

**ИНСТИТУТ СОЦИАЛЬНЫХ И ГУМАНИТАРНЫХ ЗНАНИЙ
КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО ПРАВА**



0114.01.01

Миннеханова С.Х.

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ
для специальности 021100 «Юриспруденция»**

2-е издание

**Казань
ЮНИВЕРСУМ
2009**

УДК 347.214.2
ББК 67.404.1
М62

Рекомендовано к изданию
учебно-методическим советом ИСГЗ
протокол №04-04\04-09 от 28.05.2009

Рецензенты:

старший преподаватель кафедры гражданского
права и процесса ИСГЗ
Р.Ф. Гарипов,
директор филиала Академии труда и социальных
отношений, доцент
И.А. Биктагиров

Миннеханова С.Х.

М62 Сделки с недвижимостью: Учебное пособие для специальности
021100 «Юриспруденция» / Миннеханова С.Х. – 2-е изд. – Казань: Изд-во
«Юниверсум», 2009. – 69с.
ISBN 978-5-9991-0012-2

Учебное пособие «Сделки с недвижимостью» составлено в соответствии
с требованиями Государственного образовательного стандарта высшего про-
фессионального образования по направлению «Юриспруденция».

Дисциплина входит в федеральный компонент цикла общих гуманитар-
ных и социально-экономических дисциплин и является обязательной для изу-
чения.

УДК 347.214.2
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-9991-0012-2



© Миннеханова С.Х., 2007
© Институт социальных и гуманитарных знаний, 2007
© Оформление. Издательство «Юниверсум», 2008, 2009

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Специальность 021100 – «Юриспруденция». Примерная учебная программа дисциплины.....	6
Рабочая программа.....	7
Краткий курс лекций.....	13
Планы семинарских занятий.....	46
Самостоятельная работа.....	57
Контроль.....	63
Литература.....	68

ВВЕДЕНИЕ

Предлагаемое учебное пособие разработано на основании действующих федеральных законов РФ, субъектов РФ и инструкций муниципальных образований. Содержанием данного учебного материала явились основные принципы реализации конституционного права граждан на приобретение и отчуждение недвижимого имущества, в свете вступления в силу Жилищного кодекса РФ, изменений, введенный в Гражданский кодекс РФ, изменений, введенные в Закон РФ «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» и основанное на правовом регулировании жилищных отношений при регистрации различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

Сделки с недвижимостью, как совокупность правовых норм, регулирует отношения по поводу использования и эксплуатации, наследования, дарения и др. формы отчуждения жилищного фонда. Как комплексная отрасль права, содержит (объединяет) правовые нормы различных отраслей гражданского, административного, земельного и уголовного, семейного права.

Данное учебное пособие, призванное оказывать практическую помощь преподавателям и студентам юридического факультета Института, имеет **цель** – расширение полученных студентами знаний в области гражданско-правового регулирования отношений в сфере недвижимого имущества как жилого, так и нежилого.

Курс предусматривает изучение специфики регистрации сделок с недвижимостью и развития рынка сделок с недвижимым имуществом (купля-продажа, аренда, аренда с правом выкупа, рента и мн. др.), основанное на нормах Жилищного кодекса России. **Задача** курса научить студента проводить сравнительный анализ действующих нормативных актов, выявление полноты изменений и самостоятельное пользование материалами судебной практики по гражданским делам в свете установления гражданских правоотношений в сфере жилищного права и в специальных законах, регулирующих регистрацию сделок с недвижимым имуществом, в том числе между юридическими лицами.

Для изучения курса студентам рекомендуются учебники, иные учебные пособия и комментарии, сборники нормативных актов, постановлений Пленумов ВС и ВАС РФ, а также мнения ученых-цивилистов в вопросах улучшения ситуации нормативно-правового регулирования рынка жилья.

Изучив курс, студент должен знать:

- методы регулирования рынка продаж и любой формы отчуждения недвижимости в Российской Федерации;
- взаимодействие регистрации сделок с недвижимым имуществом с Гражданским правом, Жилищным, Семейным и Земельным правом РФ;
- основания возникновения института права собственности и жилищных правоотношений в результате права владения и пользования объектом недвижимости государственного и муниципального жилищного фонда;

- регулирование порядка регистрации наследования недвижимого имущества, регулирование рентных отношений между участниками рентного договора, обеспеченность дарения недвижимого имущества в будущем и т.д.;
- функции Федеральной регистрационной службы по ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество в Республике Татарстан и их структурные подразделения;
- порядок ведения учета собственников на объекты недвижимости, путем регулирования реестра и внесение изменений;

Изучив курс, студент должен уметь:

- отличать юридическую природу и основы гражданско-правового регулирования в сфере вопросов регистрации недвижимого имущества;
- уметь различать формы регистрации жилого и нежилого фонда, их применение и обоснованность регулирования;
- законодательно обосновывать права и обязанности сторон в вопросах владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости (права собственников, нанимателей, поднанимателей, временных жильцов, сособственников, членов семьи собственников и т.д.);
- понимать и разъяснять процедуру перевода прав на недвижимое имущество и момент возникновения этих прав по основаниям договора;
- участвовать в ролевых играх по решению поставленных задач по предложенной теме (ситуации) – спор по разделу недвижимого имущества по институту социального найма и права собственности.

