**Министерство образования и науки Калужской области**

**Частное профессиональное образовательное учреждение**

**«Обнинский Гуманитарный Колледж»**

**Курсовая работа**

по дисциплине «Гражданское право»

на тему: «Договор купли-продажи недвижимости»

Выполнил(а): студент(ка) 2-го курса

направления «Право и организация

социального обеспечения»

Кабаева Кристина Андреевна

Проверил:

научный руководитель

к.ю.н. Зенкин Олег Иванович

Оценка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Обнинск, 2018 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

**Введение**…………………………………………………………….……………….3

**Глава 1. Сущность и значение института купли-продажи недвижимости**

1.1. Понятие и содержание договора купли-продажи недвижимости………..…..5

1.2. Государственная регистрация договора купли-продажи отдельных видов недвижимого имущества……………………………………………………..……11

**Глава 2. Особенности заключения и расторжения договора купли-продажи недвижимости**

2.1. Заключение договора купли-продажи недвижимости ……………………...20

2.2. Расторжение договора купли-продажи недвижимости …………………….25

**Заключение**…………………………………………………………...……………30

**Список использованных источников** ………………...………………………..32

**ВВЕДЕНИЕ**

**Актуальность и значимость курсовой работы** заключена как в теоретическом, так и практическом плане, поскольку операции с недвижимым имуществом стали массовыми и повседневными в предпринимательской деятельности граждан, юридических лиц и муниципальных образований.

Данная тема выбрана в связи с тем, что сделки с недвижимым имуществом составляют сегодня значительную часть хозяйственного оборота и имеют большое значение в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте. Изучение, имеющегося в наличии, материала представляется мне наиболее интересным, так как знание данного вопроса окажется весьма полезным в практическом применении.

Создавая основу частноправового режима недвижимости, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК)[[1]](#footnote-1) предусматривает принятие публично-правовых норм, например, в ст. 131 устанавливает, что порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним должен регулироваться специальным федеральным законом.

Таким образом, одним из существенных элементов публично-государственного регулирования недвижимости и гарантии защиты интересов собственников является государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним.

**Объектом курсового исследования** являются правоотношения, связанные с реализацией договора купли-продажи недвижимости.

**Предметом работы** явились нормы гражданского и жилищного законодательства, регулирующие указанные отношения, научная и периодическая литература, а также материалы судебной и правоприменительной практики.

**Целью работы** является обобщение информации для правильного решения спорных вопросов, связанных с отчуждением недвижимости.

**Для достижения цели, в работе поставлены следующие задачи:**

- анализ понятия и сущности недвижимого имущества;

- исследование элементов договора купли-продажи недвижимости;

- рассмотрение некоторых видов сделок с жилым недвижимым имуществом;

- характеристика порядка осуществления государственной регистрации на недвижимое имущество;

- определение современных правовых проблем регистрации прав на недвижимое имущество.

**Теоретической основой проделанной работы** являются труды таких известных ученых, как: Балабанов И.Т., Гришаев С.П., Киндеева Е.А., Ковшарова Ю.Г., Романов О.С., Сергеев А.П., Шабалин В.Г., и др.

**Методологической основой исследования** явились общие и частные методы познания объективной истины. В процессе работы использовались диалектический, системно-структурный, историко-правовой, сравнительный, статистический и социологический методы анализа исследуемой проблематики.

**Структура курсовой работы.** Поставленная цель и задачи определили структуру работы, которая состоит из введения, двух глав, четырех параграфов, заключения и списка использованных источников.

**ГЛАВА 1.** **СУЩНОСТЬ И ЗНАЧЕНИЕ ИНСТИТУТА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**1.1. Понятие и содержание договора купли-продажи недвижимости**

Договор купли–продажи недвижимости является разновидностью гражданско–правового договора, в соответствии с которым одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Общие правила о купли – продажи (параграф 1 гл. 30 ГК) применяются и к продаже недвижимости, если специальными нормами о продаже недвижимости (параграф 7 глава 30 ГК) не установлены особые правила.

Договор купли-продажи недвижимости – это гражданско–правовой договор, в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 549 ГК). Правила о продаже недвижимости предусмотренные параграфам 7 глава 30 ГК, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия (ст.ст. 556 – 559 ГК).

Продавцом и покупателем по договору купли-продажи недвижимости могут быть как юридические так и физические лица. В качестве продавца может выступать собственник недвижимого имущества или лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора.

В качестве продавца при продаже недвижимости, являющегося объектом федеральной государственной собственности выступает учреждение, уполномоченное Правительством РФ, при продаже имущества субъектов РФ – юридические лица, уполномоченные органами государственной власти субъектов РФ, при продаже муниципального имущества – продавцы, назначенные органами местного самоуправления. Каких – либо общих ограничений по поводу возможных покупателей недвижимости гражданское законодательство не содержит. Специальные правила, адресованные к покупателям недвижимости, могут быть установлены специальным законодательством (например, о приватизации). В законодательстве имеются также особые правила, касающиеся одновременно и продавцов и покупателей недвижимости.

Примером такого правила является п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ (далее – СК)[[2]](#footnote-2), согласно которого для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью, требуется нотариально заверенное согласие другого супруга (кроме тех случаев, если имущество было получено супругом до вступления в брак, получено по наследству, дарению, договору приватизации, решению суда и другим безвозмездным сделкам; после расторжения брака согласие супруга требуется в течении трех лет).

В соответствие со ст. 550 ГК договор продажи недвижимости заключается в простой письменной форме путем составления одного документа подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность. Нужно, по нашему мнению обратить внимание, что с введением в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» необходимость обязательного нотариального удостоверения договора продажи недвижимости отпала, что, впрочем, не запрещает сторонам такого договора придать ему нотариальную форму.

При продаже недвижимости государственной регистрации подлежит не соответствующий договор, а переход права собственности (п. 1 ст. 551 ГК) в связи с этим договор продажи недвижимости считается заключенным в момент его подписания сторонами, а право собственности у покупателя недвижимого имущества возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на это имущество от продавца к покупателю в установленном порядке[[3]](#footnote-3).

