

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(Национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Современные образовательные технологии»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ А.В. Прохоров

_____ 20__ г.

Сделки с недвижимостью

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01.2019.81029. ВКР

Руководитель работы

ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ С.В. Полякова

_____ 20__ г.

Автор работы

студент группы ДО–510

_____ Р.З. Волкова

_____ 20__ г.

Нормоконтролер

ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ Е.Н. Бородина

_____ 20__ г.

Челябинск 2019

АННОТАЦИЯ

Волкова Р.З. Сделки с недвижимостью. – Челябинск: ЮУрГУ, 2019, ДО –510, 62 с., библиогр. список – 93 наим., 4 прил., 12 л. плакатов ф. А4

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с заключением и исполнением договоров об отчуждении недвижимости.

Цель настоящей работы заключается в исследовании норм действующего законодательства, правоприменительной практики и теоретических подходов, связанных с заключением и исполнением договоров об отчуждении недвижимого имущества.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- ✓ определить содержание понятия «недвижимость»;
- ✓ определить существующие объекты недвижимости;
- ✓ проанализировать способы приобретения недвижимости в собственность;
- ✓ описать способы передачи недвижимости в пользование;
- ✓ проанализировать государственную регистрацию недвижимости;
- ✓ установить роль органов опеки и попечительства;
- ✓ изучить согласие на совершение сделки с недвижимостью;
- ✓ проанализировать права лиц, проживающих в жилых помещениях.

Результаты работы имеют практическую значимость состоит в том, что выводы и предложения могут быть использованы при разработке теоретических основ сокращенного судопроизводства, а также при дальнейших исследованиях и изучении гражданско-процессуального законодательства.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ	8
1.1 Понятие недвижимого имущества.....	8
1.2 Виды недвижимого имущества	11
2 ВИДЫ СДЕЛОК ПО ОТЧУЖДЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТИ.....	15
2.1 Сделки с недвижимым имуществом, направленные на переход права собственности	15
2.2 Сделки, направленные на передачу недвижимого имущества в пользование	18
3 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	23
3.1 Государственная регистрация недвижимости и сделок с ней.....	23
3.2 Согласие органов опеки и попечительства на сделки с недвижимостью	27
3.3 Согласие супруга на сделки с недвижимостью.....	30
3.4 Указание лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.....	34
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	39
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	42
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Договор купли продажи комнаты.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Договор мены квартир с доплатой	52
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Договор дарения 1/3 доли квартиры.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Договор пожизненного содержания с иждивением.....	57

ВВЕДЕНИЕ

Государственное развитие и эффективность рынка недвижимости в стране, а также обеспеченность граждан жилыми помещениями является основной целью совершенствования законодательных норм РФ.

В ст. 40 Конституции РФ прописаны нормы определяющие права граждан на обеспеченность жилыми помещениями, достойное существование, и наличие условий к нормальной жизни, а также прописывающие ответственность государственных и местных органов власти при создании условий для населения.

Любые сделки по вопросам продажи или приобретения недвижимого имущества способствуют возникновению гражданско-правовых отношений, так как происходит передача прав на владение, распоряжение и пользование ценным имуществом от одного человека к другому.

Приобретение жилого помещения мечта многих, но не каждый гражданин может позволить себе покупку данного объекта, ввиду отсутствия финансовых возможностей, что создает еще большую необходимость эффективного законодательного регулирования рынка недвижимости.

Процесс продажи имущества является самым важным при изучении рынка недвижимого имущества, и требующим подробного изучения, а также разработки и внедрения в законодательные нормы правил по обеспечению гарантии прав на имущество и безопасное приобретение для граждан.

Рынок недвижимости можно рассматривать как неоднозначную систему, ввиду того, что строительство объектов относится к экономической сфере, а их продажа основывается на нормах гражданского, жилищного, градостроительного, земельного и иных законов.

При учете специфики рассматриваемых вопросов сферы недвижимости в стране Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства в 2003 г. была принята Концепция по развитию гражданского законодательства о недвижимом имуществе.

Данный документ стал закреплять вопросы и нормы, касающиеся конкретных законов, процессов совершенствования законодательных правил, и самых насущных проблем рынка недвижимого имущества.

И уже в 2004 году был принят ряд федеральных законов, направленных на внесение изменений и совершенствование законодательства о недвижимом имуществе.

Законы современного российского государства до сих пор характеризуются отсутствием четкости и полноты рассматриваемых вопросов, формулировок, определений основных законодательных терминов, и иных предметов относящихся к сфере недвижимости.

В нынешнем государстве при наличии нестабильности экономического развития, высоких цен на жилье, наличия большинства строительных компаний работающих с нарушениями законодательных норм и иных проблем в сфере

строительства основным приоритетом законодательного регулирования являются сделки по продаже имущества, и их содержание.

В связи с рядом важнейших проблем в данной сфере следует отметить труды таких ученых, как: В.А. Белова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, М.И. Полякова, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, В.В. Чубарова, работавших над изучением основ современного законодательства и поиском причин его неэффективности.

Актуальность темы состоит в том, что многие люди сталкиваются с вопросами по отчуждению недвижимого имущества. Поэтому очень важно знать правовые отношения в сфере заключения сделок с недвижимостью.

Предметом исследования являются правовые нормы, регламентирующие указанные выше отношения, практика их применения, а также работы ученых и специалистов в сфере правового регулирования оборота недвижимости.

Цель настоящей работы заключается в исследовании норм действующего законодательства, правоприменительной практики и теоретических подходов, связанных с заключением и исполнением договоров об отчуждении недвижимого имущества.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- ✓ определить содержание понятия «недвижимость»;
- ✓ определить существующие объекты недвижимости;
- ✓ проанализировать способы приобретения недвижимости в собственность;
- ✓ описать способы передачи недвижимости в пользование;
- ✓ проанализировать государственную регистрацию недвижимости;
- ✓ установить роль органов опеки и попечительства;
- ✓ изучить согласие на совершение сделки с недвижимостью;
- ✓ проанализировать права лиц, проживающих в жилых помещениях.

При написании дипломной работы были использованы такие источники права как: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, федеральные законы, подзаконные акты и иные нормативно-правовые акты, специальная научная литература, монографии ученых - правоведов, судебная практика Конституционного Суда, Верховного Суда, Высшего Арбитражного суда, областных судов общей юрисдикции, и федеральных арбитражных окружных судов.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с заключением и исполнением договоров об отчуждении недвижимости.

Теоретическая и практическая значимость проведенной работы состоит в том, что выводы и предложения могут быть использованы при разработке теоретических основ сокращенного судопроизводства, а также при дальнейших исследованиях и изучении гражданско-процессуального законодательства.

Методологическую основу исследования составили следующие методы научного познания: формально-юридический, логический, исторический, социологический, сравнительно-правовой и др.

1 ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

1.1. Понятие недвижимого имущества

Римское право располагает первыми конструкциями недвижимости, созданными противоположности движимых (*res mobiles*) и недвижимых (*res immobiles*) вещей, то есть на делении вещей в пространстве без повреждений [86]. Такое понятие и метод к разделению вещей на движимые и недвижимые стал неотъемлемым элементом для выделения конкретных объектов недвижимости.

Самое главное положение римского права состоит в определении недвижимого имущества как чего-то принадлежащего человеку, или созданного человеческим трудом, связанным с работами на земле, такими как: постройка сооружений, посадка деревьев и др.

Недвижимыми являются постройки, посевы, насаждения, в связи с этим не предусматривалось установления отдельного права собственности на дом и соответственно на земельный участок [35]. Именно в римском праве было сформулировано следующее правило: сделанное над поверхностью следует за поверхностью и принадлежит собственнику земельного участка (*superficies solo cedit*).

Право на владение домом, зданием или сооружением на чужом земельном участке именовалось суперфиций – наследственное и отчуждаемое право пользования строением, которое возведено на чужой земле [84].

Следовательно, в римском праве имелось такое значение классификации недвижимости как классификация по элементам недвижимости, в результате чего определяли.

1. *Inaedificatio* – строения, построенные на определенном земельном участке;
2. *Insemenatio* – растения, посеянные на земельном участке;
3. *Implantatio* – растения, посаженные на земельном участке.

Особенно разветвленные конструкции были созданы в римском праве относительно чужих прав на недвижимое имущество – так называемые сервитуты (*ius in re aliena*). В то время требовалось, чтобы недвижимые объекты имущества были доступны для всех кто проживал на данной территории [59].

Согласно правовому режиму на объекты недвижимости того времени уже в законах XII таблиц имелись отдельные элементы особого подхода, отличающегося от правового режима движимых вещей: так для приобретения земельных участков по давности владения требовался срок, в два раза превышающий аналогичный срок в отношении движимых вещей. В эпоху принципата появились специальные правила, направленные на обеспечение публичности соответствующих сделок [84].

Как отмечал И.А. Покровский все же различие между движимым и недвижимым имуществом имеет в римском праве самое минимальное значение, как содержание права собственности, так и формы вещного оборота определяются в нем для обеих категорий вещей совершенно одинаково, «огромное имение может перейти из рук в руки так же бесформально, как и самая незначительная безделушка» [77].

Одним из наиболее действенных инструментов контроля и регулирования оборота недвижимости являются земельные кадастры, то есть систематизированные своды сведений о местоположении, целевом назначении, экономических характеристиках и правовом положении земельных участков.

Изначально они появились и разрабатывались исключительно с фискальными целями в Древнем Египте и Месопотамии около пяти тысяч лет назад. Римскому праву земельные кадастры были неизвестны. Очевидно, что потребности в них римский оборот не испытывал из-за относительно небольшой территории государства.

Европейская кадастровая система известна с XI века, и характеризуется ведением Кадастровой книги (Domesday book), появившейся в Англии в 1086 году, в ней прописаны такие данные об объекте недвижимости, как сведения о владельце, площади земельного участка, а также объемах производимой на участке сельскохозяйственной продукции.

В 1540 году в Швеции использовался такой же способ анализа объектов недвижимости, а также была создана кадастровая служба.

В РФ имеется около 30 статей, относящихся к объектам недвижимого и движимого имущества, основными из которых являются ст. 130 и ст. 131 ГК. В них дается понятие недвижимого и движимого имущества, устанавливаются их отдельные виды и содержатся требования о государственной регистрации недвижимости.

Основными минусами данной законодательной характеристики имущества в стране является само определение понятия недвижимого имущества вытекающее из ГК РФ и Закона о регистрации, перечень объектов, отнесенных к объектам недвижимости, необходимость регистрации того или иного права, обременения права или сделки с недвижимым имуществом, многие другие вопросы.

На основании ст. 130 Гражданского кодекса РФ недвижимое имущество – это имущество неспособное на перемещение, или перемещение которого влечет за собой нанесение этому имуществу значительного ущерба.

В ГК РФ определено, что недвижимое имущество как особый объект гражданских правоотношений, требует особой процедуры правового регулирования[48]. В ст. 130 ГК РФ говорится, что к недвижимому имуществу можно отнести земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей.

Следует обратить внимание на употребление в законах таких слов как: «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость», где остро чувствуется проблема их характеристики и четкого определения[66].

Проанализировав такие термины как «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество», следует проанализировать и такие понятия как «вещь» и «имущество», являющиеся основой указанных терминов.

На основании ст. 128 ГК РФ объектами гражданских прав являются деньги и ценные бумаги, а также иное имущество, в том числе имущественные права. Следовательно, понятие «вещь» неравнозначно понятию «имущество», так как к

вещам можно отнести предметы, а к имуществу помимо предметов относятся еще и права собственности, возникающие в результате имущественных отношений.

Самым верным предположением является мысль о неравнозначности понятий «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество». Изучение современного законодательства РФ позволяет сделать вывод именно о таком использовании рассматриваемых понятий.