При изучении данной дисциплины и пользовании учебным пособием студент должен уметь пользоваться:

- Гражданским кодексом РФ ч.1.;
- Жилищным кодексом РФ, вступившим в силу 1 марта 2005 г. на отношения, возникшие после вступления его в силу за указанными исключениями;
- применять в вопросах регулирования жилищного фонда на территории РФ вступивший в силу Градостроительный кодекс от 30 декабря 2004 года (принят Госдумой РФ 22 декабря 2004 г.);
- пользоваться Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (Российская газета от 31.12.2004 г. – вступил в силу по истечении трех месяцев после дня его опубликования – с 1 апреля 2005 г.);
- при решении задач использовать Закон РФ «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. (с изм. 2006 г.);
- при изучении дисциплины применять приведенные выше законодательные изменения и изменения в законодательных нормах, приведенных в конце пособия.

СПЕЦИАЛЬНОСТЬ 021100 – «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ» ПРИМЕРНАЯ УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплины специализации

Сделки с недвижимостью (СД.14)

Общие положения о сделках с недвижимостью, характеристика (правовой режим) объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации, виды государственной регистрации: регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью, процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью, принципы государственной регистрации, купля-продажа и мена недвижимости жилого и нежилого назначения, приватизация объектов недвижимости: жилых помещений, земельных участков, государственных и муниципальных предприятий, аренда объектов недвижимости, залоговые правоотношения в области недвижимости, рентные договоры, договор доверительного управления недвижимым имуществом.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

Методические указания

В настоящем пособии содержатся источники и принципы института сделок с недвижимостью, правила регистрации договоров купли-продажи, мены, дарения, ренты и мн.др., а также законодательное регулирование отчуждения жилого и нежилого фонда. В особенности подробно рассмотрены не только процедуры регистрации сделок с недвижимым имуществом, но функции Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан. Приведенные в пособии материалы соответствуют учебному курсу по Гражданскому праву.

Учебное пособие является наиболее полным и информативным изложением положений действующего гражданского, жилищного, семейного, земельного законодательства, включая, вновь принятые нормативные акты.

Пособие позволит студенту уловить общее направление изменений, происходящих в таком важном блоке законодательства, как жилищное, сформировать собственную позицию по отношению к правовой реформе, проводимой в данной сфере, проследить всю процедуру регистрации сделок с недвижимостью в различных институтах гражданского права.

Курс указывает на сложную процедуру государственной регистрации и положения, касающиеся доли несовершеннолетних в объекте недвижимости, доли, нажито в браке, доли, признанной обще-долевой в вопросах отчуждения этой доли третьим лицам и мн.др. Уделяется внимание порядку учета и оценки данных Единого Государственного реестра прав (ЕГРП) и их значимость для собственника при отчуждении недвижимого имущества.

Раздел 1.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Тема 1. Ключевые положения законодательства по государственной регистрации

Порядок и правильность оформления прав на недвижимость и порядок получения государственной защиты граждан, организаций, заключающим сделки с недвижимостью и приобретающим права на нее.

Порядок регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимость (п.1. ст.131 ГК РФ).

Регистрация не только самих прав на объекты недвижимости, но и ограничения (обременения), переход и прекращение прав на недвижимое имущество (рента, аренда, арест, залог (ипотека), сервитут, доверительное управление) (п.1 ст. 131 ГК РФ).

Сделки с землей и иной недвижимостью и порядок их государственной регистрации в соответствии с ГК РФ (п.1 ст.164) и порядок признания возникновения права собственности с момента госрегистрации (п.3 ст. 433).

Регистрация отчуждения имущества и момент возникновения права собственности после его отчуждения (п.2 ст. 223 ГК РФ).

Тема 2. Государственная регистрация прав на недвижимость

Понятие недвижимости и ее государственной регистрации. Недвижимость как объект гражданских прав на добровольность его отчуждения путем наследования, дарения, купли-продажи, аренды с выкупом, ренты с пожизненным иждивением.

Определение недвижимости по п.1 ст. 130 ГК РФ: все, что прочно связано с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Недвижимость – юридическое понятие, имущество может быть отнесено к недвижимости по природному фактору и по закону.

Отнесение имущества к недвижимости как важность для определения порядка его перемещения, отчуждения или прекращения путем уничтожения.

Тема 3. Регистрация права на недвижимое имущество

Понятие регистрации права и порядок его осуществления. Регистрация права путем внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Правила ведения Единого реестра.

Порядок ведения реестра и количество записей, вносимых в реестр прав.

Форма подтверждения проведенной записи в ЕГРП. Регистрация права и момент возникновения права собственности на объект недвижимости.

Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество и порядок его выдачи.

Раздел 2.

ЗНАЧЕНИЕ ИНСТИТУТА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Тема 4. Регистрация прав, возникших ранее.

Принцип преемственности в институте регистрации прав на недвижимое имущество.

Порядок возникновения права собственности на ранее возникшие права и обязательные правила регистрации этого права в случае отчуждения недвижимого имущества.

Документы, подтверждающие право собственности на объект недвижимости до регистрации прав на него – правоустанавливающие документы и их разновидности.

Тема 5. Государственная регистрация сделок с недвижимостью

Отличия института регистрации права от регистрации сделок с недвижимостью.