Согласно п. 2 ст. 551 ГК исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами это положение трактуется следующим образом. Заключенный и исполненный договор продажи недвижимости пресекает право продавца в дальнейшем распоряжаться проданным объектом недвижимости, так как, заключив договор на отчуждение недвижимого имущества и передав это имущество покупателю, продавец исчерпывает принадлежавшее ему, как собственнику правомочия распоряжения. Любая сделка, совершенная продавцом по поводу недвижимого имущества, переданного покупателю до момента государственной регистрации перехода права собственности на покупателя, должна признаваться не действительной. До государственной регистрации перехода права собственности продавец, исполнивший обязательство по передаче недвижимого объекта во владение покупателя, сохраняет полномочия на защиту права собственности. Продавец недвижимости может заявлять виндикационный и негаторный иски.

Договор продажи недвижимости порождает обязательства сторон зарегистрировать переход права собственности. В п. 3 ст. 551 ГК закреплено, что в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации[[4]](#footnote-4).

К значимым условиям договора продажи недвижимости относится условие о предмете продажи и цене продаваемого объекта. Определение предмета продажи недвижимости должно быть произведено с особой тщательностью и содержать все те характеристики и данные, как: местоположение (адрес), категорию земли, цели ее использования, общую площадь, кадастровый номер земельного участка; при продаже зданий, сооружений и не жилых помещений местоположение, наименование, назначение, общую полезную площадь, этажность и другие параметры. При отсутствии данных о предмете договор считается не законченным в соответствии со статьей 554 ГК.

К числу документов, идентифицирующих отдельно стоящее здание, относится: план земельного участка или план объекта недвижимости с указанием кадастрового номера земельного участка, правами на которое обладает собственник здания. На каждое здание и сооружение предоставляются технические паспорта и карточки учета строений и сооружений расположенных на конкретном участке с их планами с указанием целевого назначения, процента износа исчислением площадей, материалов и так далее.

Определенность договора имеет свою специфику при необходимости продажи части недвижимого имущества. Дело в том, что все недвижимые вещи (предприятия, здания, сооружения, земельные участки), за исключением многоквартирных жилых домов, являются неделимыми вещами. Вследствие этого при необходимости продажи части здания или сооружения, речь должна идти о продаже доли в праве собственности на объект недвижимости, определенный по правилам ст. 554 ГК.

В договоре продажи доли в праве собственности стороны могут оговорить, какая реальная часть недвижимого имущества будет находится в пользовании покупателя. Отчуждение доли в праве собственности на недвижимую вещь может режимам нераздельного, раздельного и обособленного осуществления правомочий владения, пользования распоряжения недвижимостью, находящейся в долевой собственности. При режиме нераздельного пользования здание, сооружение или иное строение рассматривается как нераздельный объект общего пользования без выделения сособственникам конкретного помещения. При режиме раздельного пользования каждому сособственнику выделяется помещение, причем размеры выделенных помещений могут и не соответствовать размерам долей участников общей собственности. При режиме обособленного пользования каждому сособственнику выделяется помещение, размер которого соответствует доле в общей собственности на объект недвижимости.

Цена договора, как и его предмет, отнесены к существенным условиям договора. Цена продаваемой недвижимости определяется по соглашению сторон. При необходимости стороны могут поручить определение цены коммерческим организациям – оценщикам.

Установлены следующие требования к порядку определения цены на недвижимость. Во–первых, при продаже здания сооружения или другой недвижимости, находящейся на земельном участке, многое зависит от того, какие права на земельный участок переходят к покупателю. Если земельный участок продается вместе со зданием, сооружением и другой недвижимостью (ст. 552 ГК), то цена на недвижимость цену соответствующей части земельного участка. Если земельный участок находится у продавца в постоянном бессрочном пользовании то для того, чтобы покупатель приобрел право пользования этим земельном участком ему, необходимо приобрести находящееся недвижимое имущество на этом участке и зарегистрировать за собой это право собственности в установленном законом порядке. Затем ему нужно обратиться в администрацию муниципального образования для того, чтобы она вынесла новое постановление о предоставление новому собственнику здания данного участка в постоянное бессрочное пользование или аренду.

Во–вторых, если цена недвижимости установлена за единицу ее площади или иного показателя ее размера, то общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п. 3 ст. 555 ГК)[[5]](#footnote-5).

Цена договора определяется в рублях, однако допустимо так же определение цены договора в рублевом эквиваленте определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (ст. 317 ГК). В таком случае цена договора в рублях устанавливается по документам фактической оплаты на день платежа. Не следует, как думается, путать цену договора с инвентаризационной оценкой недвижимости бюро технической инвентаризации (далее - БТИ) и нормативной цены земельного участка.

Инвентаризационная оценка не является существенным условием договора, она необходима для цели налогообложения, а цена недвижимости устанавливается соглашением сторон и может быть как выше, так и ниже оценки БТИ и комитета по земельным ресурсам и землеустройству. Поскольку цена отнесена к существенным условиям договора, то при ее не согласование сторонами договор о продаже недвижимости считается незаключенным (ст. 555 ГК).

Статья 556 ГК определяет порядок и момент исполнения продавцом договора продажи недвижимости. Исполнение договора состоит из двух юридически значимых действий: а) подписание иного документа (акта приема-передачи и т.д.); б) вручение имущества покупателю. Уклонение сторон от подписания передаточного акта (иного документа о передаче), а также уклонение продавца от вручения, а покупателя от принятия недвижимости признается отказом от исполнения договора. Подобный отказ влечет для сторон разные последствия[[6]](#footnote-6).

В соответствии с п. 2 ст. 463 ГК покупатель вправе потребовать от продавца передачи ему недвижимости (индивидуально-определенной вещи) (ст. 398). В том случае, когда от исполнения отказался покупатель, продавец в соответствии со ст.484 ГК вправе потребовать от покупателя принять товар либо отказаться от исполнения договора. Установлено, «что если продавец передает покупателю недвижимость, несоответствующую условиям договора, о чем имеется оговорка в передаточном акте (ином документе), а покупатель все же ее принимает, то продавец считается ненадлежащей исполнившим договор» (ст. 557 ГК). В этом случае покупатель в соответствии со ст. 393 ГК вправе требовать от продавца возмещения ему убытков[[7]](#footnote-7).