В ст. 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [11] и ст. 132 ГК РФ под понятием «недвижимость» понимают предприятие как имущественный комплекс. Следовательно, указанные правовые нормы свидетельствуют об использовании законодателем терминов «недвижимое имущество» и «недвижимость» в качестве синонимов.

Содержащиеся в ст. 130 ГК РФ критерии характеристики термины движимого и недвижимого имущества не описывают конкретной сущности данных понятий, и также выглядит ст. 130 ГК РФ – «Недвижимые и движимые вещи» и не вполне корректной формулировки абз. 2 п. 1 этой статьи, в соответствии с которой «законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество».

Также касательно ст. 130 ГК РФ, где говорится, что «невозможно перемещать имущество без несоразмерного ущерба назначению», но как отметил Н.А. Сыроедов, «современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без «несоразмерного», но и без всякого ущерба их назначению» [89].

К примеру, при осуществлении перемещения объекта недвижимого имущества использовались современные технические устройства, которые сумели переместить с одного места на другой мост, и никакой ущерб данному объекту причинен не был, следовательно, риска испортить имущество нет [50].

Практика применения ГК РФ и иных нормативных актов показывает, что ряд перечисленных в ст. 130 ГК РФ объектов по своему статусу не совсем верно отнесены к недвижимости, то есть существуют такие объекты, правовое положение которых действующее законодательство регулирует слишком поверхностно.

Предмет недвижимого имущества в ст. 130 ГК РФ нуждается в пересмотре, данный закон в котором, используется формулировка невозможности перемещения недвижимого имущества без причинения ущерба не совсем актуальна.

К примеру, осуществление перевозки бревенчатых жилых домов, расположенных в сельской местности, с одной территории на другую стала повсеместным явлением в современной жизни.

Можно представить, что наиболее эффективным будет изложение в законе ГК РФ не определения понятия недвижимости, а перечня объектов недвижимости и их классификации. Соответствующая современным реалиям формулировка будет способствовать большей стабильности и точности норм о недвижимости, а стабильность нормативного материала является одним из важных элементов стабильности общества.

1.2 Виды недвижимого имущества

В РФ большая часть имущества составляют как раз недвижимые жилые помещения, а доля нежилых объектов имущества составляет всего 10%, на основании этого ГК РФ прописал что, жилые помещения существуют для проживания граждан.

Следовательно, осуществление прав по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих объектов.

Под жилым помещением понимается объект недвижимого имущества, пригодный для проживания граждан, соответственно он должен подходить под такие требования закона, как: отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, и иным требованиям законодательства (ст. 15 Жилищного кодекса РФ).

На основании ст. 16 ЖК к жилым помещениям, можно отнести:

- ✓ жилой дом;
- ✓ квартиру;
- ✓ комнату.

В новом ЖК РФ прописано, что владелец жилого помещения имеет право выселить бывших членов семьи. Однако, если у него отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования жилым помещением, право пользования жилым помещением, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда.

При этом судебный орган имеет право обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Объектами нежилого имущества являются здания, находящиеся в стадии строительства или не имеющие необходимого соответствия стандартам обустройства жилых помещений (заброшенные здания, цехи, фабрики, иные организации и учреждения).

Кроме внесения различий в понятия «здание» и «строение», следует так же определить принципы и признаки которые позволят отличить здания и сооружения от иных построек, не относящихся к объектам недвижимости.

Ввиду того, что к недвижимым объектам строительства относятся здания, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ, то можно сделать вывод, что переносы зданий и строений невозможны без ущерба и также невозможно перенесение строения сборно-разборного типа (палатки, киоски, павильоны и так далее).

Земли объектов строительства или готовых сооружений это участки, в отношении которых возникают гражданско-правовые отношения, и заключаются договора, в которых описываются границы земли, характеристики, перечень строений на участке и др.

Виды земельных участков определяются в зависимости от их целевого назначения, установленного в соответствии с земельным законодательством РФ [6].

В современном законодательстве возникали спорные вопросы по поводу толкования юридической принадлежности владельцу земельного участка не только зданий и иных сооружений на данной территории, но и споры по поводу статуса и причисления к объектам недвижимости многолетних насаждений так как отсутствовала ясность в вопросах того, какие деревья следует понимать под термином «многолетние насаждения».

Не понятно, что нужно понимать под этим определением, так как многолетними растениями считается довольно большое количество не только деревьев, кустарников, но и растения, которые живут более 2 лет. При таком подходе законодательное отнесение к недвижимости растений не соответствовало интересам гражданского оборота.

Так же оставался вопрос, о том, если многолетние растения – это объекты недвижимости, то они подлежали государственной регистрации на основании ст. 131 ГК РФ. В результате, возникает необходимость, сколько деревьев должно подлежать регистрации, каждый по отдельности или все вместе как один объект недвижимости на территории.

В законодательных нормах РФ не определены правила толкования и проведения процедур регистрации объектов недвижимости, как в Гражданском кодексе, так и в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. № 122ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Проблематика данного толкования и самой процедуры регистрации объектов недвижимости была решена с помощью введения правил регистрации, при которых данная процедура выполняется только в отношении земельных участков, с перечислением многолетних насаждений, без необходимости их отдельной регистрации.

Еще одним аргументом такому решению стал факт о возможности без ущерба осуществить перенос данных растений и деревьев, что автоматически не дает право толковать понятие многолетнего насаждения, как объекта недвижимого имущества.

В связи с этим из нормы ст. 130 ГК РФ было исключено упоминание в качестве недвижимого имущества многолетних насаждений. Это полностью согласуется и с точкой зрения о едином земельном участке. Земля первична, а что на ней растет – вторично. Законодателя не должно интересовать, что растет на участке. Публичные интересы требуют только регистрации недвижимости, а также перехода прав на недвижимость, в данном случае на земельный участок.

В современном толковании понятия недвижимое имущество многие ученые выделяют группы объектов недвижимости, для более простого понимания какие же именно объекты можно причислять к недвижимым, к примеру, существуют две группы таких объектов.

1. Первая группа – объекты, которые неразрывно связаны с природными ресурсами. К таким объектам можно отнести земельные участки, естественные

природные насаждения, участки недр, локальные (отдельно находящиеся) водные объекты.

2. Вторая группа - объекты, созданные искусственным путем и, как правило, практически неотделимые от земли: это здания, сооружения и другие объекты.

К недвижимому имуществу также относится и некоторое «движимое» имущество, являющееся исключением из общего правила, малоподвижное по своим техническим и иным характеристикам.

Данные объекты можно отнести к третьей группе – это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. [63]

Закрепляя в тексте Кодекса такой перечень, законодатель, очевидно, руководствовался соображениями большой хозяйственной ценности объектов, входящих и в ту и в другую группу, а отсюда – и наибольшей важности связанных с ними общественных отношений.

Полагаю, дефиниция ст. 130 ГК РФ страдает нарушением технико-юридического критерия точности. Техничко-юридический критерий точности означает «достижение наибольшего соответствия между идеей, мыслью и воплощением этой мысли в законодательной формуле» [76].

По мнению А.Н. Латыева, единственной общей чертой правового режима обеих групп объектов недвижимости является необходимость государственной регистрации прав, а также различия в процедуре регистрации каждого объекта, в зависимости от принадлежности к земному, морскому или воздушному пространству, и соответственно отличия в законах, регулирующих данные сферы влияния.

Н.А. Сыроедов, полагает что, такие законодательные отличия неуместны, так как объединение в одну группу объектов недвижимости по природной принадлежности, создает неразбериху в самом толковании и обозначении данных объектов с юридической точки зрения.

Определение понятия недвижимости, описанное из ст. 130 ГК РФ, нуждается в доработке, а сам смысл выделения категории недвижимого имущества заключается не в регистрации прав и не в особой ценности объектов, а в невозможности устранения взаимодействия принадлежащих разным лицам вещей путем их физического удаления друг от друга.

Характеризуя и проводя анализ совершенствования современного законодательства, а в особенности Гражданского кодекса РФ, можно сказать, что «в рассуждениях о классификации объектов недвижимости по принадлежности к природным ресурсам, создается своего рода абсурдная ситуация. [96]

Мы можем выделить из вышесказанного следующие основные проблемы:

Земля в современном мире трактуется как главный объект недвижимости, а здания и иные объекты расположенные на участке, как принадлежности. Попытка воплотить данный принцип была осуществлена в Программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу, где было рассчитано совершить реформу правовых основ предполагающую в частности проведение мероприятий законодательного оформления правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка

как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений – как улучшений земельного участка» [17].

Реализовалась данная концепция в новом Земельном кодексе РФ, но, по мнению автора, этот закон не соответствует концепции последовательного нормативного закрепления понятий объекта недвижимого имущества, в результате возникает столкновение законодательных норм, противоречия, и утрата юридической силы одного закона по сравнению с доминированием другого.

К примеру, нормы ГК РФ (статьи 268 – 271 ГК РФ) ориентированы на то, что в случае, когда здание расположено на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, собственник здания приобретает право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, если законом или договором не предусмотрено иное.

В то же время Земельный кодекс РФ ограничивает круг лиц, которые могут иметь, а тем более приобрести земельные участки на указанном вещном праве [6], вследствие чего действие, предусмотренное ГК РФ полностью блокируется, а нормы земельного кодекса беспрепятственно воплощаются на практике.

Выводы по разделу 1

Во-первых, на основании ст. 130 Гражданского кодекса РФ недвижимое имущество – это имущество неспособное на перемещение, или перемещение которого влечет за собой нанесение этому имуществу значительного ущерба.

Во-вторых, к недвижимому имуществу законодатель относит несколько групп объектов:

- объекты, которые неразрывно связаны с природными ресурсами (земельные участки, естественные природные насаждения, участки недр, локальные (отдельно находящиеся) водные объекты);
- жилые помещения (жилой дом, квартира, комната) ;
- нежилое имущество (заброшенные здания, цехи, фабрики, иные организации и учреждения);
- малоподвижное по своим техническим и иным характеристикам (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты)

В результате проведенного анализа понятий недвижимого имущества автором было определено, что, основными недостатками современного законодательства являются.

1. Сама размытость понятия недвижимости, вытекающее из ГК РФ и Закона о регистрации.

2. Отсутствие конкретики в перечне объектов, отнесенных к недвижимому имуществу и т.д.

2 ВИДЫ СДЕЛОК ПО ОТЧУЖДЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Сделки с недвижимым имуществом, направленные на переход права собственности

Основным элементом сделок на недвижимое имущество и причиной возникновения юридических прав на данную собственность являются различные факты, именуемые титулами собственности, под понятием титульного владения можно рассматривать обладание вещью, опирающееся нормы права, к примеру, права на собственность, закрепленного в юридическом договоре.

Отличие титульного владения от беститульного состоит в том, что беститульное владение не подкреплено юридическим документом и хотя и такое владение может иметь юридические последствия.

Приобретение титулов собственности может осуществляться различными методами, которые делятся на первоначальные и производные. К производным способам приобретения прав на недвижимость относятся различного рода сделки.

Под оборотом недвижимости понимают перечень элементов, влияющих на юридическую природу и статус объекта договора, и соответственно на процедуру возникновения и прекращения права на собственность.

Основными видами таких сделок являются:

1. Договор купли-продажи – документ, являющийся двусторонним соглашением, прописывающим условия сделки, обязательства сторон, условия нарушения договора, сроки реализации договора, цену договора и иные условия, которые считают нужным прописать в нем стороны. [46] (Приложение А).

В договоре купли-продажи недвижимого имущества основным элементом является процесс отчуждения имущества, в котором участвуют граждане, юридические лица и муниципальные образования.

Данный договор предусматривает наличие такой информации, как: характеристика продаваемого жилого помещения: полный адрес, количество комнат, общая площадь. [71]

Согласно ст. ст. 555 ГК РФ при отсутствии условия о цене договора купли-продажи жилого помещения данный договор считается незаключенным, так как цена на объект сделки является основным элементом данного документа, порождающим сам факт продажи и приобретения объекта недвижимости.