Государственная регистрация договора по отчуждению недвижимого имущества.

Момент заключения договора как сделки с недвижимым имуществом.

Порядок и формы проведения государственной регистрации сделок с недвижимостью.

Отличие регистрации сделок с недвижимостью от регистрации права на них.

Тема 6. Виды сделок, подлежащих государственной регистрации

Регистрация сделок и виды сделок, подлежащих государственной регистрации на основании п.1 ст.164 ГК РФ.

Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью по усмотрению сторон сделки.

Обязательность государственной регистрации сделок с недвижимостью независимо от желания сторон – участников сделки.

Три группы сделок с недвижимостью: сделки с отчуждением, сделки без отчуждения, дополнительные сделки.

Тема 7. Сделки, не требующие государственной регистрации

Порядок регулирования различных сделок, не подлежащих государственной регистрации по нормам Гражданского кодекса РФ.

Регистрации сделок в случае признания обязательности регистрации только законом. Отсутствие требований закона на государственную регистрацию приводит к признанию сделки состоявшейся с момента подписания договора сторонами или нотариального его удостоверения.

Тема 8. Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению

Обязательность нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

Порядок и сроки нотариального оформления сделок с недвижимостью.

Документы, выдаваемые нотариусом в подтверждение регистрации сделок с недвижимостью.

Гражданско-правовые нормы, регулирующие нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.

Тема 9. Порядок проведения государственной регистрации

Порядок приема документов, их перечень и момент подачи на регистрацию.

Порядок подачи заявлений на государственную регистрацию при нотариально удостоверенной сделке и без нотариального его сопровождения.

Сторона сделки, подающая заявление на регистрацию права в случаях купли-продажи и в случаях с отложенным исполнением (купля-продажа в кредит, с рассрочкой платежа).

Момент приобретения права собственности у покупателя на основании заявления продавца – отчуждателя.

Тема 10. Сроки регистрационных действий

Деятельность регистрационной службы. Сроки определенных действий, совершаемых регистрационной службой.

Сроки регистрации сделок с недвижимым имуществом и сроки возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества у приобретателя.

Документы, необходимые для государственной регистрации.

Учредительные документы юридических лиц при регистрации недвижимого имущества между юридическими лицами.

Документы, подтверждающие полномочия представителей правообладателей и участников сделки.

Заявления участников сделки. Документы об оплате регистрации. Правоустанавливающие документы и их юридическая чистота.

Описание объекта недвижимости, сделка по которой подлежит государственной регистрации.

Дополнительные документы.

Раздел 3.

ИНСТИТУТ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ И ПОРЯДОК ЕГО ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Тема 11. Общая собственность и порядок регистрации

Возникновение общей собственности на объекты недвижимого имущества.

Доля в праве общей собственности не как материальный объект (вещь), а как право (идеальный объект).

Особенность доли в праве на общее имущество.

Возникновение, изменение и прекращение общей собственности в результате реального раздела общего имущества.

Порядок регистрации общей и обще-долевой собственности.

Тема 12. Купля-продажа недвижимости и порядок регистрации сделки с недвижимостью

Обязательная регистрация перехода права на недвижимость покупателю как на жилое, так на нежилое помещение (п.1 ст. 551 ГК РФ).

Момент возникновения права собственности у покупателя по договору купли-продажи как жилого, так и нежилого помещения.

Регистрация сделок с жилыми помещениями и регистрация сделок с нежилыми объектами.

Схема регистрации сделок при ренте, залоге, аренды с выкупом.

Тема 13. Документы, предоставляемые для регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности

Порядок заключения, возникновения, изменения, дополнения и прекращения договора купли-продажи между участниками сделки с недвижимостью.

Простая письменная и нотариально-удостоверенная форма договора купли-продажи с недвижимым имуществом.

Содержание договора (предмет, цена, стороны и др.).

Документы, предоставляемые для регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности.

Тема 14. Мена недвижимости и порядок госрегистрации

Мена объектов недвижимости как способ обмена жилых помещений.

Регистрация сделки. Регистрация перехода права на один объект. Регистрация перехода права на другой объект.

Количество действий при регистрации прав в зависимости от числа участников сделки.

Существенные условия договора мены недвижимого имущества.

Тема 15. Дарение и порядок регистрации договора дарения

Основной признак договора дарения.

Форма договора дарения. Виды дарения. Порядок заключения и регистрации договора дарения и договора обещания дарения в будущем.

Регистрационные действия при дарении недвижимого имущества жилого назначения.

Требования к порядку заключения и регистрации договора дарения.

Тема 16. Рента, пожизненное содержание с иждивением

Договор пожизненного содержания с иждивением как одна из разновидностей договоров ренты. Обязательность предмета договора пожизненного содержания с иждивением.

Виды ренты, стороны договоры ренты. Порядок регистрации договора ренты.

Обязательность нотариального удостоверения и государственной регистрации договора ренты – пожизненного содержания с иждивением.

Основная особенность правового регулирования договора ренты.

Право залога участника рентных отношений на имущество, переданное под рентные платежи.

Тема 17. Приватизация и порядок регистрации возникновения права собственности

Приватизация жилья как форма безвозмездной передачи недвижимого имущества в собственность граждан.

