8F%20%D0%B1%D1%83%D0%B4%D0%B5%D1%82%20%D1%81%D0%BE%D0%B7%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B0%20%D0%B8%D0%BB%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BD%D0%B0%20%D0%B2%20%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%BC.doc) «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (Вестник ВАС РФ. 2011. № 9) [↑](#footnote-ref-56)
57. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.05.2015 N Ф02-1724/2015 по делу N А10-3108/2014 (Документ не опубликован) // СПС «Консультант+»).) [↑](#footnote-ref-57)
58. 58 Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2015 N Ф07-4767/2015 по делу N А66-13003/2014 (Документ не опубликован) // СПС «Консультант [↑](#footnote-ref-58)
59. 59 Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Российская газета от 21.03.1998 г. № 55. [↑](#footnote-ref-59)
60. Альберт Ф.Договор купли-продажи: основные пункты и дополнения. Уделите должное внимание всем деталям документа//МЕТРИНФО. 2010. № 11. С. 4 [↑](#footnote-ref-60)
61. Щеславская О.А. Как обманывают при покупке квартиры: руководство для противодействия//Жилищный вопрос. 2007. С. 54 [↑](#footnote-ref-61)
62. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Российская газета от 21.03.1998 г. № 55. [↑](#footnote-ref-62)
63. Рожкова М.А., Елисеев Н.Г., Скворцов О.Ю. Договорное право. М.: Статут. 2008. С. 198  [↑](#footnote-ref-63)
64. Эрдалевский А.М. Гражданское право. М.: Эксмо. 2010 г. С. 155 [↑](#footnote-ref-64)
65. Пименова Е.Н. Жилищное право. М.: Эксмо. 2007. С. 82  [↑](#footnote-ref-65)
66. Садиков О.Н. Гражданское право Российской Федерации. В 2-х т. М.: Инфра-М. Контракт. 2006. Т.II: С. 369 [↑](#footnote-ref-66)
67. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 10 апреля 2002 г. № 99 «Об утверждении форм реестров для регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств и удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах» (с изм. от 16.02.2009 г.) //  Российская газета. 2009. 06 марта. № 39. [↑](#footnote-ref-67)
68. Литковин В.Н. Право собственности: актуальные проблемы. М. Статут, 2008. С. 218 [↑](#footnote-ref-68)
69. Шилохвост О.Ю. Актуальные вопросы российского частного права. М. Статут, 2008. С. 87 [↑](#footnote-ref-69)