В ГК РФ установлено условие по передаче жилого помещения только в результате подписания передаточного акта обеими сторонами договора, в соответствии со ст. 556 для более полной защиты прав покупателей независимо от того, юридическое это лицо или физическое.

Гражданский кодекс не предусматривает обязательное нотариальное оформление договора купли-продажи объекта недвижимого имущества, если собственник один [46].

В соответствии с п. 1 ст. 425 и п. 1 ст. 433 ГК РФ, договор купли-продажи объектов недвижимости вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, то есть после подписания данного документа обеими сторонами.

На основании п. 2 ст. 558 ГК РФ «договор купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации».

Но на основании положений Федерального закона от 30.12.2012 № 302ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» правило о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащееся в ст. 558 ГК РФ, не подлежит применению к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 года.

2. Договор мены имущества – документ, удостоверяющий об обмене сторонами своих жилых помещений. Правовое регулирование отношений по договору мены осуществляется по тем же правилам, что и по договору купли-продажи (Приложение Б).

В таких случаях сторона, обязанная передать помещение, цена которого ниже цены жилья, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать жилое помещение, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором (п. 2 ст. 568 ГК).

Право собственности на обмениваемые объекты недвижимости возникает у каждой стороны с момента государственной регистрации по месту нахождения жилья. Например, при мене жилья, расположенного в г. Аша, на жилище, находящееся в г. Челябинск, каждый переход права собственности следует регистрировать отдельно, соответственно в г. Аша и г. Челябинск.

3. Договор дарения – документ, удостоверяющий о принадлежности имущества другому человеку, без определения цены договора, в соответствии со ст. 572 ГК РФ, данный документ гарантирует безвозмездную передачу имущества другому лицу [31] (Приложение В).

В основном органы местного самоуправления или организации осуществляют передачу зданий посредством договора дарения нуждающимся гражданам, не имеющим жилья или проживающим в антисанитарных условиях.

Заключая договор дарения, осуществляется сделка передачи в основном между родственниками, но сторонами могут быть не только граждане, но и юридические лица.

На основании ст. 573 ГК РФ, сторона получающая в подарок от родственника имущество имеет право отказаться от получения объекта недвижимости.

Но отказ необходимо оформить в документальном виде, и юридически закрепить, иначе он не будет считаться учтенным, также данный документ подлежит государственной регистрации. В подобных случаях даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять недвижимое имущества в дар [71].

На основании ст. 575 ГК РФ не допускается дарить имуществом следующими лицами.

1. От недееспособных граждан, или малолетних, не имеющих юридического права участвовать в сделках.

2.Гражданам, имеющим расстройства психического или психологического характера, находящимся на лечении в специальных учреждениях.

3.Государственным служащим и служащим органов местного самоуправления.

4.В отношениях между коммерческими организациями.

Не может подлежать дарению имущество, находящееся в аренде, или на праве оперативного управления.

В ст. 578 ГК РФ, говорится, что сторона дарящая имущество может сама отменить процедуру дарения, если улучит получателя имущества в действиях ненадлежащего характера, к которым относятся: попытка совершения покушения на дарителя, попытка умышленного причинения ему вреда, попытка нанесения телесных повреждений.

Отмена факта дарения имущества сопровождается необходимостью возврата имущества дарителю, если оно не утратило первоначального состояния.

4. Договор постоянной ренты и пожизненной ренты, договор пожизненного содержания с иждивением.

Такие договора регулируются нормами гл. 33 ГК РФ, на основании которых договор ренты гарантирует, что собственник имущества может передать иному лицу свою собственность, а иное лицо обязуется осуществлять выплаты за пользование имуществом собственника в виде ренты, то есть денежной суммы.

Договора ренты оформляются как на долгосрочной, так и на пожизненной основе, ввиду этого договора ренты делятся на, постоянные (бессрочные) и пожизненные.

Имущество передаваемое под ренту может подлежать отчуждению при осуществлении следующих условий:

1. За денежную выплату – здесь применяются условия договора купли-продажи;

2. Безвозмездно – в этом случае применяются условия договора дарения[70].

Из ст. 586 ГК РФ вытекает, что при оформлении договора купли-продажи недвижимого имущества новым собственником, обязательства ренты переходят на нового собственника жилья.

Для осуществления своевременных выплат платежей по ренте, ГК РФ установлено правило, согласно которому получатель ренты приобретает право залога на отчужденное имущество (ст. 587 ГК РФ).

В случае невыплаты ренты собственнику жилья арендодатель обязан выплатить проценты, величина которых определяется по договору, если в нем не указан данный пункт, то взимание осуществляется на основании размера ставки банковского процента [83].

В статьях 223, 224 ГК РФ момент установления права на имущество определен моментом подписания договора.

На имущество подлежащее регистрации права, в особенности на объекты недвижимого имущества право собственности возникает в момент государственной регистрации (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

2.2. Сделки, направленные на передачу недвижимого имущества в пользование

На основании договора аренды недвижимое имущество может передаваться арендатору собственником жилья за определенную сумму в пользование, обозначенное в договоре аренды, срок которой может составлять как несколько месяцев, так и несколько лет. (ст. 606 ГК РФ)

Арендовать в РФ можно как недвижимое имущество в виде жилых зданий, земельных участков, так и предприятия или организации, находящиеся в собственности муниципального или государственного органа или иные учреждения и сооружения.

Передать в аренду собственность могут как прямые владельцы имущества, так и лица, являющиеся юридически оформленными представителями владельца, имеющими законодательное право на сдачу и распоряжение имуществом владельца.

Если земельный участок наследуется несовершеннолетним лицом, до достижения им правоспособности распоряжаться данным имуществом, то законные представители наследника могут временно сдавать в аренду земельный участок и или иное имущество владельца.

Лица и юридические организации обладают исключительным правом на владение объектом аренды, если они являются собственниками зданий, земельных владений или иных объектов аренды прописанных в нормах ЗК РФ и других федеральных законов РФ (п. 1 ст. 36 ЗК РФ).

При ситуации принадлежности одного здания нескольким владельцам, данный объект используется ими на праве собственности, и все данные лица могут арендовать участок, на котором находится арендуемое здание.

Основой заключения договора аренды является в первую очередь способность передавать объект договора как от арендодателя арендатору, так и в обратную сторону, с использованием акта передачи, где указываются перечень имущества, его характеристики, сроки аренды и ее условия, срок возврата объекта аренды и обязательства сторон.

Также имеет место указание в договоре форс-мажорных обстоятельств, при возникновении которых документ аренды теряет свою юридическую силу, или обеспечивает ответственность сторон за последствия данных непреодолимых обстоятельств.

Плата за аренду как еще одна основная составляющая договора аренды предусматривает точное указание суммы за пользование объектом, даты внесения данного платежа, и условий изменения цены в результате пользования объектом аренды, если такое условие указано в договоре.

Устанавливается арендная плата в зависимости от площади объекта аренды, по условиям рыночных цен, или личному пожеланию владельца объекта.

Размер платы за аренду зданием включает в себя также и размер платы за пользование земельным участком, на территории которого располагается объект аренды [75].

В современном законодательстве отсутствует четкое описание процесса аренды объекта, и ответственности сторон, ввиду запутанности и сложности толкования правовых норм, в связи, с чем Президиум ВАС РФ неоднократно давал разъяснения по поводу применения некоторых норм об аренде недвижимости [99].

Договор безвозмездного пользования и срок от отказа от его условий одинаков как для движимого, так и для недвижимого имущества, и составляет период в один месяц.

На основании норм п. 2 ст. 288 ГК РФ жилые помещения сдаются в пользование их владельцами иным лицам с целью их проживания в указанном объекте, а правом данной безвозмездной передачи имущества в пользование обладают государственные и муниципальные предприятия, учреждения, жилые фонды, организации на праве оперативного управления или хозяйственного ведения.

Договорами, характеризующими передачу в пользование жилых объектов гражданам, являются.

1. Договор найма жилого помещения делится в свою очередь на (договор коммерческого найма, договор социального найма, договор найма в жилищном или жилищно-строительном кооперативе; договор найма служебного жилого помещения, договор найма жилого помещения в общежитии).

2. Договор аренды жилого помещения.

3. Договор безвозмездного пользования жилым помещением [33].

Договоры пользования жилым помещением бывают срочными и бессрочными.

1. Срочные – договор коммерческого найма жилого помещения, договор найма жилого помещения в доме ЖСК, договор найма служебного жилого помещения, жилого помещения в общежитии, договор аренды жилого помещения, договор безвозмездного пользования жилым помещением.

2. Бессрочные - договор социального найма.

По безвозмездности договора найма жилых помещений делятся на:

- ✓ безвозмездные - договор безвозмездного пользования;
- ✓ дотируемые – договора безвозмездного пользования на определенный срок;
- ✓ возмездные - договора предусматривающие оплату за пользование жилым помещением [60].

Основанием передачи жилых помещений в пользование гражданам является заключение договора найма, который регулируется гл. 35 ГК РФ и актами жилищного законодательства.

В данный момент договор найма жилого помещения является основным документом регулирующим деятельность жилищного института, и гражданско-правовых отношений физических и юридических лиц в процессе пользования жилыми помещениями.

В Российском гражданском кодексе, в главе 35, прописаны правила подписания договора найма жилого помещения, и правила аренды помещения, прописанные в главе 34, на основании которых установлены правила передачи объектов жилищного фонда физическим или юридическим лицам.

А в соответствии с п. 2 ст. 288 и п. 2 ст. 671 ГК РФ прописываются правила передачи жилых помещений только физическим лицам.

В соответствии со ст. 673 ГК РФ под жилым помещением подразумевается здание отвечающее требованиям техники безопасности и условиям проживания, являющееся жилым, и признанное таковым на основании юридических документов.

В соответствии с ч. 2 ст. 62 ЖК под объекты договора найма не могут подходить такие здания как сооружения с множеством жильцов, неизолированные помещения, или здания вспомогательного типа, а также помещения не признанные юридически оформленными документами жилыми,

Вся 35 глава ГК РФ посвящена в основном рассмотрению процесса найма жилых помещений по договору коммерческого или социального найма, так как:

1. ГК РФ предусматривает составление договора найма, в соответствии со ст. 674 – при том, что факт неправильного составления документа не делает договор недействительным, а также договор найма не подлежит регистрации в государственном органе.

2. При переходе объекта собственности в права другого владельца, не нарушаются в соответствии со ст. 675 ГК РФ нормы договора найма, при этом владелец обязан обеспечить условия договора найма для нанимателя до окончания срока действия договора.

Если создается ситуация нарушения прав нанимателя в соответствии с договором найма и ст. 305 ГК РФ данное лицо имеет право на защиту своих прав, прописанных в договоре.

3. Жилое помещение должно использоваться только по условиям, указанным в договоре найма, никакие другие цели пользования имуществом не предусматриваются. Также, если в договоре не прописано кто из сторон должен оплачивать коммунальные услуги, то эту функцию берет на себя наймодатель на основании п. 1 ст. 671, ст. 678 и п. 1 ст. 681 ГК.

4. Наймодатель, обязан предоставить в наем помещение пригодное для жизни людей, а также осуществлять в нем ремонтные мероприятия по устранению проблем с нормальной эксплуатацией помещения, до его сдачи нанимателю.

На основании ст. 676 и п. 2 ст. 681 ГК не предусмотрено осуществление наймодателем мероприятий по перестановке мебели и оборудования или иных работ, с которыми не согласен наниматель помещения.

5. На основании ст. 680 ГК РФ наниматель жилого помещения имеет право предоставить возможность другим людям временно жить в помещении предварительно уведомив наймодателя и получив его согласие.

Но при этом следует учитывать, что ГК РФ предусматривает для проживания третьих лиц в данном жилом помещении срок, не превышающий 6 месяцев, с соблюдением требований законодательства о норме жилой площади на одного человека, которая равна 12 метрам.