Порядок и последовательность оформления и заключения договора приватизации недвижимого имущества государственного или муниципального назначения.

Порядок государственной регистрации приватизации с жилым помещением и момент возникновения права собственности на данный объект недвижимости.

Тема 18. Расторжение сделок с недвижимым имуществом и форма регистрации расторжения сделок

Расторжение договора как досрочное прекращение действия и регулирование возникающих из договора обязательств в случае его прекращения.

Надлежащее исполнение сторонами обязательств по договору, заключенному до его расторжения.

Основания для изменения или прекращения заключенного договора как акцессорные сделки.

Значение государственной регистрации договора в случае его расторжения.

КРАТКИЙ КУРС ЛЕКЦИЙ

Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Тема 1. Ключевые положения законодательства по государственной регистрации

Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», вступивший в силу с 31 января 1998 г., предоставил гражданам и юридическим лицам возможность выбора – заключать сделки с недвижимостью как в квалифицированной нотариальной форме, так и в предусмотренной Гражданским кодексом РФ простой письменной форме. Обязательная нотариальная форма сохранена только для договора аренды.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – новый институт российского гражданского права. Новая процедура государственной регистрации во многом отлична от привычной регистрации в виде учета правоустанавливающих документов на недвижимость. Предусмотренная законом процедура регистрации при отчуждении недвижимости значительно расширяет возможности выбора сторонами способов оплаты и передачи имущества.

В настоящее время Федеральная регистрационная служба ведет Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В нем осуществляются как регистрация прав на недвижимое имущество, так и регистрация сделок с недвижимостью, а также регистрация ограничений (обременений) прав. Это разные регистрационные действия, и они порождают различные правовые последствия. Кроме того, федеральная служба выдает содержащуюся в Едином реестре информацию о зарегистрированных правах и сделках. То есть соблюдается открытость реестра.

Основной идеей закона является гласность и публичность оборота недвижимого имущества для обеспечения «прозрачности» рынка недвижимости. В соответствии с указанным Законом во всех регионах Российской Федерации создаются новые органы государственной власти – регистрационные службы по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Эти органы являются бесспорной обязательности, поскольку в соответствии со ст.2 Федерального закона только государственная регистрация является единственным доказательством права на недвижимость. С целью защиты законных интересов граждан и юридических лиц – участников рынка недвижимости регистрационная служба осуществляет также проверку действительности

поданных документов, проводит правовую экспертизу и проверку законности сделок с недвижимостью, а также выдает информацию о зарегистрированных правах по месту нахождения недвижимого имущества.

Для того, чтобы правильно оформить свои права на недвижимость и получить их государственную защиту, гражданам и организациям, заключающим сделки с недвижимостью и приобретающим права на нее, надо знать *ключевые положения законодательства*, устанавливающие обязательность государственной регистрации. Эти положения таковы:

1. Право собственности и иные вещные права на недвижимость подлежат государственной регистрации (п.1 ст.131 ГК РФ). Права, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации, если иное не установлено законом (п.2 ст.8 ГК РФ). Право на вновь создаваемое (построенное) недвижимое имущество также возникает с момента государственной регистрации (ст.219 ГК РФ).
2. Регистрации подлежат не только сами права, но также их ограничение (обременение), переход и прекращение (п.1 ст.131 ГК РФ). Примерами ограничений права являются арест, залог (ипотека), аренда, рента (пожизненное содержание с иждивением), сервитут, доверительное управление.
3. Сделки с землей и иной недвижимостью также подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с ГК РФ (п.1 ст.164) и признаются заключенными с момента такой регистрации (п.3 ст.433 ГК РФ), если иное не установлено законом.
4. Регистрации подлежат отчуждение имущества, а право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации права (п.2 ст.223 ГК РФ).

То есть, государственной регистрации подлежат регистрация прав и регистрация сделок, причем регистрации подлежат не все права на недвижимость и не все сделки с нею.

Тема 2. Государственная регистрация прав на недвижимость

Государственная регистрация не касается регистрации объектов как таковых, регистрации в Федеральной регистрационной службе путем внесения записи в Единый государственный реестр прав, и не регистрацию документов на недвижимость, а именно права на недвижимость и сделки с ней. Это разные понятия, не совсем привычные в сложившейся системе отношений по поводу недвижимости.

Соответственно государственной регистрации подлежат права на *недвижимые вещи*. Понятие недвижимости регламентировано п.1 ст.130 ГК РФ – это: все, что прочно связано с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Этой же статьей к недвижимости отнесено то, что совершенно не отвечает этой критерию – воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а ст. 132 к недвижимости отно-

сит предприятие как имущественный комплекс, в составе которого недвижимость в виде земельных участков, зданий и сооружений может отсутствовать. Недвижимость – юридическое понятие, имущество может быть отнесено к недвижимости законом. Отнесение имущества к недвижимости имеет важное значение для определения, подлежат ли государственной регистрации права на него и сделки с ним.