О последствиях ненадлежащего исполнения договора в виде передачи недвижимости ненадлежащего качества оговорено в ст. 557 ГК, где имеется отсылка к ст. 457 ГК о последствиях продажи товаров ненадлежащего качества. В соответствии со ст. 475 ГК различают существенные нарушения требований к качеству, предусмотренному условиями договора, и иные недостатки недвижимости по качеству (затемненность, отсутствие достаточного обогрева помещения, излишняя влажность и др.). Однако если какие-либо из этих недостатков были оговорены в договоре, то последствия, предусмотренные ст. 475 ГК, неприменимы. В любом случае покупатель не вправе требовать замены недвижимого имущества, т.к. последнее является индивидуально-определенным.

Таким образом, законом предусмотрен разумный срок для выявления недостатков недвижимости по качеству, который носит длительный характер (не менее двух лет)». При купле-продаже недвижимости в процессе приватизации необходимо руководствоваться законодательством о приватизации, а при отсутствии в нем соответствующих норм - § 7 гл.30 ГК.

**1.2. Государственная регистрация договоров купли–продажи отдельных видов недвижимого имущества**

Договоры купли–продажи земельных участков и долей в праве общей собственности на них подлежат обязательной государственной регистрации и считается заключенной с момента ее регистрации в соответствие со ст. 164 ГК и п. 3 ст. 433 ГК. Регистрация договоров купли – продажи и перехода права собственности на их основании осуществляется только после государственной регистрации прав продавца в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрационный центр осуществляет следующие регистрационные действия, связанные со сделками купли – продажи земельных участков:

1) регистрация договора купли–продажи – внесение записи в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, постановка штампа о государственной регистрации на четырех экземплярах договора купли – продажи (один экземпляр договора отдается покупателю, один продавцу, один остается в архиве регистрационного центра, один в 15-дневный срок передается в налоговую инспекцию);

2) регистрация перехода права собственности от продавца к покупателю – внесение записи в ЕГРП, изъятие свидетельства о государственной регистрации прав продавца, выдача свидетельства о государственной регистрации собственности покупателю с постановкой штампа о государственной регистрации сделки на договоре.

Для регистрации договора заявление подается любой из сторон, если есть нотариальное удостоверение. Заявление о регистрации договора, заключаемого в простой письменной форме, подается обеими сторонами. Регистрации подлежат все подлинные экземпляры договора как продавца, так и покупателя. Не допускается представление на регистрацию договоров одной из сторон по доверенности другой стороны на представление ее интересов при государственной регистрации и получение зарегистрированных экземпляров договора. Для регистрации перехода права собственности заявления подаются одновременно: покупателем – на регистрацию права собственности и выдачу свидетельства; продавцом – на регистрацию перехода права (отчуждения земельного участка). Подача заявления покупателем на регистрацию перехода права от имени продавца, хотя бы и по доверенности, в том числе нотариальной, не допускается.

Документы, которые представляет на регистрацию договора купли – продажи земельного участка: для физических лиц – документ удостоверяющий личность, для юридических – свидетельство о регистрации юридического лица и учредительные документы со всеми действующими изменениями, дополнениями; документы продавца устанавливающие и подтверждающие за ним право собственности (свидетельство о государственной регистрации, договор купли–продажи, постановление о выделение земельного участка в собственность и т.д.); документ, подтверждающий отсутствие арестов и запрещений на земельный участок (справка Комитета по земельным ресурсам и землеустройству или справка из администрации – районной, городской, с/с); справка государственной налоговой инспекции об отсутствии задолжности по земельному налогу в случаях, установленных органами государственной власти и местного самоуправления (при отчуждении недвижимого имущества полученного в собственность в результате договора дарения или наследства, справка из налоговой инспекции требуется обязательно)[[8]](#footnote-8).

К договору купли-продажи земельного участка прилагаются: план земельного участка, заверенный Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, с указанием сервитутов, если имеются постановления об их установлении; акт о нормативной цене земельного участка; согласие залогодержателя на сделку, если предмет договора обременен залогом.

Договор купли – продажи земельного участка может быть оформлен как простой письменной форме, так и нотариально.

Особенности регистрации договора купли - продажи и дополнительные требования к нему: земельный участок находится в общей долевой собственности – требуется отказ от права преимущественной покупки отчуждаемой доли в праве другими собственниками (ст. 250 ГК); участок находится в общей совместной собственности – требуется согласие единогласное общих совместных собственников (ст. 253 ГК), согласие одного из супругов (ст. 35 СК); участок обременен правами получателя ренты – требуется согласие получателя ренты на отчуждение участка (ст. 604 ГК), сохранение прав получателя ренты после отчуждения имущества (ст. 586 ГК); участок находится в залоге – требуется согласие залогодержателя (ст. 353 ГК), сохранение залога при переходе права (ст. 346 ГК); заложенный участок продается залогодателем залогодержателю при обращении взыскания в связи с невыполнением обеспеченного залогом кредитного договора – требуется объявление публичных торгов несостоявшимися (ст. 350 ГК); изъятие и приобретение земельного участка для государственных и общественных нужд – в договоре указывается сумма возмещения в полном объеме всех убытков, включая упущенную выгоду[[9]](#footnote-9).

Земельный участок под приватизированным предприятием при предоставлении его для расширения и дополнительного строительства этих предприятий, а также гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности – проведение конкурса, аукциона, отсутствие обременений, постановление главы администрации, решение комитета, решение о наделении продавца полномочиями на совершение сделки, договор должен быть заключен от имени государства Комитетом по управлению имуществом.   
Договор купли–продажи жилых помещений и долей в праве общей собственности на них подлежат обязательной государственной регистрации. Договор купли–продажи не жилых помещений считается заключенным с момента его подписания сторонами.

Регистрационный центр осуществляет следующие регистрационные действия, связанные со сделками купли – продажи недвижимого имущества: 1) регистрация сделки купли-продажи – внесение записи в ЕГРП; 2) регистрация перехода права собственности от продавца к покупателю на основании договора – внесение записи в ЕГРП, изъятие свидетельства о государственной регистрации права продавца, выдача свидетельства покупателю. Заявление о регистрации договора, заключаемого в простой письменной форме, подается в Регистрационную палату лично обеими сторонами или их представителями, если же договор нотариально удостоверен заявление о государственной регистрации подается лично одной из сторон или ее представителем.