У временно проживающих граждан не права использовать жилое помещение в своем усмотрении, а ответственность за их поступки и последствия несет наниматель.

Если период наступления срока освобождения жилой площади от временных жильцов не прописан в договоре, они должны освободить помещение в течение семи дней со дня предъявления требования нанимателем, изначально приютившим их в данном помещении.

6. ГК РФ предусматривает право нанимателя передавать все или часть нанятого помещения в распоряжение за определенную плату поднанимателю на основании ст. 685 указанного закона.

Договор поднайма заключаемый для такого вида сделки должен быть оформлен только с согласия владельца жилого помещения, в случае с договором социального найма нужно согласие всех членов семьи владельца помещения в соответствии с ч. 1 ст. 76 ЖК.

На основании договора поднайма поднаниматель имеет право на использование жилого помещения, а ответственность перед владельцем помещения лежит на нанимателе.

Договор поднайма может быть заключен только с учетом норм законодательства о норме жилой площади на одного человека равной 12 метрам, как говорилось выше. В соответствии с п. 4 и 5 ст. 685 ГК РФ правила отнесенные к срокам поднайма помещения не имеют отношения к срокам установленным к нанимателю.

Вероятно, по договору поднайма должно предоставляться жилое помещение и юридическими лицами – арендаторами жилья.

В гл. 36 ГК РФ описаны нормы и правила передачи жилых и нежилых помещений в безвозмездное пользование гражданам или юридическим лицам.

На основании договора безвозмездного пользования жилым помещением сторона предоставляющая помещение – ссудодатель, обязана передать помещение во временное пользование стороне пользующейся помещением – ссудополучателю в целях его проживания в указанном помещении на условиях договора.

Стороной, передающей жилище по договору безвозмездного пользования жилым помещением, как правило, выступают собственники. При этом закон значительно ограничивает коммерческие организации по заключению таких сделок с лицами, являющимися их учредителями, участниками, руководителями, а также членами их органов управления или контроля. Такое ограничение предусмотрено в ст. 690 ГК РФ.

Период, на который заключается договор безвозмездного пользования жилым помещением ограничен, и устанавливается только сторонами договора, а если в договоре не указан срок, то он считается бессрочным.

В соответствии со ст. 701 ГК РФ такой договор, может быть, расторгнут в результате наступления смерти владельца или закрытия юридического лица.

Лицо, использующее жилое помещение является основным источником отличия договора аренды от договора найма.

Так, если пользователь помещения является гражданином, то заключается договор найма в соответствии с гл. 35 ГК РФ, и нормами жилищного

законодательства; а если пользователем жилого помещения является организация или предприятие заключается договор аренды на основании гл. 34 ГК РФ.

Основным отличием договоров аренды и найма между собой является тип объекта аренды или найма, его принадлежность одному владельцу или нескольким, а также способ использования данного помещения, цель пользования, вся эта информация регулируется в основном гл. 34 ГК РФ.

На основании п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ» договора, основанные на использовании или аренде помещения без проживания в нем граждан, являющиеся жилыми на основании юридических документов являются ничтожными в соответствии со ст. 168 (ст. 288) ГК РФ.

Можно сделать вывод, что основной проблемой законодательства РФ по предоставлению жилых и нежилых помещений в пользование является отсутствие в законах четкого определения недвижимому имуществу, его формам, и способам эксплуатации, а также отсутствие описания правил и процесса найма и пользования зданиями и иным имуществом.

Выводы по разделу 2

1. Виды сделок направленные на переход права собственности:

- ✓ договор купли-продажи- двухсторонняя сделка;
- ✓ договор мены имущества- осуществляется по тем же правилам, что и по договору купли-продажи;
- ✓ договор дарения- безвозмездная передача имущества другому лицу;
- ✓ договор постоянной ренты и пожизненной ренты, договор пожизненного содержания с иждивением - делятся на, постоянные (бессрочные) и пожизненные.

✓ 2. Договорами, характеризующими передачу в пользование жилых объектов гражданам, являются:

- ✓ договор найма жилого помещения (договор коммерческого найма, договор социального найма, договор найма в жилищном или жилищно-строительном кооперативе; договор найма служебного жилого помещения, договор найма жилого помещения в общежитии);
- ✓ договор аренды жилого помещения;
- ✓ договор безвозмездного пользования жилым помещением.

По срокам договоры можно разделить на срочные и бессрочные.

К срочным относятся: договор коммерческого найма жилого помещения, договор найма жилого помещения в доме ЖСК, договор найма служебного жилого помещения и общежития, а также договор аренды жилого помещения и договор безвозмездного пользования жилым помещением.

К бессрочным договорам относится договор социального найма.

3 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Государственная регистрация недвижимости и сделок с ней

Основным элементом развития государственной политики по совершенствованию рынка недвижимости в РФ, является в современное время процедура регистрации права на недвижимое имущество, и процедура проведения сделок.

М. Масевич утверждает, что процедура регистрации прав на недвижимое имущество своего рода один из методов внедрения недвижимых зданий и сооружений в систему правил и норм публичного и законного ведения сделок и распоряжения имуществом граждан или организаций [67].

Так с 31 января 1998 г. стал действовать ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» принятый 21 июля 1997 г.

В результате чего для исполнения норм данного закона в субъектах РФ стали функционировать государственные регистрационные органы такие, как к примеру, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [15].

По мнению ученых и юристов, процесс регистрации имущества обеспечивает гарантией владельцев имущества правами на недвижимость; предоставляет покупателям имущества возможность узнать про объект сделки всю интересующую информацию; обеспечивает контроль за расходованием средств на покупку недвижимости [74].

На основании ГК РФ право на имущество обеспечивается с момента подписания договора купли-продажи и его регистрации в системе.

В соответствии со ст. 219 ГК РФ без данной регистрации ни один договор не может быть заключенным и считаться основанием возникновения гражданских отношений.

Договора о покупке, передаче, пользованию недвижимым имуществом могут быть зарегистрированы в соответствии с п. 1 ст. 164 ГК РФ и закона о регистрации.

Процесс регистрации договоров в государственной системе является элементом законности данной сделки и придает договору юридическую силу, становится регулятором возникновения, прекращения или изменения условий сделок или положений договора.

На основании ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регистрация договоров в государственном органе считается действием гарантирующим существование отношений и обязательств между сторонами договора, и может быть оспорено только в судебном органе.

В систему заключения договорных обязательств между сторонами входит процесс подписания соглашения и акта регистрации права.

Государственной регистрации не подлежат договора купли-продажи и мены недвижимости, регистрируется только право на собственность в соответствии со ст. 551 ГК РФ.

До 2013 года было исключение в отношении договоров купли-продажи и мены в соответствии с п. 2 ст. 558 ГК, где говорилось, что регистрации подлежит как сам договор, так и право на собственность.

В результате при составлении договора купли-продажи проводились такие действия, как.

1. Регистрация сделки в соответствии с ч. 2 ст. 558 ГК РФ.
2. Регистрация перехода права собственности в соответствии с ч. 1 ст. 551 ГК РФ.

Регистрация договора проводилась перед регистрацией права на собственность, а отсутствие процесса регистрации в принципе делало договор юридически незаключенным [91].

Основанием для проведения процедуры регистрации договор и сделок на любое недвижимое имущество и признания их юридически оформленными, и действующими являются нормы абзаца 3 ч. 1 ст. 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании данной нормы, можно утверждать, что первым заключается сам договор, а за ним осуществляется регистрация права на собственность, так как данное право вытекает из самого договора, и без него не может иметь повода к регистрации в Единой государственной системе.

Законопроект об отмене государственной регистрации договоров на недвижимое имущество внесенный в Государственную Думу в 2009 году в результате объединения регистрационной и кадастровой систем, картографии и геодезии, стал реализовываться только в 2013 году в рамках вносимых изменений в ГК РФ.

Данное новшество не предусматривало нацеленность государства на снижение контроля за проведением сделок купли-продажи жилых помещений.

Основной задачей процедуры государственной регистрации договоров является способность предоставления заинтересованным в купле, продаже, или аренде жилых помещений лицам достоверной информации о стороне с которой должна быть заключена сделка.

Сам договор купли-продажи в соответствии со ст. 425 ГК РФ становится источником возникновения обязательств между сторонами и подлежит регистрации в единой системе.

Орган регистрации договор на жилое имущество осуществляет деятельность по сбору информации о сторонах сделок, а ответственность и контроль за соблюдение условий договора осуществляются нотариусом [82].

По мнению В.В. Витрянского регистрация договора по продаже предприятий или организаций является бессмысленной, так как до передачи предприятия в собственность нового владельца, права собственника имущества никак не могут быть нарушены или ущемлены.

В соответствии с п. 3 ст. 165 ГК РФ одна из сторон участников договора может обратиться в судебный орган для защиты своих прав, и принуждения другой стороны исполнить обязательства, прописанные в данном документе, и обязать обе стороны зарегистрировать договор в единой системе.

Существует четыре принципа проведения государственной регистрации договоров в РФ, основанных на нормах ГК РФ и Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» среди которых.:

- ✓ процедура проводится независимо от территории нахождения регистрирующего органа и адреса объекта недвижимого имущества;
- ✓ органами, регистрирующими договоры, являются учреждения юстиции по регистрации прав;
- ✓ договора вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимость;

4. Общедоступность информации о государственной регистрации прав.

Для получения информации об объекте недвижимого имущества в учреждение юстиции необходимо предоставить сведения о паспорте гражданина РФ, и заявление на получение информации об имуществе.

Регистрация в реестре проводится в соответствии с нормами Федерального закона и Правилами ведения Единого государственного реестра, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219.

Также Министерством Юстиций разработана и введена в действие инструкция по проведению процедуры регистрации договоров купли-продажи недвижимого имущества [13].

В реестре находится информация о правах на жилое помещение, о самом жилом помещении, о лицах, вступающих в договорные отношения, о количестве зарегистрированных собственников данного жилья и т.д.

Также кроме ведения самого реестра, учреждения юстиции заполняют книги учета документов на каждый объект договора, которые включаются в общий перечень регистрационных данных на указанный объект.

С целью минимизации ущерба, при прекращении прав собственности на объект недвижимого имущества Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 196ФЗ были внесены изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В прежней редакции закона отсутствовали точные определения об ответственности регистрационных органов, а новая редакция определила, что причинение ущерба участникам договорных обязательств в результате ошибки регистрирующего органа, в том числе внесение в единый реестр сведений, не относящихся к указанному объекту недвижимого имущества, сопровождается возмещением за счет государственных средств [64].

Автор считает, что для минимизации риска для владельцев имущества, лиц приобретающих объекты недвижимости и иных граждан целесообразно сформировать единую информационную систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с последующим ее применением и переходом в информационные системы, связанные с объектами недвижимого имущества и их правообладателями.

Также необходимо будет определить для органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество степени ответственности за проверку достоверности и законности исполнения обязательств сторон договора.

Так как в результате подписания договора купли-продажи недвижимого имущества право владельца на объект прекращается в момент регистрации договора в Единой системе.

В соответствии с п. 2 ст. 551 ГК РФ регистрация договоров купли-продажи становится основой для изменения отношений покупателя с третьими лицами, то есть если у будущего владельца имущества будет свидетельство о регистрации прав на собственность, сделка считается автоматически заключенной.

В результате проведения процедуры регистрации договора будущий владелец имущества становится его законным собственником, и он не несет ответственности или обязательств по оплате или внесению средств за пользование жилым помещением.

Минусом возникновения законных прав на имущество после регистрации договора, является невозможность в последующем у продавца имущества предъявить требования об оплате покупателю средств за пользование его имуществом, ввиду чего нарушаются нормы ст. 1 ГК РФ.

Автор считает, что правила по которым, после регистрации договора собственник теряет право получить от будущего владельца денежные средства в счет уплаты за продажу своего недвижимого имущества, ущемляют законные права владельца, и противоречат нормам ст. 1 ГК РФ.