Соответственно к перечню недвижимых вещей относятся следующие объекты, подлежащие обязательной государственной регистрации:

- 1) земельные участки (ст.130 ГК РФ, ст.1 Закон о государственной регистрации прав);
- 2) участки недр (там же);
- 3) леса, многолетние насаждения (там же);
- 4) здания (ст.130 ГК РФ, части зданий (ЖК РФ);
- 5) сооружения (ст.130 ГК РФ), сооружения над и под землей, объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства (Градостроительный кодекс РФ);
- 6) нежилые помещения (ст.1 Закона РФ «О государственной регистрации прав»), части помещений (ст.26 Закона РФ «О государственной регистрации прав»);
- 7) жилые дома и их части (ст.558 ГК РФ), жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями; жилые дома на дачных участках с правом регистрации проживания в них (ст.1 Федерального закона от 15 апреля 1998г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»);
- 8) квартиры и их части (ст.289, 558 ГК РФ), служебные жилые помещения, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;
- 9) комнаты (ст.5 Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости));
- 10) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского значения (ст.56 Основ законодательства о нотариате, ст.5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости));
- 11) жилые строения без права регистрации проживания в них и хозяйственные строения и сооружения на садовых участках; некапитальные жилые строения и хозяйственные строения и сооружения на огородных участках (ст.1 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»);
- 12) объекты незавершенного строительства (ст.25 Закона о государственной регистрации прав, п.16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 25 февраля 1998 г. №8).

Тема 3. Регистрация права на недвижимое имущество

Регистрация права осуществляется внесением государственным регистратором записи о праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правила ведения Единого реестра утверждены Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998г. № 219.

Запись о праве содержит четыре основных элемента:

- субъект права (правообладатель);
- объект права (имущество);
- вид права (собственность или другие вещные права);
- основание (правоустанавливающий документ).

Произведенная государственная регистрация подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (ст. 14 Закона о государственной регистрации прав). Причем право считается зарегистрированным и соответственно возникшим с момента внесения записи в Единый реестр, но не с даты выдачи Свидетельства. Регистратор может внести запись о праве, например, сегодня, а Свидетельство подготовить и подписать только через неделю. Но собственников владелец станет с даты внесения записи в реестр, даже если Свидетельство получит на руки намного позже.

Образец свидетельства также установлен Постановлением Правительства РФ №219, который является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги, учетную серию и номер. Подобно ценной бумаге на предъявителя, бланк Свидетельства должен быть надежно защищен от подделки: иметь водяной знак, возможно применение голограмм, гербов, специальных красок.

Свидетельство повторяет структуру записи о праве и содержит:

- 1) данные о правообладателе (фамилия, имя, отчество, дата рождения, паспортные данные, место жительства);
- 2) описание объекта: назначение (жилой дом, квартира, гараж), адрес, площадь, этажность (этаж), кадастровый номер, присвоенный БТИ или земельным комитетом;
- 3) вид зарегистрированного права (собственность или другое вещное право);
- 4) основание приобретенного права – тот документ, который был представлен в Федеральную службу в качестве правоустанавливающего (например, свидетельство о праве на наследство, договор приватизации жилого помещения, справка ЖСК).

Важной информацией, содержащейся в Свидетельстве, являются существующие ограничения (обременения) зарегистрированного права. Если такие ограничения (обременения) зарегистрированы в реестре на момент выдачи Свидетельства, то это должно быть указано в самом Свидетельстве (например, сервитут). С другой стороны, если в Свидетельстве сведения об обременениях отсутствуют, то это не значит, что они не могут появиться позже. Поэтому наилучшим подтверждением их отсутствия является не Свидетельство о зарегист-

рированных правах, а выписка из Единого государственного реестра по данному объекту с наиболее поздней датой выдачи.

Фактом произведенной регистрации также является проставление печати и подписи регистратора на предоставленном правоустанавливающем документе, на основании которого зарегистрировано право, который вместе со Свидетельством служит подтверждением прав.

Еще одной особенностью регистрации прав является основание правоспособности правообладателя: способности иметь гражданские права, которая возникает с рождения и прекращается смертью. Это означает, что после смерти гражданина государственная регистрация его права осуществлена быть не может. Если гражданин, например, приобрел недвижимое имущество, но не успел зарегистрировать его при жизни, то оно не считается возникшим, и с наследованием этого имущества могут быть большие проблемы.

Итак, в настоящее время права того, кто приобрел недвижимость после вступления закона о государственной регистрации прав (31 января 1998г.), должны быть подтверждены Свидетельством о государственной регистрации права установленного образца.

Раздел 2.

ЗНАЧЕНИЕ ИНСТИТУТА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Тема 4. Регистрация прав, возникших ранее

Важным принципом государственной регистрации является *преемственность*: права на недвижимость, возникшие ранее, признаются действительными и не требуют дополнительной регистрации, установленной Законом о государственной регистрации прав. Если гражданин приобрел квартиру, жилой дом, земельный участок до 31 января 1998 г. и оформил документы в соответствии с порядком, который действовал до вступления в силу Закона о государственной регистрации прав (31 января 1998 г.), то данные права обязательной регистрации не подлежат, их регистрация проводится по желанию самого правообладателя (п.1 ст.6 Закона о государственной регистрации прав).