В деле правоустанавливающих документов по объекту, являющимся предметом сделки должны находится следующие документы, описывающие объект сделки: 1) Технический паспорт БТИ на здание, сооружение, жилой дом, дачу, садовый домик, квартиру или выкопировка поэтажного плана с экспликацией на часть дома, квартиру, часть здания, нежилое помещение давностью не более 5 лет, технический паспорт должен иметь инвентарный номер. Отдельно стоящие на земельном участке объекты обозначаются разными литерами; 2) справка об инвентаризационной оценке объекта[[10]](#footnote-10).

При наличии следующих особенностей к договорам купли – продажи предъявляются дополнительные требования и представляются на государственную регистрацию дополнительные документы:

1) предметом договора является квартира – требуется копия финансово – лицевого счета и выписка из домовой книги, подписанные должностным лицом жилищно–эксплуатационной организации с приложением печати данной организации;

2) предметом договора является жилой дом – требуется выписка из домовой книги, заверенная местной администрацией;

3) собственниками, сособственниками отчуждаемого имущества являются несовершеннолетние, не достигшие 14 лет (малолетние) или не дееспособные граждане – от их имени договор подписывается родителями, усыновителями или опекунами (ст.ст. 28, 29 ГК), требуется письменное согласие на отчуждение, органов опеки и попечительства (ст. 37 ГК);

4) собственниками, сособственниками отчуждаемого имущества являются несовершеннолетние от 14 до 18 лет или ограниченно дееспособные граждане - договор подписывается ими самостоятельно (ст.ст. 26, 30 ГК), необходимо письменное одобрение или согласие родителей, усыновителей или попечителей (ст. 26 ГК), письменное согласие органов опеки и попечительства (ст. 37 ГК);

5) в жилом помещении зарегистрированы несовершеннолетние члены семьи собственника – требуется письменное согласие органов опеки и попечительства (ст. 292 ГК);

6) объект договора находится в общей долевой собственности – требуется письменный отказ от права преимущественной покупки отчуждаемой доли в праве другими долевыми собственниками (ст. 250 ГК) или письменное согласие на отчуждение доли (ст. 24 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»);

7) объект находится в общей совместной собственности, в том числе общей собственности супругов – требуется письменное согласие общих совместных собственников (ст. 253 ГК), нотариально удостоверенное согласие супруга (ст. 35 СК);

8) если объект недвижимости приобретает один из супругов – требуется нотариально удостоверенное согласие на приобретение другого супруга;

9) объект передан в доверительное управление – требуется указание «Д.У.» после наименования доверительного управляющего, совершающего сделку от своего имени (ст. 1012 ГК);

10) объект обременен правами получателя ренты – требуется письменное получателя ренты на отчуждение объекта (ст. 604 ГК), сохранение прав получателя ренты после отчуждения имущества (ст. 586 ГК);

11) объект находится в залоге – требуется согласие залогодержателя (ст. 353 ГК), сохранение залога при переходе права (ст. 346 ГК);

12) заложенный объект продается залогодателем залогодержателю при обращении взыскания в связи с невыполнением обеспеченного залогом кредитного договора – требуется объявление публичных торгов (ст. 350 ГК);

13) продавец организация, не имеющая права собственности на имущество – требуется письменное согласие собственника или полномочного органа на отчуждение имущества с указанием объекта, цены и покупателя;

14) продажа жилых помещений государственными и муниципальными предприятиями – требуется согласие соответствующего Комитета по управлению имуществом (ст. 295 ГК);

15) продажа федерального имущества – продавцом может являются только Российский фонд федерального имущества или назначенный им представитель (ст. 10 ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в РФ», документы подтверждающие полномочия представителя;

16) продажа государственного имущества субъекта Федерации – продавцом может являться только соответствующий Фонд имущества, комитет или иное юридическое лицо, наделенное органом исполнительной власти субъекта Федерации полномочиями по продаже государственного имущества (ст. 11 ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в РФ», документы подтверждающие полномочия представителя;

17) продажа муниципального имущества – продавца назначают органы местного самоуправления (ст. 11 ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в РФ», документы подтверждающие полномочия представителя;

18) приобретение имущества государственным или муниципальным предприятием – регистрации подлежит не право собственности, а право хозяйственного ведения;

19) крупная сделка, заключаемая акционерным обществом: от 25% до 50% балансовой стоимости активов общества на дату принятие решения о совершении сделки; свыше 50 % от балансовой стоимости активов - требуется решение Совета директоров, решение общего собрания акционеров (ст.ст. 78, 79 ФЗ «Об акционерных обществах»[[11]](#footnote-11);

20) продажа имущества акционерным обществом, имеющим в государственной свыше 25% акций – требуется согласие Комитета по управлению имуществом;

21) цена договора превышает 100.000 минимальных зарплат – требуется согласие территориального управления по антимонопольной политике;

22) продажа недвижимого имущества с публичных торгов при обращении взыскания на имущество должника – копия акта о состоявшихся торгах;

23) продажа военного имущества – продавцом может являться только специализированное государственное хозрасчетное предприятие при Министерстве обороны РФ;

24) Продажа недвижимого имущества в кредит, с рассрочкой платежа – после регистрации перехода права к покупателю у продавца в силу закона возникает право залога на проданное имущество (ст. 488 ГК)[[12]](#footnote-12).

Под предприятием понимается единый и обособленный имущественный комплекс, признаваемый недвижимостью и используемый для ведения предпринимательской деятельности. Предприятие как имущественный комплекс является объектом права, но не субъектом права, то есть предприятие, признается имуществом, но не юридическим лицом[[13]](#footnote-13).

Предприятие как имущественный комплекс может находится в собственности, хозяйственном ведении граждан – предпринимателей и юридических лиц, собственности РФ, субъектов Федерации и муниципальных образований.

Договоры купли–продажи предприятия подлежат обязательной регистрации в ЕГРП и считается заключенным с момента регистрации (ст. 560 ГК). Государственная регистрация прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия, осуществляется по местонахождению этих объектов на основании регистрации перехода права на предприятие в целом. Регистрация договора купли – продажи предприятия и на его основании перехода права собственности на предприятие в целом и на объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия, осуществляется только после государственной регистрации прав продавца на объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия, в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. Заявление о регистрации договора купли – продажи предприятия подается в регистрационный центр обеими сторонами.