Также возникает ситуация неравноправия участников договорных отношений, которые прописаны в ст. 34-35 Конституции РФ. На основании пункта 1 статьи 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственные регистрационные органы в результате осуществления процедуры регистрации договоров в системе обязаны также провести и правовую экспертизу договоров на факт законности осуществляемой сделки.

На основании ст. 1 и 575 ГК РФ, для устранения риска возникновения неравнозначности правового статуса и возможностей участников сделки, регистрационные органы обязаны с учетом законодательных норм, осуществлять проверку документов об исполнении будущим владельцем в полной мере обязательств, прописанных в договоре по отношению к нынешнему владельцу имущества.

В частности проверке должен подлежать факт, о полной оплате одной стороной стоимости приобретаемого имущества ее законному владельцу.

Если при проверке факта оплаты выяснилось, что сумма не выплачена в полном объеме и отсутствуют документы по оплате, орган регистрации договоров обязан отказать в регистрации прав новому владельцу недвижимого объекта, даже если сторонами было предусмотрено возникновение такой ситуации.

Также для совершенствования и большей эффективности государственной политики по регулированию рынка недвижимого имущества и системы регистрации прав, следует, по мнению автора, закрепить на законодательном

уровне принцип, на основании которого, право приобретения недвижимого имущества будет рассматриваться как не подлежащее оспариванию даже в судебном порядке.

Осуществление данного принципа противоречит положению ст. 302 «Истребование имущества от добросовестного приобретателя», главы 20 ГК «Защита права собственности и других вещных прав», а также статьи 2, п. 1 и ст. 12, п. 8 Закона о регистрации прав.

Нужно отметить, что судебные органы не допускают нарушения прав добросовестных приобретателей, купивших жилое помещение, к примеру, 30 августа 2007 г. в порядке приватизации в собственность Л. была передана квартира. 05 февраля 2008 г. Л. продала эту квартиру Ш.

В результате решением Саровского городского суда от 20 июня 2008 г. договор приватизации квартиры был признан недействительным.

На основании этих данных Д.Н. и Д.В. в последующем решили обратиться в суд с иском к Л. о признании недействительным заключенного 05 февраля 2008 г. между Л. и Ш. договора купли-продажи жилого помещения, выселении Ш. и членов ее семьи из этого жилого помещения.

На основании того, что истцы не смогли предоставить в суд доказательств того, что, заключая, оспариваемый договор купли-продажи Ш. действовала недобросовестно, решением Саровского городского суда от 31 марта 2010 г. в удовлетворении иска суд отказал, ссылаясь на тот факт, что Ш. является добросовестным приобретателем квартиры.

Судебная коллегия по гражданским делам Нижегородского областного суда, рассмотревшая кассационную жалобу на это решение, оставила его без изменения [105].

3.2 Согласие органов опеки и попечительства на сделки с недвижимостью

На основании ст. 34 ГК РФ органами опеки и попечительства осуществляющими предоставление согласия на проведение сделок с недвижимостью, находящейся во владении несовершеннолетних или нетрудоспособных граждан являются органы местного самоуправления.

На органы опеки и попечительства, созданные муниципальной властью, возлагается, деятельность по выдаче документально подтверждающего разрешения на проведение сделок с жилыми помещениями, находящимися в собственности вышеуказанных лиц.

Опекуны и попечители не имеют права без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по передаче в пользование, продаже или сдаче в аренду жилых помещений, находящихся в собственности их подопечного.

Разрешение (согласие) органа опеки и попечительства предоставляется если, имущество является собственностью несовершеннолетних, или ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, в соответствии с п. 3 ст. 9, п. 1 ст. 13, п. 2 ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», п. 2 ст. 37 ГК РФ.

На основании ст. 37 ГК РФ предусмотрено, что данная статья закона имеет свое юридическое влияние только в отношении сделок с участием детей, лишенных родительского попечения, и призвана регулировать процесс действий опекунов и попечителей в отношении определенных сделок своих подопечных.

На основании п. 3 ст. 60 СК РФ в результате осуществления родителями действий по распоряжению имуществом ребенка на них распространяются нормы ст. 37 ГК РФ.

Также, в соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 28 ГК РФ сделки, связанных с пользованием и отчуждением прав законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом регулируются нормами, предусмотренными пп. 2 и 3 ст. 37 ГК РФ.

Процесс передачи разрешения органами опеки и попечительства на осуществление сделки с использованием имущества подопечного регламентирован в таких подзаконных актах, как.

1. Правила управления имуществом несовершеннолетних подопечных, хранения и отчуждения этого имущества от 30 октября 1969 г. [22].

2. Письмо Минобразования РФ от 20 февраля 1995 г. «О защите жилищных прав несовершеннолетних» [20].

3. Письмо Минобразования РФ от 9 июня 1999 г. «О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних» [21].

Раньше основное содержание информации в разрешительном документе, выдаваемом, органом опеки и попечительства устанавливалось, на усмотрение данного учреждения, а в практической деятельности ввиду возникновения возможности включения в текст разрешения различных условий потребовалась дальнейшая разработка определенной структуры данного документа, подходящей под государственные стандарты.

В соответствии с п. 3 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке», введенном Федеральным законом от 11 февраля 2002 г., было определено, что основным критерием соответствия выданного разрешительного документа является принцип «соблюдения интересов недееспособного или не полностью дееспособного лица».

После вступления в силу Федерального закона от 24.04.2008 № 48ФЗ «Об опеке и попечительстве», вышеуказанные акты утратили юридическую значимость, так как в новом законе впервые были определены порядок и сроки предоставления органом опеки и попечительства разрешительного документа, затрагивающего осуществление имущественных прав подопечного.

Рассмотрим несколько этапов получения разрешительного документа.

1. Первый этап характеризуется необходимостью подачи заявления опекуном с просьбой предоставить разрешение на осуществление действий по распоряжению имуществом подопечного.

В заявлении в обязательном порядке указываются причины прошения, и цель сделки. Законодательство не предусматривает передачу обязанностей по представлению опекуном к заявлению иных документов, так же как и не предусматривает право органа опеки и попечительства потребовать от опекуна такие документы.

2. Второй этап характеризуется процессом рассмотрения заявления опекуна органом опеки и попечительства, на протяжении 15 календарных дней с момента его подачи. После рассмотрения заявления опекуну выдается либо разрешение, либо отказ о его выдаче.

В законодательстве РФ не предусмотрено четкого определения прав для органов опеки и попечительства, в результате осуществления которых может быть нанесен ущерб имуществу подопечного.

Органы местного самоуправления по вопросам опеки и попечительства имеют право в целях сохранения и недопущения ущемлений прав своих подопечных выдавать разрешения на передачу имущества подопечного.

На основании ч. 3 ст. 8 Закона об опеке, имеет смысл говорить, что решение о целесообразности принятого органами опеки и попечительства решения может быть оспорено опекуном или попечителем в суде.

При условии, что в жилом помещении, принадлежащем лицу, имеющему опекуна проживают его родственники, закон предусматривает возможность собственника жилого помещения подать обращение в судебный орган, до осуществления самого процесса передачи имущества другому лицу.

Если дети живут с родителями, которые имеют права на своих детей, закон предусматривает, что отчуждение имущества может быть осуществлено без согласия органов опеки и попечительства.

На основании п. 2 ст. 37 ГК РФ ребенок, являющийся собственником имущества, не может быть лишен прав на жилое помещение по усмотрению своих родителей.

Дети признаются оставшимися без попечения родителей при условии:

- ✓ Смерти обоих родителей;
- ✓ Если один из родителей отбывает срок.

На основании ст. 292 ГК РФ органу опеки и попечительства должно быть известно о несовершеннолетних, оставшихся без попечения родителей, но при этом «механизм» предварительного выяснения названных обстоятельств законом не предусмотрен.

В соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 121 СК РФ процедуру определения детей, оставшихся без попечения родителей, осуществляет орган опеки и попечительства. Данное положение ГК РФ определяет процесс осуществления защиты прав и интересов детей, с учетом наличия или отсутствия данных о фактах отсутствия попечителей у ребенка в базе органа опеки и попечительства.

До внедрения и разработки Закона об опеке практика знала немало случаев оспаривания сделок, совершаемых опекунами и попечителями без наличия разрешения органа по опеке.

Ссылаясь на нормы ст. 168 ГК РФ, истцы свидетельствовали, что сделка не соответствовала требованиям законодательных норм [57].

На основании ч. 4 ст. 21 Закона об опеке в результате выявления факта заключения сделки по отчуждению имущества подопечного без наличия разрешения со стороны органа опеки и попечительства, следует обратиться в суд

с требованием о расторжении сделки, с учетом норм гражданского законодательства.

Исключение данного обращения могут составлять случаи, когда сам подопечный согласен на заключение данной сделки и может иметь в результате какую-то прибыль или иную выгоду.

В случае, если опекун произвел отчуждение имущества подопечного не имея согласия органа опеки, то данный орган имеет право обратиться в суд с иском о расторжении договора и возврате имущества.

Если иск о расторжении договора будет удовлетворен судом, то отчужденное имущество подлежит возврату подопечному.

Несмотря на многочисленные законодательные нормы, как гражданского, жилищного, так и семейного права практика применения данных положений преподносит большое количество ситуаций ущемления прав и интересов владельцев имущества.

При этом наличие согласия органа опеки на совершение сделки по отчуждению имущества подопечного само по себе не является для суда достаточным подтверждением законности сделки. Критерием оценки действительности сделки является реальное соблюдение имущественных прав ребенка.

3.3 Согласие супруга на сделки с недвижимостью

Процесс купли-продажи недвижимого имущества основан на нормах и правилах гражданского и семейного законодательства[34]. На основании ст. 209 ГК РФ и нормы права на собственность являются основанием для осуществления собственником имущества таких процедур в отношении своей недвижимости, как: владение, пользование и распоряжение.

На основании п. 1 ст. 35 Семейного кодекса РФ оба супруга имеют право на реализацию функций по владению, распоряжению, и пользованию имуществом, по обоюдному согласию. То есть, супруг признаются равными владельцами всего имущества, которое они нажили в период совместного брака, имеют равные права по его распоряжению [43].

Сделки с участием третьих лиц, по владению имуществом супругов, осуществляются каждым супругом в отдельности, с учетом того, что виды сделок и цели супругов могут отличаться.

В результате подписания одним из супругов договора о передаче недвижимого имущества другому владельцу учитывается то, что данный супруг станет действовать только с согласия другого собственника имущества, что определено в соответствии с п. 2 ст. 35 СК.

Законом не предусматривается преобладание прав одного супруга над правами другого в процессе распоряжения общим имуществом.

Так же не верно, и то, что органы государственной регистрации права на собственность постоянно требуют наличия согласия другого супруга на передачу имущества иному лицу.

Данный факт показывает, несовершенство законодательных норм, и сложность регулирования самой процедуры подачи согласия супруга на передачу прав собственности. Основной задачей совершенствования законодательства о недвижимом имуществе является разработка норм права, которые были бы направлены на создание для третьих лиц, прав на пользование собственностью супругов, в контексте общего владения имуществом.

На основании п. 2 ст. 35 СК определяет, что сделки с участием одного супруга могут быть признаны судебными органами недействительными, в результате отсутствия нотариально заверенного согласия другого супруга на передачу совместно нажитого имущества в другое владение.

В соответствии со ст. 181 ГК РФ один из супругов не давший согласия на сделку, имеет право предоставить в суд иск, с просьбой признать сделку недействительной, в период с момента, когда он узнал о совершении данной сделки.

Положение ст. 35 СК РФ не противоречит ГК РФ, так как в п. 4 ст. 253 ГК РФ прописано, что данная норма отличается от положений ГК РФ в вопросах регулирования процедур владения, пользования и распоряжения совместной собственностью.