Однако если правообладатель планирует совершение сделок с недвижимостью (продажа, мена, рента, дарение, залог), ранее возникшие права должны быть зарегистрированы в ЕГРП, независимо от того, зарегистрированы ранее в БТИ либо земельном комитете. Такая регистрация позволяет также провести дополнительную проверку законности прав лица, заключающего сделку. Если при регистрации выяснится, что продавец (даритель, залогодатель, арендодатель) приобрели имущество незаконно, то регистрация сделки не состоится. Следовательно, если в регионе создано управление Федеральной регистрационной службы, приобретатели недвижимости могут просить у стороны по догово-

ру предъявить Свидетельство о государственной регистрации права, выданное этим учреждением, – это даст дополнительные гарантии и ускорит процедуру регистрации сделки. Если со дня выдачи Свидетельства прошло много времени, то указанные в нем сведения могут устареть. Поэтому желательно, чтобы наличие прав и отсутствие их ограничений подтверждалось также и выпиской из Единого государственного реестра, выданной управлением Федеральной регистрационной службы.

Но если после 31 января 1998 г. БТИ (Бюро технической информации), земельные комитеты и иные регистрирующие органы стали осуществлять государственную регистрацию в соответствии с Законом о государственной регистрации прав и приступили к ведению Единого государственного реестра прав и выдаче свидетельств установленного образца, то при совершении сделки с недвижимостью права, подтвержденные этим Свидетельством, перерегистрировать не нужно.

Это требование заслуживает особого внимания владельцев недвижимости в жилищных, садовых, гаражных и иных потребительских кооперативах. По законодательству, действовавшему до вступления в действие ГК РФ, гражданин становился собственником квартиры и иного помещения в кооперативе автоматически с момента полной выплаты пая, без дополнительной регистрации. Согласно ГК РФ, вступившему в действие с 1 января 1995 г., полная выплата пая – один из способов приобретения права на квартиру (п.4 ст.218), которое подлежит обязательной государственной регистрации и считается возникшим с момента осуществления последней.

Однако момент выплаты пая не устанавливает автоматически право собственника пайщика на квартиру, однако, регистрация прав на помещение в кооперативе производится на основании документа о полной выплате членом кооператива пая.

Регистрация ранее возникшего права в управлении регистрационной службы требуется только перед регистрацией сделки (договора) – купли-продажи, дарения, мены, совершенной до 31 января 1998 г. Если имущество приобретается по иным основаниям (наследство, решением суда, выплатой пая), то регистрация ранее возникшего права не требуется. Объясняется это тем, что, во-первых, эти случаи приобретения права – не сделки (нет договора, никто ни с кем не договаривается); во-вторых, в случае наследства регистрация ранее возникшего права наследодателя невозможна ввиду его смерти. В день смерти гражданина прекращаются все его права, и открывается наследство на его имущество. Выплата пая в кооперативе – особый способ приобретения права собственности, предусмотренный законом (п.4 ст.218 ГК РФ): это не договор между кооперативом и его членом, поэтому для регистрации права собственности на кооперативную квартиру не требуется регистрации ранее возникшего права кооператива.

Что касается прав, правоустанавливающие документы на которые оформлены после 31 января 1998 г., то они требуют обязательной регистрации в соответствии с данным Законом, независимо от того, создана ли в регионе регистрационная служба по государственной регистрации прав, либо ее продолжают

осуществлять БТИ, земельные комитеты или другие органы исполнительной власти.

Итак, содержание раздела о государственной регистрации прав позволяет сделать следующие выводы. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения и оперативного управления, сервитуты. Вещные права на недвижимость подлежат обязательной государственной регистрации в двух случаях: если они были приобретены после 31 января 1998г. (дата вступления закона о государственной регистрации прав в силу) и если владелец недвижимости собирается совершить сделку, подлежащую государственной регистрации. Наличие зарегистрированного права подтверждается свидетельством о государственной регистрации установленного Правительством РФ образца.

Тема 5. Государственная регистрация сделок с недвижимостью

Помимо регистрации права регистрируются еще и *сделки с недвижимостью*. Двусторонние сделки оформляются договорами. Для заключения договоров 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 РФ). 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 есть зарегистрированная сделка и даже ни факт вступления этих договоров в силу, по ним никто не обязан платить, и никто не обязан передавать предмет договора до государственной регистрации сделки урегулированной этим договором (ст. 425 ГК РФ): «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 РФ), а не момент ее подписания или нотариального удостоверения.

Говоря об отличиях, регистрация сделки от регистрации права отличается, во-первых, тем, что заключенный договор, может быть, расторгнут до его регистрации.

Предположим, что договор подписан и зарегистрирован, то есть заключен. Что такое заключенный договор? По сути, это взаимные обязательства, обещания. Например, это обязательство продавца передать вещь, а покупателя – принять и оплатить ее (ст.454 ГК РФ). Но обещать – не значит выполнить. И заключенный договор не означает, что покупатель стал собственником на предмет договора, а продавец расстался со своим правом на эту вещь. После заключения договор должен быть исполнен в соответствии с взаимными обязательствами сторон, после этого можно говорить о переходе права к приобретателю и осно-

ваниях для государственной регистрации права приобретателя, которая производится по правилам, изложенным в предыдущем разделе (с выдачей Свидетельства). 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) Свидетельство о государственной регистрации права на основании данного договора; 2) экземпляр договора с двумя надписями: «Произведена государственная регистрация сделки» и «Свидетельство о государственной регистрации права».