Таким образом, совершенно очевидно, что подъем экономики невозможен без эффективного, широкого вовлечения в гражданский оборот недвижимого имущества и развития современного рынка недвижимости. Такой рынок требует предусмотренных законом процедур, обеспечивающих и защищающих права собственности на недвижимое имущество. Наряду со стремлением собственников получить от государства и общества в целом признание их прав на недвижимое имущество и защиту этих прав создание и развитие систем регистрации прав и сделок поддерживаются также фискальными интересами государства. Ведь регистрация права позволяет также установить и плательщика налога на недвижимость.

**ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ- ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**2.1. Заключение договора купли–продажи недвижимости**

Первое необходимое условие для возникновения договора – существование субъектов, желающих и способных выразить волеизъявление к вступлению в обязательственные отношения. Основанием заключения договора служит согласие и инициатива сторон.

Как правило, заключение договора предшествуют переговоры, которые не обязывают их участников. В любой момент они вправе прервать переговоры по собственному желанию. Если стороны не условятся иначе, то каждая сторона оплачивает собственные издержки на подготовку к заключению договора, а общие расходы в связи с заключением договора – в равных долях[[14]](#footnote-14).

Помимо государственной регистрации права регистрируются еще и сделки с недвижимостью. Двусторонние сделки оформляются договорами. Для заключения договора в отношении недвижимости, особенно жилого назначения, законом установлены определенные требования. Для того чтобы такой договор считался заключенным и имел силу, он должен быть зарегистрирован, в противном случае сделка с недвижимостью считается ничтожной (ст. 165 ГК).

Несмотря на то, что собственник может подписать и даже нотариально удостоверить у разных нотариусов несколько договоров продажи одной и той же квартиры разным покупателям, подписанные договоры – это еще не заключенные договоры, по ним никто не обязан платить и никто не обязан передавать недвижимость до государственной регистрации сделки (ст. 425 ГК): «Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения». Незарегистрированный договор не порождает у сторон никаких обязанностей, кроме одной – совершить согласованные действия для государственной регистрации сделки.

Итак, зарегистрировать сделку необходимо для того, чтобы она считалась заключенной. Момент заключения сделки – это момент ее государственной регистрации (п. 3 ст. 433 ГК), а не момент ее подписания или нотариального удостоверения.

Государственная регистрация сделок производится внесением записи о заключенной сделки в ЕГРП. В отличие от записи о праве, где указывается только правообладатель, запись о сделке указывает лицо, чьи права ограничиваются, и лицо, в пользу которого это ограничение устанавливается. Если заключен договор купли – продажи, то возникшее обстоятельство ограничивает право продавца в пользу покупателя. В момент заключения договора продавец продолжает оставаться собственником, но его право собственности уже ограниченно. Вторую сделку по данной квартире он сможет заключить только расторгнув первую либо предупредив второго покупателя о существовании первой сделки. Произведенная государственная регистрация сделок подтверждается регистрационной надписью: в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219 на договоре проставляется штамп: «Произведена государственная регистрация сделки» с указанием даты регистрации, номером регистрации сделки (например, 40-01/13-11/2001-333), подписью регистратора и печатью[[15]](#footnote-15).

При регистрации сделки количество регистрационных действий не зависит от количества экземпляров договора и даже от числа объектов недвижимости указанных в договоре. Например, если договор представлен на регистрацию в двух экземплярах, то регистрируется одна сделка. Поэтому на наш взгляд, целесообразней в плане экономии денежных средств, которые необходимо платить за регистрацию сделки (физические лица 200-300 руб., юридические 3000 – 3500 руб. – одно регистрационное действие), включать в один договор несколько объектов недвижимости. Если по одному договору продается жилой дом и земельный участок – сделка одна, но у одного лица возникнет два права – на дом и на земельный участок.

Предположим, что договор купли – продажи недвижимости подписан и зарегистрирован, т.е. заключен. Что такое заключенный договор? Это взаимные обязательства, обещания. Например, договор купли – продажи квартиры, это обязательство продавца передать квартиру, а покупателя – принять и оплатить ее (ст. 454 ГК). Но обещать – не значит выполнить, продавец может и не передать квартиру, а покупатель и не оплатить денежную сумму, указанную в договоре.

Поэтому в учреждениях юстиции по регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом применяется следующая практика: при сдаче документов на регистрацию продавец и покупатель указывают в проекте договора «Расчет произведен полностью до подписания договора» и при подписании договора и передаточного акта покупатель оплачивает продавцу указанную в договоре сумму. Если покупатель опасается уплачивать продавцу сумму и затем ждать 31 календарный день, то он может указать в договоре следующий пункт «Оплата будет произведена следующим образом 15 % при подписании договора, остальную сумму равными долями каждый первый день месяца». При таком расчете возникает залог в силу закона ст. 487 ГК. В свидетельстве о государственной регистрации права собственности в пункте обременения (ограничения) будет указано, что залог возник в силу закона. Теперь без письменного согласия продавца или подтверждения оплаты по договору покупатель никаким образом не сможет произвести отчуждение квартиры[[16]](#footnote-16).

Заключенный договор может быть расторгнут до начала его исполнения, а может быть вообще не исполнен. Сами по себе заключение договора, взаимные обещания еще не значат, что покупатель уже стал собственником, а продавец расстался со своим правом. После заключения договор должен быть исполнен в соответствии со взаимными обязательствами сторон, после этого можно говорить о переходе права к приобретателю и основаниях для регистрации права приобретателя которая производится по правилам установленным действующим законодательством. Зарегистрированный договор – это подтверждение взаимных обязательств сторон, но не возникновения права собственности приобретателя. Полный комплект документов, подтверждающих право собственности на приобретенную по договору квартиру, включает: 1) cвидетельство о государственной регистрации права на основании договора купли – продажи; 2) экземпляр договора купли – продажи со штампом, в котором указывается, что произведена регистрация договора купли – продажи. Как правило, при сделках с жилыми помещениями заключение и исполнение договора купли – продажи (передача недвижимости и выплата денег) происходит в один день, поэтому возможна одновременная регистрация самой сделки (договора) и права на ее основании[[17]](#footnote-17).