На основании п. 2 ст. 1 ГК РФ граждане осуществляют свои права своей волей и в своем интересе, поэтому суд не имеет права лишать одного из супругов возможности влиять на процесс распоряжения совместным имуществом.

Т.И. Зайцевой утверждает, что если один из супругов отказался давать свое согласие на совершение сделки о передаче имущества другому владельцу, то супругу осуществляющему данную сделку следует подать иск в судебный орган с просьбой произвести разделение совместного имущества .а после удовлетворения данного прошения оформить сделку без согласия второго супруга [49].

В СК РФ нет положений, регламентирующих процесс, когда каждый из супругов может распоряжаться своим отдельным имуществом, и осуществлять с ним сделки, не затрагивающие правовые интересы другого супруга.

Конечно же, данное утверждение основывается на положениях гражданского и жилищного законодательства, в частности ст. 209 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ [38].

Следует сказать, что ст. 36 СК РФ нужно дополнить вышеупомянутой нормой, а также следует для сотрудников органов государственной регистрации права ввести инструкции по толкованию таких ситуаций, как: при наличии выданных в установленном порядке документов, подтверждающих принадлежность жилого помещения в соответствии со ст. 36 СК РФ одному из супругов не требуется согласия другого супруга для совершения сделки.

Сейчас данная мера необходима, так как при совершении процедуры отчуждения, регистрационные органы запрашивают у собственника жилья в обязательном порядке помимо разрешительных документов, также и нотариально подтвержденного согласия другого супруга на осуществление данной сделки.

Но законодатель забывает о том, что в соответствии с п. 17 Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами РФ наличие согласия другого супруга проверяется нотариусом

только при удостоверении сделок, указанных в ст. 35 СК РФ, т.е. сделок по распоряжению общим имуществом супругов.

В.А. Алексеев, утверждает, что при толковании законов оба супруга должны быть согласны на осуществление сделки.

Такая же ситуация возникает в результате отчуждении имущества, так как согласие второго супруга требуется на любую сделку отчуждения недвижимости [25].

Факт предоставления в регистрирующий орган согласия одного из супругов, не являющегося собственником жилья, на передачу имущества нажитого совместными усилиями, другому лицу, не имеет юридической силы.

А.В. Слепакова утверждает, что факт присутствия мнения о необходимости согласия на передачу имущества другому лицу именно собственником жилья, создает предпосылки для включения в СК РФ нормы о том, что в отношении своего раздельного имущества каждый супруг может осуществлять правомочия собственника независимо от другого супруга.

Изучение положений п. 3 ст. 35 СК, ст. ст. 253, 256 ГК, ст. 24 Федерального закона от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» позволяет нам сделать вывод о том, что согласием на продажу недвижимого имущества может являться письменное волеизъявление собственника имущества.

В ст. 153 ГК говорится, что сделками являются действия, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, а для подтверждения факта сделки, достаточно предъявление одним из супругов своего письменного согласия на передачу имущества.

Законодательством предусмотрено нотариальное подтверждение факта согласия воли одного из супругов по вопросу продажи недвижимого имущества. В результате возникает необходимость изъяснить свою позицию по данному вопросу в документальной форме, путем написания заявления.

В соответствии со ст. 35 СК РФ право владения, распоряжения или отчуждения недвижимым имуществом супругами не относится к правам третьих лиц участвующих в договорных отношениях.

Следовательно, можно сказать, что в результате разрешения спорных моментов о недействительности сделки в виду отсутствия у одного из супругов полномочий по распоряжению указанным имуществом, данная сделка будет оспорима, но будет иметь факт действительности.

На основании п. 3 ст. 253 ГК РФ требование о признании сделки недействительной удовлетворяется только в результате юридического или документального подтверждения факта осведомленности одной из сторон об оспариваемости условий договора.

Отсутствие согласия супруга на совершение сделки может трактоваться как основание для признания такой сделки недействительной в судебном порядке.

Также причины и случаи признания сделки недействительной регламентированы в ГК РФ. В.М. Жуйков утверждает, что если мы станем применять только нормы Семейного кодекса, то будут нарушены права

добросовестного приобретателя, то есть мы нарушим одно из важных положений гражданского законодательства [47].

Регистрация в государственном Едином реестре в обязательном порядке для супругов совместно наживших имущество, современным законодательством не предусмотрена.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ за II квартал 2002 г., утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ 17 июля 2002 г., говорится, что если в договоре в качестве собственника указан только один супруг, органы регистрации прав на недвижимое имущество обязаны осуществить регистрацию права за тем лицом, которое указано в договоре.

Если на данное условие не согласен другой владелец имущества, он имеет полное право обратиться в судебный орган с требованием признать за ним прав на совместное распоряжение собственностью.

В результате возникновения таких разногласий общая собственность супругов, не подлежащая регистрации в реестре договоров, при возникновении конфликта интересов между супругами и ущемления прав одного из них подлежит закреплению за одним из супругов, и признается его собственностью, которой данный гражданин имеет право распоряжаться по своему усмотрению.

Также следует отметить, что в результате смерти одного из супругов, данные которого не зафиксированы в свидетельстве о государственной регистрации права собственности, свидетельство о праве на наследство не оформляется, а имущество переходит пережившему его собственнику в результате процедуры отчуждения.

На основании п. 2 ст. 34 СК РФ право на общее имущество принадлежит супругам независимо от того, на имя кого из них оно приобретено. А в соответствии со ст. 1150 ГК РФ принадлежащее пережившему супругу в результате составления завещания или закона на право наследования принадлежит право получить часть имущества, нажитого во время брака погибшим.

Доля умершего супруга в этом имуществе, определяемая в соответствии со статьей 256 ГК РФ, входит в состав наследства и переходит к наследникам в соответствии с правилами, установленными ГК РФ.

На основании п. 4 ст. 1152 ГК РФ наследство признается принадлежащим наследнику с момента независящего дню его принятия, или государственной регистрации права на данное имущество.

Следовательно, в результате осуществления каких-либо сделок с этим имуществом, его бывшие собственники имеют право предъявить виндикационный иск, который подлежит удовлетворению в связи с тем, что имущество выбыло помимо их воли.

Супруги имеют право на участия в сделках купли-продажи недвижимого имущества, владельцами которого они являются, но такие сделки должны соответствовать нормам ГК РФ о законности содержания сделок.

Законодательству РФ в данной сфере не соответствуют сделки по продаже одним из супругов другому недвижимости, находящейся в совместной собственности, но зарегистрированной на имя одного из супругов.

На основании ст. 153 ГК РФ под сделками понимается осуществление гражданами или юридическими лицами действий по определению, изменению, или передаче прав на владение недвижимым имуществом.

Также следует отметить, что данные сделки не носят последствия, связанные с отчуждением или передачей своего имущества другому лицу, а значит данная сделка по «распоряжению» совместно нажитым имуществом имеет все основания быть охарактеризованной как мнимая, совершаемая лишь для вида, как указано в ст. 170 ГК РФ, и следовательно, регистрации в государственном органе она не подлежит.

3.4 Указание лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением

Договора купли-продажи жилого помещения, как документы особого вида, законодательно регулируются более тщательно, из-за того, что жилое помещение не передается в пользование или аренду, а продается другому владельцу, с полнотой юридических прав.

На практике было зафиксировано достаточно моментом, когда владельцы имущества продавали жилое помещение, не предупредив будущего владельца о проживании в квартире иных собственников.

С целью избегания таких конфликтов была прописана законодательная норма, согласно которой, одним из главных условий продажи жилого помещения, где проживают помимо владельца квартиры и его родственники, стало указание в ст. 558 ГК РФ конкретного перечня лиц, обладающих правом пользования с указанием вида и степени их прав на имущество.

В п. 1 ст. 558 ГК РФ прописано, что, возможность регулирования прав граждан, которые, являются собственниками жилого помещения, не может зависеть от условий договора между продавцом и покупателем имущества.

Данные стороны договора не могут повлиять на право собственников пользоваться жилым помещением, и не способны лишать кого-то этого права.

Нормы касательно перечня третьих лиц, о которых говорится в ст. 558 ГК РФ нужно изучать не как условия договора купли-продажи имущества, а как основного предмета договора, входящего в условия соглашения, наряду с рассмотрением иных элементов, указанных в ст. 554 ГК.

В случаях возникновения конфликта, связанного с отсутствием информации о третьих лицах в договоре, судебные органы признают договор купли-продажи недействительным.

В современном веке орган государственной регистрации права на имущество не содержит полной информации о гражданах, которые могут претендовать на включение в перечень третьих лиц, так как в реестр не включаются договора коммерческого найма и аренды до года.

В реестр могут быть включены только договора и информация о сторонах договора, которые относятся к документам завещательного характера, иждивения, аренды на срок более года.

На основании п. 1 ст. 558 ГК РФ орган по государственной регистрации договоров не имеет возможность определить факт несоответствия сделки

законодательным нормам, и ее законности, если речь идет о договорах, не подлежащих регистрации.

На основании ст. 292 ГК РФ осуществление передачи прав на собственность к другому владельцу не становится причиной прекращения прав на пользование данным имуществом у родственников собственника.

Но опираясь на новую редакцию закона, можно говорить, что это правило изменилось, и теперь право на пользование собственностью владельца имущества прекращается после передачи данного имущества новому владельцу [14].

Право использования жилого помещения собственниками даже после передачи жилья другому владельцу, всегда было приоритетом законодательства, но в современном мире, когда никто не стремится приобрести жилой дом или квартиру, где проживают множество людей с правом пользования помещением, наталкивает законодателя на изменение приоритетов.

На основании ст. 33 ЖК РФ лицо, которому по завещанию предоставлено право заселения и пользования жилым помещением, имеет равные права наряду с законным владельцем данной площади, и может проживать на ней в течение срока указанного в завещательном письме.

Но при заключении договора купли-продажи такой подход не осуществляется, так как законом такое пользование собственником жилым помещением владельца не предусматривается.

В соответствии с п. 2 ст. 292 ГК РФ если владелец имущества решит продать свою квартиру другому владельцу, то права на собственность всех родственников владельца жилого помещения прекращаются, и они не имеют права проживать в данном помещении.

Определение «члены семьи» на основании ст. 31 ГК РФ неоднозначное, и законодательство относит к данному понятию такие лица, как.

1. Жена или муж владельца имущества и их дети, или родители, которые живут вместе с владельцем жилья.

2. Иные родственники и близкие, являющиеся или нетрудоспособными, или граждане, которых владелец жилого помещения решил поселить в качестве членов семьи.

В современном ЖК РФ прописано право бывшего собственника жилого помещения продолжить проживание на территории имущества владельцу квартиры или иного объекта, если установлен факт невозможности поиска бывшим собственником иного жилого помещения.

Но данное право вытекает только на основании решения суда, и может длиться на протяжении неопределенного срока.

В итоге процесс выселения собственников жилья посредством законодательных норм не обеспечивает гарантии интересов владельца имущества, и не является действенным способом лишения собственников прав на проживание в данном доме или квартире.

В ст. 216 ГК РФ не прописывается вся совокупность прав собственников жилья на имущество владельца, но можно сказать, что они основаны на

родственных взаимоотношениях, и могут возникнуть только по желанию самого владельца имущества.

И, разумеется, по современным законодательным нормам право собственника на пользование жилым помещением прекращается в результате прекращения его прав на собственность владельца имущества.

Практика показала, что случаи, когда в жилом помещении владельца имущества проживают также и его родственники, такое имущество сложнее продать, или вообще невозможно, так как покупатель жилой площади не заинтересован в сохранении прав на собственность другими жильцами имущества.

Иными словами, бывший член семьи собственника жилого помещения при наличии доброй воли собственника вправе пользоваться жилым помещением в течение какого-либо оговоренного срока или без указания такового. Свои правоотношения собственник и бывший член его семьи вправе облекать в установленную законом форму. Но на практике часто именно этой-то "доброй" воли собственникам и не хватает.