Как правило, при сделках с жильем заключение договора и исполнение его (передача недвижимости и денег) происходит в один день, поэтому одновременная регистрация самой сделки (договора) и права на ее основании, и обе надписи проставляются одним штампом.

Итак, государственная регистрация сделок (договоров) с недвижимостью – это только необходимое условие для их заключения, зарегистрированный договор является подтверждением возникшего права только вместе со Свидетельством о регистрации права.

Тема 6. Виды сделок, подлежащих госрегистрации

Сделки с недвижимостью подлежат регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ (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* установить или отменить 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 прав на недвижимость), *дополнительные сделки* к ранее зарегистрированным сделкам (акцессорные).

Рассмотрим их подробнее:

1. Сделки с отчуждением:

- а) договоры купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п.2 ст.558 ГК РФ), а также доли в праве общей собственности на указанные объекты недвижимости (ст. 251 ГК РФ), в том числе соглашение о приобретении заложенного жилого помещения залогодержателем (п.3 ст.55 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);
- б) договоры мены жилых домов, квартир и их частей (п.2 ст.567 ГК РФ), а также доли в праве общей собственности на них (ст.251 ГК РФ);
- в) договоры дарения недвижимости (жилого или нежилого назначения) (п.3 ст.574 ГК РФ), доли в праве общей собственности на них (ст.251 ГК РФ), в том числе пожертвование (ст.582 ГК РФ);

- г) договоры ренты с передачей недвижимости под выплату ренты, в том числе договоры пожизненного содержания с иждивением (ст.584, п.2 ст.601 ГК РФ);
- д) договоры аренды с выкупом (ст.624 ГК РФ);
- е) договоры продажи предприятия как имущественного комплекса (п.3 ст.560 ГК РФ), в том числе в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий (п.1 ст.28 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №123-ФЗ «О приватизации государственного и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 23 июня 1999 г. №116-ФЗ)), процедуры банкротства (ст.86 Федерального закона от 8 января 1998 г. №6-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

При совершении сделок с отчуждением недвижимости производят два регистрационных действия: регистрацию самой сделки (подтверждается штампом на договоре) и регистрацию права собственности приобретателя – покупателя, меняющегося, одаряемого, плательщика ренты (подтверждается Свидетельством о регистрации права).

2. Сделки без отчуждения:

- а) договоры аренды:
 - земельных участков юридическими лицами жилых помещений – независимо от срока (п.2 ст. 609, п.2 ст.671 ГК РФ);
 - зданий, сооружений, нежилых помещений – на срок не менее 1 года (п.2 ст.651 ГК РФ), а также аренды на неопределенный срок;
 - предприятия как имущественного комплекса (п.2 ст.658 ГК РФ);
 - договоры субаренды (п.2 ст.615 ГК РФ), к которым применимы вышеуказанные правила о договорах аренды;
- б) договоры о залоге недвижимости (ипотека) (п.3 ст.339 ГК РФ, п.2 ст.10 Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в том числе залог права аренды недвижимости (п.5 ст.5 Закона об ипотеке)).

Для заключения этих договоров производится одно регистрационное действие – *регистрация сделки* (подтверждением служит штамп на договоре). Постановлением Правительства РФ №219 от 18 февраля 1998 г. предусмотрено право арендатора и залогодержателя, также получить Свидетельство о государственной регистрации, но в отличие от государственной регистрации права собственности, которая удостоверяется только Свидетельством, для подтверждения регистрации аренды или ипотеки достаточно штампа о регистрации сделки на договоре.

Отметим, что *залог* – это сделка без отчуждения. Передача имущества в залог не влечет прекращения прав на него. Даже если должник не исполнил обязательства, обеспеченного залогом, заложенное им имущество может перейти к залогодержателю только на основании новой сделки, например соглашения о приобретении заложенного жилого помещения.

3. Дополнительные (акцессорные) сделки (сделки, заключенные для того, чтобы изменить или расторгнуть ранее зарегистрированные сделки с недвижимостью):
- а) уступка требования по зарегистрированной сделке (ст. 389 ГК РФ);
 - б) перевод долга по зарегистрированной сделке (ст. 391 ГК РФ);
 - в) соглашение об изменении зарегистрированного договора (п.1 ст.452 ГК РФ);
 - г) соглашение о расторжении зарегистрированного договора (п.1 ст.452 ГК РФ);
 - д) соглашение о предоставлении отступного по зарегистрированному договору (ст.409 ГК РФ);
 - е) отказ одаряемого принять дар (ст.573 ГК РФ) (возможен только до передачи дара или по договору дарения в будущем);
 - ж) соглашение сторон о новации обязательства по зарегистрированному договору (ст.414 ГК РФ).

Дополнительные сделки совершаются, как правило, в той же форме, что и основные. Например, если договор купли-продажи нотариально удостоверен, то соглашение о его расторжении или внесении изменений, уступка требования или перевод долга по этому договору тоже должны быть нотариально удостоверены.

Еще одно важное отличие регистрации сделок от регистрации прав. Право, возникшее до вступления в силу закона о государственной регистрации прав и не прекратившееся на данный момент, может быть зарегистрировано по желанию правообладателя с выдачей свидетельства о государственной регистрации. Ранее заключенные и должным образом оформленные договоры не требуют дополнительной регистрации как сделки, даже по заявлению сторон. Государственная регистрация сделки в настоящее время – это необходимое условие ее заключения, момент регистрации – это момент заключения договора.