Сделки с недвижимостью подлежат регистрации в случаях, предусмотренных ГК (п. 1. ст. 164). В отличие от нотариального удостоверения, которое может быть установлено соглашением сторон (п. 2 ст. 163 ГК), обязательность государственной регистрации устанавливается только законом. Участники сделки не вправе отменить или установить обязательную государственную регистрацию в соответствии с условиями договора. Сделки, подлежащие государственной регистрации, можно разделить на три группы: сделки с отчуждением (влекущие переход права), сделки без отчуждения (не влекущие переход права), дополнительные сделки к ранее зарегистрированным сделкам (акцессорные).

Право, возникшее до вступления в силу Закона о государственной регистрации прав и не прекратившее на данный момент, может быть зарегистрировано по желанию правообладателя с выдачей свидетельства о государственной регистрации. Заключенные и должным образом оформленные до вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» договоры не требуют дополнительной регистрации как сделки, даже по заявлению сторон. Государственная регистрация сделки в настоящее время – это необходимое условие ее заключения, момент заключения договора. Зачем регистрировать сделку сегодня, если она была должным образом заключена ранее до вступления до вступления в силу закона государственной регистрации?

Например, в 1996 г. заключен договор купли – продажи квартиры, нотариально удостоверен и зарегистрирован в БТИ в соответствии с порядком, действовавшим в это время в данном городе. Покупатель стал собственником квартиры с даты регистрации в БТИ, отношения сторон по этому договору прекратились, данная сделка регистрации не подлежит (нельзя до конца жизни оставаться продавцом или покупателем). В этом случае возможна только регистрация существующего права собственности покупателя. И если гражданин намерен продавать приобретенную раннее квартиру, то он должен зарегистрировать только существующее право, но не договор 1994 г.

Может возникнуть и другая ситуация, если договор был заключен в после вступления в силу Закона о государственной регистрации и нотариально удостоверен в 1998 г., но стороны договора или не были извещены и просто на просто решили не зарегистрировать договор в регистрационном центре. Затем покупатель через определенное время решил продать свое недвижимое имущество приобретенное по выше указанному договору от 1998 г., который не зарегистрирован в соответствии с действующим законодательством и на данный момент не имеет юридической силы. Но чтобы произвести отчуждение покупателю нужно зарегистрировать договор от 1998 г. Регистрация носит заявительный характер и при приеме документов на регистрацию первичного договора купли – продажи от 1998 г. необходимо заявление от продавца на регистрацию своего права и перехода права к покупателю, но он скоропостижно умер. В приеме документов лицу будет отказано даже, если он предоставит нотариальное заявление на переход права. В такой ситуации право собственности за покупателем по договору от 1998 г. может быть установлено только по решению суда, что на практике и происходит[[18]](#footnote-18).

В соответствии со ст. 556 ГК неотъемлемой составляющей договора купли – продажи недвижимого имущества является передаточный акт. Только с момента подписания его сторонами договора осуществляется передача недвижимого имущества от продавца к покупателю.

Таким образом, государственная регистрация прав собственности на недвижимое имущество предписывается ч. 1 ст. 131 ГК. Необходимость в специальном законе о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выраженная ГК, обусловлена изменениями, произошедшими в нашей стране в последние годы и закреплена в Конституции, прежде всего, в отношении прав собственности на недвижимое имущество и землю в том числе.

**2.2. Расторжение договора купли–продажи недвижимости**

Поскольку в дореформенное время земля и большая часть зданий и сооружений находилась в государственной собственности, гражданский оборот недвижимого имущества был существенно ограничен. Ведущее место занимали не вопросы правового статуса имущества, а проблемы его учета, инвентаризации, которые зачастую относили к государственной регистрации. Однако в силу этого учет государственной собственности, в действительности разделенный между ведомствами, носил узкий, объектный и территориальный характер, что исключало потребность в единой государственной системе регистрации права и в единой государственной системе учета, инвентаризации недвижимого имущества. Более того само понятие недвижимого имущества фактически исчезло из юридического оборота.[[19]](#footnote-19)

До введения в действие Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» органы по регистрации таких прав развивались в регионах спонтанно, без должного взаимодействия и единства. Со временем эти процессы привели бы к серьезным расхождениям в процедурах и содержании регистрации прав и сделок в различных регионах, что в свою очередь привело бы к ограничению оборота недвижимости, к торможению развития рынка недвижимости, к затруднениям в формировании единого экономического пространства.

ГК предусмотрено два случая, когда допускается изменение или расторжение договора по требованию одной из сторон по решению суда: при существовании нарушения договора одной из сторон; в иных случаях, предусмотренных ГК, другими законами или договорам.

Одностороннего отказа от исполнения обязательств (расторжение договора), одностороннего изменения условий договора действующим законодательством не допускается (ст. 310 ГК), за исключением случаев предусмотренных законом или договором. В случае, если односторонний отказ от исполнения договора предусмотрен условиями договора, то такое условие не должно противоречить требованиям закона. Порядок расторжения и изменения договора установлен ст. 452 ГК, в соответствии с которой соглашение об изменении, расторжении договора заключается в той же форме, что и договор. Для решения спора о расторжении и изменение договора в суде установлено обязательное урегулирование спора. В случае если договор расторгается или изменяется по соглашению сторон, обязательства считаются прекращенными или измененными с момента заключения соглашения сторон. Момент заключения соглашения сторон определяется по правилам, установленным для заключения договора[[20]](#footnote-20).

В соответствии с требованиями п. 3 ст. 433 ГК договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не предусмотрено законом. Правила, установленные вышеназванной нормой, применяются и к соглашению о расторжении и изменении договора, подлежащего государственной регистрации. Любое дополнительное соглашение к договору подлежащему государственной регистрации, также подлежит государственной регистрации в ЕГРП и сделок с ним[[21]](#footnote-21).

При решении вопроса о расторжении договора необходимо помнить о том, что в соответствии с п. 4 ст. 453 ГК в случае расторжения договора стороны не вправе требовать возвращения того, что исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

Таким образом, если в период действия договора стороны приходят к соглашению о его досрочном расторжении, а имущество, например квартира, по договору купли-продажи уже передана покупателю и зарегистрирован переход права собственности покупателю, решить в соглашении о расторжении договора вопрос о возврате квартиры продавцу возможно лишь в случае, прямо предусмотренных законом или договором.