Гражданка Немчинова Татьяна, являясь единственным собственником жилого помещения, решила в судебном порядке прекратить право пользования данным жилым помещением с гражданином Немчиновым Константином, бывшим супругом. Гражданин Немчинов Константин длительное время не оплачивал коммунальные услуги в части, это и было поводом для обращения в суд.

Бывший супруг Немчинов Константин., узнав об иске, пообещал вселиться на спорную жилую площадь постоянно, хотя до этого он пользовался данной квартирой крайне редко, что вполне устраивало собственника- гражданку Немчинову Татьяну. После консультации с юристом, Гражданка Немчинова Татьяна поняла, что даже при благоприятном для нее исходе дела, бывший супруг будет проживать в ее квартире в течение срока, определенного судом, что создаст для нее некоторые неудобства. Взвесив все за и против, Гражданка Немчинова Татьяна решила не доводить спор до судебного разбирательства. В свою очередь Немчинов Константин пообещал не вселяться в квартиру и регулярно оплачивать часть коммунальных услуг.

Совершенно очевидно, что вышеприведенный пример "джентльменского" соглашения всего лишь отодвигает возникшую между бывшими супругами проблему на некоторое время, но не решает ее по сути. Тем более что это далеко не худшая ситуация. Все бывает гораздо сложнее (а иногда и трагичнее), когда у бывшего супруга действительно нет не только иного жилого помещения, но и денежных средств, чтобы снимать жилье и жить отдельно.

Приведенный пример показывает также, что в условиях противоречивости жилищного законодательства, появление в нем новелл, к которым еще не привыкли и которые даже пугают своей жесткостью, граждане часто сами стараются решить свои жилищные споры, постепенно адаптируясь к новым условиям.

Представляется интересным проанализировать хотя бы кратко позицию судов по рассматриваемым вопросам. Все, конечно, понимают, в том числе и бывшие

супруги (как собственники жилого помещения, так и несобственники), что судьи тоже люди и им прекрасно известно, насколько острой является для России жилищная проблема. И вполне разумно было ожидать, что рубить с плеча, вооружившись новыми нормами жилищного законодательства, судьи не будут.

Неприятным для бывшего члена семьи собственника жилого помещения является и тот факт, что его право пользования может быть прекращено и до истечения установленного судом срока. Это происходит в том случае, когда прекращается право собственности на данное жилое помещение самого собственника или если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права.

Приходится констатировать, что случаев сохранения права пользования жилым помещением за бывшими членами семьи собственника жилого помещения не так уж и много. В то же время нам ясна и позиция законодателя, стремящегося так или иначе укрепить положение самого собственника жилого помещения. Думается, что в ближайшее время нам следует ожидать внесения определенных изменений в действующее жилищное законодательство, с учетом замечаний и предложений, поступивших с момента принятия нового Жилищного кодекса Российской Федерации.

На основании п. 1 ст. 460 ГК РФ собственники имеют право потребовать уменьшения цен на пользование жилым помещением или расторжения договора.

Большинство риелторов после оформления договора купли-продажи имущества принимали только 50 % денежных средств от стоимости жилого помещения, для недопущения обмана со стороны владельца имущества, а для получения оставшейся суммы владелец должен был поскорее освободить квартиру.

Можно считать не совсем объективными нормы законодательства, где прописано, что члены семьи владельца имущества лишаются на 100% прав на защиту своих интересов от нарушения со стороны владельца имущества, в результате принятия им решения о лишении своих родственников прав на собственность.

Защиту своих прав собственники имущества могут осуществлять на основании ст. 292 ГК РФ, с учетом того, что нормы этого закона распространяются даже на бывших членов семьи владельца имущества.

На основании п. 4 ст. 31 ЖК РФ судебные органы РФ имеют полномочия по сохранению прав на пользование жилых помещений за нанимателями, при условии достижения согласия между владельцем помещения и нанимателем, и не признания факта окончания родственных отношений как основания для прекращения обязательств по договору.

В п. 5 ст. 31 ЖК РФ сказано, что право на использование жилого помещения принадлежавшего бывшему члену семьи владельца имущества заканчивается в момент прекращения его прав на данную собственность.

Современные законодательные нормы РФ нацелены на создание методов и правил, способствующих эффективной защите прав сторон договорных соглашений, при осуществлении сделок с недвижимым имуществом.

Основной элемент, который заслуживает большего внимания, это регистрация договоров в государственных органах, и регистрация права на собственность, в результате которых осуществляется гарантия прав сторон, условий договора, и их соблюдения, законная и юридическая ответственность участников гражданско-жилищных отношений.

Вывод по разделу 3

Сделки с участием одного супруга могут быть признаны судебными органами недействительными, в результате отсутствия нотариально заверенного согласия другого супруга на передачу совместно нажитого имущества в другое владение.

Опекуны и попечители не имеют права без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по передаче в пользование, продаже или сдаче в аренду жилых помещений, находящихся в собственности их подопечного.

Законодательство предусматривает целый ряд мер, способствующих защите прав сторон и других субъектов, на права которых может оказать влияние сделка с недвижимостью. Особенно это касается таких объектов как жилые помещения. В то же время наиболее значимой мерой продолжает оставаться государственная регистрация недвижимости, которая выполняет следующие основные функции:

- ✓ представляет владельцам гарантии их прав на принадлежащее им имущество;
- ✓ дает возможность покупателю перед приобретением недвижимости получить все интересующие его сведения из Единого реестра (гарантии от мошенничества);
- ✓ создает систему контроля за расходами на покупку недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате осуществления исследований по недвижимому имуществу мы получили следующие результаты.

1. Законодательство РФ в сфере регулирования договоров на отчуждение недвижимости имеют значительные недостатки;

2. Наличие отсутствия системности, при разработке законодательных норм в сфере заключения договор на недвижимое имущество;

3. Наличие проблем судебной системы, загруженной исками об оспаривании сделок на недвижимое имущество.

Автор считает, что государству необходимо развивать не только гражданское законодательство в сфере сделок с недвижимым имуществом, но также и усовершенствовать нормы жилищного, а также семейного законодательства.

Также обратить внимание на иерархичность законодательных норм, когда применение одной нормы влечет, как правило, применение другой, связанной с ней.

Особым недостатком Российского законодательства является также отсутствие четкого понятия термина «недвижимость», вытекающего из ГК РФ.

Так, в ст. 130 ГК РФ терминология: «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость» имеют одинаковое значение, с одной стороны можно утверждать, что они равнозначны, но с другой вряд ли можно предположить, что законодатель допустил описание одного и того же явления с помощью трех терминов.

Характеристика законодательных норм РФ в сфере совершения сделок с недвижимым имуществом дает понять, что первым двум из трех перечисленных терминов закон в ряде случаев придал свой собственный смысл.

Понятия «недвижимое имущество» и «недвижимость» законодатель использует в качестве синонимов, так термин «недвижимость» может употребляться как обобщение для всех объектов гражданских прав.

Критерии недвижимости, содержащиеся в ст. 130 ГК РФ, в первую очередь, такие как критерий «природных свойств» и «прочной связи с землей», могут относиться лишь к недвижимым вещам.

Более корректным и логичным было бы определение в законе критериев и понятия недвижимой вещи, а для таких объектов гражданских прав, как, например, предприятие указание в законе на то, что на них распространяется правовой режим недвижимых вещей постольку, поскольку это не противоречит правовой природе и сущности этих объектов.

При этом такой оценочный критерий, как «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению» является излишним – современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без «несоразмерного», но и без всякого ущерба их назначению».

Думается, что при определении недвижимости на первом плане должен стоять вопрос не о прочности и связи строения с землей, а такая характеристика объекта, как возможность его использовать по прямому назначению.

Полагаю, наиболее эффективным будет изложение в законе не определения понятия недвижимости, а перечня объектов недвижимости и их классификации.

Подобная конструкция будет способствовать большей стабильности и точности норм о недвижимости, а стабильность нормативного материала является одним из важных элементов стабильности общества.

Представляется, что содержание разрешения, выдаваемого органом опеки и попечительства на отчуждение имущества подопечного, может определяться этим органом по его усмотрению.

На практике часто возникает вопрос о возможности включения в текст разрешения различных условий – об одновременной покупке другого имущества взамен отчуждаемого, о зачислении вырученных от продажи средств на счет подопечного в банке и проч.

По мнению автора, орган опеки и попечительства, исходя из своего представления об интересах подопечного, вправе выдавать разрешение на отчуждение его имущества под любым условием.

Целесообразность постановки таких условий всегда может быть оспорена опекуном или попечителем в суде.

Пункт 1 ст. 165 ГК РФ устанавливает, что "несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных Законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной».

Неоднозначное толкование данной нормы обусловлено неудачным построением фразы, поскольку непонятно, к каким ситуациям следует отнести слова «в случаях, установленных законом»: когда в законе содержится требование о государственной регистрации или когда законом предусмотрена ничтожность сделок вследствие несоблюдения требования о регистрации.

Указанную норму следует изложить в следующей редакции: «несоблюдение нотариальной формы, а равно требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной».

Правильным является подход, когда закон определяет последствия в виде ничтожности сделок, для которых прямо предусмотрены последствия в виде их ничтожности при отсутствии государственной регистрации.

А к договорам, подлежащим государственной регистрации и считающимся заключенными с момента государственной регистрации, будет применяться п. 3 ст. 433 ГК РФ.

В связи с этим положения п. 1 ст. 165 и п. 3 ст. 433 ГК РФ следует рассматривать не как противоречащие друг другу, а как дополняющие друг друга нормы.

Представляется, для обеспечения полноценной реализации прав собственника необходимо законодательно пересмотреть порядок выселения бывших членов семьи собственника жилого помещения.

Норма о возможности выселения бывших членов семьи собственника фактически становится неработающей, так как доказать возможность пользоваться каким-либо иным жилым помещением, как правило, весьма затруднительно.

Данное положение существенно ограничивает права собственника жилого помещения, поскольку очень трудно продать жилье, на которое имеют права какие-либо третьи лица.

Не соответствует закону «продажа» другому супругу жилого помещения, находящегося в общей собственности, но оформленной на имя одного из супругов.

В данном случае имущество из совместной собственности «поступает» опять в совместную собственность тех же лиц, т.е. не происходит ни изменения, ни прекращения, ни установления права собственности.

Следует признать возможным отчуждение доли в праве собственности на недвижимость, которая принадлежит на праве собственности одному лицу.

Органы по регистрации прав не вправе отказывать в регистрации таких прав; напротив, государственные регистраторы прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны зарегистрировать: долю лица, приобретшего право, и оставшуюся долю у лица, которое произвело отчуждение.

Условие о регистрации права собственности на недвижимость на покупателя до исполнения им своих обязанностей по оплате противоречит правилам ст. 1 ГК РФ.

Считаем, что регистрационная служба обязана проверять факт исполнения сделки купли-продажи недвижимости.

В противном случае возможна ситуация, когда покупатель уже не может выполнить своих обязанностей по договору купли-продажи, а продавец уже не может защитить свои права путем предъявления виндикационного иска.

Стороны такого договора ставятся в неравное положение, причем уже невозможно обеспечить восстановление нарушенного права.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Безрук, Н.П. Проблемы защиты прав и законных интересов несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения /Безрук Н.П// Семейное и жилищное право. – 2007. – № 1. – С. 8–9.
2. Березникова, Ю.Р. Защита прав несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом/Ю.Р. Березникова// Правовые вопросы недвижимости. – 2013. – № 1-С. 19–21.
3. Брагинский, М.И. Договорное право. Книга первая. Общие положения/ М.И. Брагинский, В.В. Витрянский . – М. : Статут. – 2009. – 299 с.
4. Васильева, В.В. Договор аренды : юридические аспекты / В. В. Васильев. – М.: «ГроссМедиа : РОСБУХ», 2012. – 308 с.
5. Витрянский, В.В. Договор продажи недвижимости В.В. Витрянский// Вестник ВАС РФ. – 1999. – № 7. – 13 с.
6. Витрянский, В.В. Основные направления развития гражданского законодательства о предприятии как объекте гражданских прав /В.В. Витрянский// Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2003. – № 3 - С. 32–33.
7. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право. Курс лекций/Отв. ред. О.Н. Садилов. М. : Юрист, 2007. – 320 с.
8. Гражданское право : учебник. Т. I/ Под ред. О.Н. Садилова. Юридическая фирма «КОНТРАКТ». – 2006. – 208 с.
9. Григорьева, О.И. Проблемы защиты права собственности супругов /О.И. Григорьева // Современное право. – 2008. – № 10. – С. 17–19.
10. Гришаев, С.А. Правовое регулирование недвижимости / С.А. Гришаев //Государство и право.– 1999. – № 3. С. 5–6.
11. Житкова, Е.Л. Заключение договоров купли-продажи недвижимости /Е.Л. Житкова// Гражданин и право. – 2007- № 12. – С. 21–23.
12. Жуйков, В.М. Гражданский кодекс России в практике судов общей юрисдикции В.М. Жуйков// Вестник гражданского права. – 2007. – № 3. – С. 33–35.
13. Зайцева, Т.И. Нотариальная практика : ответы на вопросы (выпуск 2) Т.И. Зайцева. М. : Волтерс Клувер. – 2008. – 280 с.
14. Ильин, Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий Д.И. Ильин/ Журнал российского права. – 2005. – № 8. – С. 32–35.
15. Киселева, Т.В. О проблематике современной концепции понятия «недвижимость» Т.В. Киселева// Законы России : опыт, анализ, практика. – 2004. – № 9. – С. 24–25.
16. Клубин, С.Н. Правовые особенности совершения сделок с жилыми помещениями и ответственность за незаконные операции с жильем /С.Н. Клубин// Адвокатская практика. – 2008. – № 6. – С. 36–39.
17. Козлова, Н.Н. Как купить и продать квартиру Н.Н. Козлова. – М. : Омега-Л, 2009. – 254 с.

18. Копылов, А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве А.В. Копылов. – М. : Статус, 2009. – 270 с.
19. Куранова, Л.Р. Рынок жилья со стороны покупателя / Л.Р. Куранова // Правовые вопросы недвижимости. – 2013. – № 1. – С. 32–34.
20. Курноскина, О.Г. Сделки с недвижимостью / О.Г. Курноскина. – М. : Статус, 2010. – 280 с.
21. Кущенко, В.В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве / В.В. Кущенко / Право и экономика. – 2012. – № 9. – С. 15–17.
22. Ламейкина, Е.Ю. Особенности распоряжения супругами жилым помещением / Е.Ю. Ламейкина / Общество и право. – 2008. – № 1. – С. 25–27.
23. Лапач, В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / В.А. Лапач// – М. : СПб.,- 2009. – 260 с.
24. Масевич, М.М. Обзор действующего законодательства о недвижимости / М.М. Масевич // Право и экономика. – 1998. – № – 32 с.
25. Невзгодина, Е.Л. Гарантии конституционного права на жилище лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением при его отчуждении Е.Л. Невзгодина // Правовые вопросы недвижимости. – 2012. – № 2.
26. Нечаева, А.М. Семейное право : Курс лекций А.М. Нечаева, 6-е изд., перераб. и доп. М. – 2012.
27. Пчелинцева, Л.М. Семейное право России / Л.М. Пчелинцева. – М. : Норма. – 2004. – 230 с.
28. Певницкий, С.Г. Аренда недвижимости: некоторые теоретические и практические аспекты С.Г. Певницкий // Правовые вопросы недвижимости. – 2007. – № 1. – С.13–15.
29. Пиголкин, А.С. Язык закона: черты, особенности / А.С. Пиголкин. – М. : 2010. – 245 с.
30. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права («Классика российской цивилистики») /И.А. Покровский. – М. : Статус. – 2008 . –240 с.
31. Поляков, М.И. Гражданско-правовые последствия недействительных сделок с жилыми помещениями : Монография/М.И. Поляков. – М. : Юрист. – 2007. – 305 с.
32. Рассказова, Н.Ю. Правовые и организационные возможности развития российского нотариата /Н.Ю. Рассказова// Нотариальный вестник. – 2004. – № 10. – С.16–18.
33. Рахвалова, М.Н. Исполнение договора пожизненного содержания с иждивением / М.Н. Рахвалова // Социальное и пенсионное право. – 2010. – № 1. – С.28–30.
34. Сериков, Ю.А. Презумпции в гражданском судопроизводстве / Ю.А. Сериков. – М. : Омега. – 2006. -340 с.
35. Слепакова, А.В. Правоотношения собственности супругов. / А.В. Слепакова. – М. : Статус, 2010. – 280 с.

36. Сыроедов, Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н.А. Сыроедов / Государство и право. – 2010. – № 8. – С.23–24.
37. Тарасова, А.Е. Правосубъектность граждан. / Особенности правосубъектности несовершеннолетних, их проявления в гражданских правоотношениях / А.Е. Тарасова. – М. : Волтерс Клувер. – 2010. – 299 с.
38. Халдеев, А.В. Комната в коммунальной квартире как объект права собственности / А.В. Халдеев / Цивилист. – 2006. – № 1.-С. 33–35.
39. Чефранова, Е.А. Государственный регистратор в РФ : основы профессии. Регистрационные действия: Учебное пособие/Е.А. Чефранова. – М. : Статут. – 2011 .
40. Чубаров, В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В.В. Чубаров. – М. :Норма. – 2004. – 230 с.
41. Щенникова, М.Л. Недвижимость : законодательные формулировки и концептуальные подходы / Российская юстиция. – 2003.– № 11.
42. Договорное право. Книга вторая : Договоры о передаче имущества/ М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М. : Статут, 2009. – 233 с.
43. Распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности супругов. Практические вопросы / Васькин В.В., Мустафин Р.Р. // Жилищное право. – 2008. – № 9. – С. 33–35.
44. Карпухин, Д. В. Выселение бывших членов семьи собственника жилого помещения Д.В. Карпухин// Жилищное право. – 2010. – № 4. – С. 23–25.
45. Никифорова, Е. И. Договор пожизненного содержания с иждивением / Е.И. Никифорова / Жилищное право. – 2009. – № 4. – С. 10–12.
46. Новоселова, М.Н. Обзор жилищного законодательства / М.Н. Новоселова / Жилищное право. – 2009. – № 1. – С. 23–24.
47. Гражданское право : учебник / отв. ред. В.П. Мозолин, А.И. Масляев Юрист, 2005. – 210 с.
48. Журавский, Н.Н., Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество, Н.Н Журавский, П.Н. Никонов. – М. : Редакционно-издательская фирма «Роза мира», 2010. – 345 с.
49. Кузнецова, О.В., Пивоварова Т.Г. Комментарий к Федеральному закону от 24 апреля 2008 года № 48–ФЗ «Об опеке и попечительстве» (постатейный) О.В. Кузнецова, Т.Г. Пивоварова-. М. : Статус, 2013. – 280 с.
50. Романова, Е.Н., Зелик, В.А., Категория «недвижимое имущество» в частном праве : история вопроса // Общество и право. – 2009. – № 5. – С. 1215.
51. Чефранова, Е.А., Певницкий С.Г. Субъекты гражданских правоотношений. Бюллетень нотариальной практики / Е.А. Чефранова, С.Г. Певницкий. 2008. – № 5. –С.23–25.
52. Щеславская, О.А., Как обманывают при покупке квартиры : Руководство для противодействия / О.А. Щеславская, С.Ю. Сапрыкин. – М. : ГроссМедиа, РОСБУХ. – 2012. – 210 с.
53. Комментарий к Семейному кодексу РФ (постатейный). А.Н. Головистикова, Л.Ю. Грудцына, В.А. Малышев, А.А. Спектор. – М. : Статус. – 2008. – 350с.

54. Гражданское право : учебник : в 3 т. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М. : РГ Пресс, 2010. Т. 2.
55. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая : учебно-практический комментарий (постатейный) Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др. ; под ред. А.П. Сергеева. М. : Проспект. – 2010. – 230 с.
56. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой (постатейный) (3-е издание, исправленное, переработанное и дополненное) Под ред. О.Н. Садикова. – М. : «ИНФРА-М». – 2005. – 235 с.
57. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе/ Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М. : Статут, 2004. – 284 с.
58. Правовой статус гражданина в частном праве : Постатейный комментарий главы 3 Гражданского кодекса РФ Под ред. П.В. Крашенинникова. –М. : Статут. – 2009. – 290 с.
59. Практика применения Гражданского кодекса РФ, частей второй и третьей / Под. общ. ред. В.А. Белова. /М. : Юрайт. – 2010. – 305с.
60. Римское частное право Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М. : Статус. – 2008. – 230 с.
61. Римское частное право : учебник Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М. : Статус. – 2008. – 260 с.
62. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) // СЗ РФ. 2009. – № 4. – ст. 445
63. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30. 11. 1994 № 51 –ФЗ // 1994. – № 32. – Ст. 3301.
64. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26. 01. 1996 № 14 –ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
65. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26. 11. 2001 № 146 –ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552
66. Жилищный кодекс РФ // Российская газета.-2005.12 января – № 1(3670).
67. Земельный кодекс РФ // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
68. Семейный кодекс РФ -1995 29 декабря № 223–ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – № 1. Ст. 16.
69. Федеральный закон -2012 30 декабря № 302–ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2012. – № 53 (ч. 1). – ст. 7627
70. Федеральный закон от 04. 12. 2006 № 201–ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2006. – № 50. – ст. 5279
71. Федеральный закон от 11 февраля 2002 г. №18–ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. – 2002. – № 7. – Ст. 629.
72. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним// СЗ РФ. – 1997. – № 30. – ст. 3594.

73. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48–ФЗ «Об опеке и попечительстве» // СЗ РФ. – 2008. – № 17. – ст. 1755.
74. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 196–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть I). – Ст. 22.
75. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» // СЗ РФ. 2005. – № 1 (часть I). – Ст. 40
76. Постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // СЗ РФ. – 2009. – № 25. – Ст. 3052.
77. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. – 1998. – № 8. – Ст. 963.
78. Азнаев, А.М. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью, возникшие противоречия нормам конституционного и гражданского права / А.М. Азнаев // Нотариус. – 2007. – С. 27–33.
79. Вычугжанин, Р.А. К вопросу о согласии (перечень гражданско-правовых сделок, для совершения которых требуется нотариально удостоверенное согласие супруга) / Р.А. Вычугжанин // Нотариус. – 2008. – № 4. – С. 12–14.
80. Осипова, А. В. Проблемные вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / А.В. Осипова // Нотариус. – 2004. – № 6. – С. 2628.
81. Алексеев, В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В.А. Алексеев. – 4-е изд.,–М.: Волтерс Клувер. 2011. – 230 с.
82. Богомолова, Е.Н. От писца до нотариуса / Е.Н. Богомолова // ЭЖ-Юрист. – 2004. № 43. – С. 9–11.
83. Приказ Минюста РФ от 15 марта 2000 г. № 91 «Об утверждении Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами РФ // Бюллетень Министерства юстиции РФ. – 2000. – № 4.
84. Приказ Минюста РФ от 6 августа 2001 г. № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» // Российская газета. – 2001. – № 162.
85. Письмо Минобразования РФ от 20 февраля 1995 г. № 09–М «О защите жилищных прав несовершеннолетних» // Вестник образования. – 1995. – № 8.
86. Письмо Минобразования РФ от 9 июня 1999 г. № 244/26–5 «О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних» // «Вестник образования». – 1999. – № 8.
87. Кодекс о браке и семье РСФСР (с постатейными материалами). – М. 1991.

ПРИЛОЖЕНИЕ А