Государственная регистрация соглашения о расторжении договора и внесение в ЕГРП записей о расторжение договора возможны лишь в случаях, когда соглашение о расторжении договора подписано сторонами в период действия договора, а не после того, как стороны надлежащем образом выполнили обязательства по договору и договор прекратил действие.

В равной степени это относится и к любому договору купли – продажи недвижимого имущества, по которому стороны выполнили обязательства и зарегистрирован переход права собственности от продавца к покупателю.

В случае, если на основании совершенной сторонами сделки не была произведена государственная регистрация перехода права, объект недвижимости, являющийся предметом сделки согласно записям ЕГРП принадлежит стороне, являющийся провоотчуждателем по сделке, стороны вправе подписать соглашение о расторжении договора. В этом случае на основании заявления сторон договора, соглашение о его расторжении договора подлежит регистрации учреждением юстиции по регистрации прав и сделок с недвижимостью зарегистрировавшим расторгаемый договор[[22]](#footnote-22).

Зарегистрированное соглашение является основанием для внесения записи о прекращении сделки в ЕГРП. В случае, если сделка частично исполнена сторонами и произведена государственная регистрация перехода права, то заключение сторонами соглашения о расторжении договора само по себе не является основанием для возврата предмета сделки, и регистрации права за прежнем правообладателем. Для того, чтобы в результате расторжения договора имущество и права на него были возвращены правоотчуждателю, необходимым является наличие условия о порядке передачи имущества и регистрации перехода права собственности в договоре или в соглашении о расторжении договора.

Все выше сказанное следует учитывать и при расторжении договора по решению суда. Зачастую подавая иск о расторжении договора сторона, например продавец недвижимого имущества не заявляет исковых требований о возврате имущества. Суд, удовлетворяя иск, выносит решение о расторжении договора, судьба же имущества являющегося предметом расторгаемого договора, не решается[[23]](#footnote-23).

Согласно произведенной государственной регистрации право на имущество перешло к покупателю, и наличие решения суда о расторжении договора не может являться основанием для прекращения уже возникшего права покупателя. В этом случае для того, чтобы получить имущество обратно, продавец вынужден будет заявлять в суд исковые требования о возврате имущества, хотя этот вопрос можно было решить одновременно с рассмотрением вопрос о расторжении договора.

Подводя итоги, можно сделать следующие выводы. Наиболее логичным итогом, завершающим рассмотрение различных аспектов заключения договора купли – продажи недвижимости, будут практические рекомендации, которыми, по нашему мнению следует руководствоваться субъектам, вступающим в договорные отношения. Соблюдение этих рекомендаций обеспечит наиболее полное отражение индивидуальных интересов сторон, позволит снизить риск договорных отношений, а также повысить эффективность конкретного договора. Сущность этих рекомендаций заключается в определенных действиях, которые целесообразно совершить на различных стадиях договорных отношений. В зависимости от этапа договорной работы все рекомендации как нам представляется, можно разделить на три группы:

* совершение рекомендуемых действий, связанных с проверкой партнера, его недвижимого имущества и обобщения всех данных, необходимых для принятия решения о возможности и целесообразности заключения договора купли–продажи недвижимости с конкретными лицами;
* на этапе заключения договора необходимо, все условия которые были согласованы с другой стороной, включить в текст договора;
* на этапе исполнения договора – рекомендации по порядку совершения действий, направленных на исполнение договорных обязательств.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В заключение работы необходимо cформулировать вывод о том, что категория недвижимого имущества постепенно трансформируется, появляются новые объекты недвижимого имущества например такие линейные объекты (газо–, нефтепроводы, ЛЭП), железные и автомобильные дороги и, существует огромное многообразие сделок с недвижимым имуществом, но самым распространенной сделкой, связанной с отчуждением недвижимого имущества, является договор купли – продажи.

В этой связи необходимо обеспечить правовую возможность гражданского оборота единых объектов недвижимости и защитить права покупателей при приобретении недвижимости в случае, когда строение расположено на государственной или муниципальной земле, путем:

- законодательного требования к продавцу перед актом продажи реализовать свое право на получение в собственность участка под зданием, строением, предприятием;

- отмены неоправданных ограничений на гражданский оборот земельных участков. Следует отказаться от "дозволительного порядка" оборота земельных участков (например, п. 3 ст. 129 ГК) и иных объектов недвижимости, определив, что оборот разрешён во всех случаях, кроме прямо установленных федеральным законом. Это необходимо для того, чтобы собственники недвижимости могли реализовать свои права на имущество, в том числе на распоряжение им, получение действительной цены имущества, которая может быть выявлена только при возможности его свободной купли-продажи.

Необходимо, на наш взгляд, закрепить систему установления и гарантирования прав на объекты недвижимости путем:

- законодательного закрепления единства кадастрового учёта, в который должен входить учёт земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости как физических объектов. Зафиксировать права и обязанности кадастровых органов и граждан в связи с кадастровым учётом, обеспечить публичность сведений кадастра недвижимости. Кадастровый учёт единых объектов недвижимости на территории муниципального образования или иной установленной юрисдикции должен осуществлять один орган, который ведет учёт и земельного участка, и здания, помещений и иных объектов недвижимости (лес, участки недр, обособленные водные объекты и пр.);

- обеспечения гарантии надёжности регистрации прав на недвижимость, доверия к записям ЕГРП, а в перспективе – переход к принципу полной защиты государством имущественных прав добросовестного приобретателя;

- определения содержания прав по использованию и развитию недвижимости;

- необходимо сделать единым гражданское законодательство о недвижимости, отразив особенности недвижимого имущества, отличающие его от движимого имущества.

Таким образом, стратегической целью государственной политики в сфере недвижимости и ее правового регулирования является обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан, а также правовая защита этих интересов.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

**Нормативно-правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // Российская газета, 1993. № 237 с изменениями и дополнениями от 30 декабря 2008.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья и четвертая) // СЗ РФ. 1994 г. № 32. Ст. 3301; СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410; СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552 с изменениями и дополнениями в редакции от 28 декабря 2017 г.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ, 2005, № 1. Ст. 14 с изменениями и дополнениями в редакции от 02 июля 2017 г.
4. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // Российская газета от 27 января 1996. № 17 с изменениями и дополнениями в редакции от 25 ноября 2017 г.
5. Основы законодательства РФ о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-I // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ от 11 марта 1993 г. № 10. Ст. 1355 с изменениями и дополнениями в редакции от 05 апреля 2018 г.
6. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017 с изменениями и дополнениями в редакции от 23 июля 2017 г.
7. 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 с изменениями и дополнениями в редакции от 02 ноября 2017 г.
8. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 1 с изменениями и дополнениями от 28 декабря 2017 г.

**Акты судебных органов**

1. Определение Судебной коллегии Верховного Суда РФ от 06 января 2005 г. «Договор о купле-продаже приватизированной квартиры, заключенный без предварительного разрешения органов опеки и попечительства, признан недействительным как повлекший нарушение жилищных прав и интересов несовершеннолетних детей продавца» // Бюллетень ВС РФ, 2005, № 6.
2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 2003 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 2003 г. № 1.
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.11.2002 г. «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 20.
4. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 01 августа 2007 г. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за 2 квартал 2007 г.» // Бюллетень ВС РФ, 2007, № 14.

**Учебники, монографии, брошюры**

* + 1. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью. – М.: Финансы и статистика, 2015.
    2. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: Купля-продажа. Дарение. Наследовании. Налогообложение. – Ростов н/Д: Феникс, 2012.
    3. Ветхов Р.Ю. Конев А.А Правовые проблемы государственной регистрации прав недвижимого имущества и сделок с ним. - Н. Новгород: НКИ. 2013.
    4. Гражданское право. Учебник. Часть вторая. Издание третье, перераб. и доп./ Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М.: Проспект, 2011.
    5. Гумаров И.Е. Понятие вещи в современном гражданском праве. – М.: Бек, 2012.
    6. Киндеева Е.А., Левицкая В.А., Пискунов М.Г., Сарьян Е.Р. Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов. – М.: Юрайт, 2014.
    7. Кирсанов А.Р. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы государственной регистрации. – М.: Ось, 2015.
    8. Ковшарова Ю.Г. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации.– М.: Мартин, 2014.
    9. Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости. – М.: Статус, 2012.
    10. Пиляева В.В. Гражданское право. Части общая и особенная. – М.: ТК Велби, 2015.
    11. Тихомиров М.Ю. Договоры в коммерческой деятельности. - М.: ЮРИНФОЦЕНТР, 2014.
    12. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках. – М.: Филинъ: Омега Л, 2013.

**Периодические издания**

* + 1. Белов В.А. Всегда ли нужно регистрировать сделку с недвижимостью? // Законодательство, июль 2017. № 7.
    2. Вятчин В.А. Защита прав собственности на недвижимость // Арбитражная практика, 2017. № 12.
    3. Дозорцев В.А. Доверительное управление. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 12.
    4. Макаров Г.Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере.// Хозяйство и право, 2016. № 12.
    5. Романов О.В. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право, 2017. № 9.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья и четвертая) // СЗ РФ. 1994 г. № 32. Ст. 3301; СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410; СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552. [↑](#footnote-ref-1)
2. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // Российская газета от 27 января 1996. № 17. [↑](#footnote-ref-2)
3. Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости. – М.: Статус, 2012. С. 71. [↑](#footnote-ref-3)
4. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках. – М.: Филинъ: Омега Л, 2013. С. 109. [↑](#footnote-ref-4)
5. Пиляева В.В. Гражданское право. Части общая и особенная. – М.: ТК Велби, 2015. С. 288. [↑](#footnote-ref-5)
6. Вятчин В.А. Защита прав собственности на недвижимость // Арбитражная практика, 2017. № 12. С. 38. [↑](#footnote-ref-6)
7. Тихомиров М.Ю. Договоры в коммерческой деятельности. - М.: ЮРИНФОЦЕНТР, 2011. С. 121. [↑](#footnote-ref-7)
8. Макаров Г.Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере.// Хозяйство и право, 2016. № 12. С. 27. [↑](#footnote-ref-8)
9. Белов В.А. Всегда ли нужно регистрировать сделку с недвижимостью? // Законодательство, июль 2017. № 7. С. 39. [↑](#footnote-ref-9)
10. Кирсанов А.Р. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы государственной регистрации. – М.: Ось, 2015. С. 118. [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 1. [↑](#footnote-ref-11)
12. Ковшарова Ю.Г. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации.– М.: Мартин, 2014. С. 215. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гумаров И.Е. Понятие вещи в современном гражданском праве. – М.: Бек, 2012. С. 62. [↑](#footnote-ref-13)
14. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью. – М.: Финансы и статистика, 2015. С. 59. [↑](#footnote-ref-14)
15. Киндеева Е.А., Левицкая В.А., Пискунов М.Г., Сарьян Е.Р. Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов. – М.: Юрайт, 2014. С. 70. [↑](#footnote-ref-15)
16. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: Купля-продажа. Дарение. Наследовании. Налогообложение. – Ростов н/Д: Феникс, 2012. С. 44. [↑](#footnote-ref-16)
17. Гражданское право. Учебник. Часть вторая. Издание третье, перераб. и доп./ Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М.: Проспект, 2011. С. 98. [↑](#footnote-ref-17)
18. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 2003 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 2003. № 1. [↑](#footnote-ref-18)
19. Дозорцев В.А. Доверительное управление. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 12. С. 36. [↑](#footnote-ref-19)
20. Романов О.В. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право, 2017. № 9. С. 29. [↑](#footnote-ref-20)
21. Ветхов Р.Ю. Конев А.А Правовые проблемы государственной регистрации прав недвижимого имущества и сделок с ним. - Н. Новгород: НКИ. 2013. С. 102. [↑](#footnote-ref-21)
22. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 01 августа 2007 г. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за 2 квартал 2007 г.» // Бюллетень ВС РФ, 2007, № 14. [↑](#footnote-ref-22)
23. Определение Судебной коллегии Верховного Суда РФ от 06 января 2005 г. «Договор о купле-продаже приватизированной квартиры, заключенный без предварительного разрешения органов опеки и попечительства, признан недействительным как повлекший нарушение жилищных прав и интересов несовершеннолетних детей продавца» // Бюллетень ВС РФ, 2005, № 6. [↑](#footnote-ref-23)