Тема 7. Сделки, не требующие госрегистрации

В Гражданском кодексе РФ описано множество сделок с недвижимостью не подлежащих государственной регистрации. Если эти сделки влекут отчуждение недвижимости, то на их основании должно быть зарегистрировано право. *Здесь не путаем регистрацию сделки с регистрацией права.* В данном разделе речь идет об отсутствии регистрации сделки, а не права.

Если государственная регистрация сделок не предусмотрена законом, то они считаются заключенными и вступают в силу не с момента государственной регистрации, а с момента подписания договора сторонами (или нотариального удостоверения в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон).

Приведем примеры сделок, не требующих государственной регистрации:

- 1) договоры купли-продажи недвижимости нежилого назначения. В случае договора купли-продажи жилья требуется регистрации сделки и

права собственности покупателя, а купля-продажа имущества нежилого назначения (гаражей, сооружений, нежилых помещений, земельных участков) – только перехода права собственности к покупателю (п.1 ст.551 ГК РФ);

- 2) договоры мены объектов нежилого назначения. Поскольку на договоры мены распространяются статьи Гражданского кодекса РФ о купле-продаже, то для заключения этих договоров государственной регистрации также не требуется;
- 3) договоры аренды зданий и сооружений на срок менее года (п.2 ст.651 ГК РФ);
- 4) договоры найма жилых помещений (ст.674 ГК РФ) как муниципально-го, государственного, так и частного жилья (коммерческий найм);
- 5) предварительные договоры (ст.429 ГК РФ). Данный вид договоров имеет предметом заключение в предусмотренный срок основного договора, например о передаче недвижимости, на условиях, предусмотренных предварительным договором, то есть заключение предварительного договора порождает у сторон обязательство не передавать недвижимость, а только заключить в дальнейшем другой, основной договор;
- 6) различные соглашения между участниками общей собственности, например об установлении (определении) долей в праве общей совместной собственности, изменения размера (перераспределении) долей в праве долевой собственности. Эти договоры считаются заключенными с момента подписания сособственниками. Возникновение долей в праве или увеличение (уменьшение) их размера подлежит государственной регистрации. Договоры реального раздела общего имущества сособственников не регистрируются как сделка (тем более, что это может быть мировое соглашение, утвержденное определением суда), но являются основанием для регистрации права каждого из бывших сособственников на конкретную часть недвижимости. Не подлежат регистрации и соглашения сособственников о порядке владения и пользования общим имуществом (ст.247 ГК РФ), поскольку они не влекут ни перехода прав на недвижимость, ни изменения размеров долей, а права пользования и владения не подлежат регистрации;
- 7) недвижимость может быть и предметом семейных отношений. Например, брачным договором установлен режим долевой или раздельной собственности супругов на определенную недвижимость (ст.42 Семейного кодекса РФ), произведен раздел общего имущества по соглашению между супругами (ст.38), или алиментным соглашением предусмотрена передача квартиры (ст.102 Семейного кодекса РФ). Государственная регистрация таких сделок для их заключения не требуется (брачный договор и алиментное соглашение должны быть удостоверены нотариально), но регистрация возникших прав обязательна;
- 8) заключение договора доверительного управления, в том числе и имуществом подопечного (ст.38 ГК РФ), влечет необходимость не госу-

дарственной регистрации самого договора, а передачи недвижимости в доверительное управление (ст.1017 ГК РФ). Данная передача не означает прекращения прав учредителя доверительного управления и регистрируется в ЕГРП как обременение права собственности;

- 9) договоры безвозмездного пользования недвижимостью (ссуды). Права ссудополучателя обременяют право ссудодателя (п.1 ст.700 ГК РФ) и могут быть зарегистрированы как обременения (ограничения) в ЕГРП;
- 10) договоры простого товарищества (совместной деятельности) заключаются обычным способом без регистрации, а при внесении недвижимости в качестве вклада возможна регистрация прав долевой собственности простых товарищей на общее имущество (п.1 ст.1043 ГК РФ).

Разумеется, список сделок, не требующих государственной регистрации, не может быть исчерпывающим, поскольку участники гражданского оборота могут заключать сделки, как предусмотренные законодательством, так и не предусмотренные им (свобода договора – п.2 ст.421 ГК РФ). Из приведенных примеров важно понять следующее: если законом не установлена государственная регистрация данного вида договора, то он считается заключенным с момента подписания и не подлежит государственной регистрации даже по соглашению сторон. Если данный договор порождает возникновение права на недвижимость, то только возникшее право и должно быть зарегистрировано (выдано Свидетельство).

Тема 8. Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению

До вступления в действие Закона о государственной регистрации прав, обязательное нотариальное оформление сделок с недвижимостью было установлено следующими законодательными актами. Ст.239 ГК РСФСР 1964 года устанавливала обязательную нотариальную форму договора купли-продажи жилого дома (части дома) в городе, рабочем, курортном или дачном поселке, а также дачи, если хотя бы одной из сторон являлся гражданин. Для договора купли-продажи жилого дома в сельской местности требовались простая письменная форма и регистрация в исполкоме сельского Совета народных депутатов. На случай продажи незавершенного строительства нотариальная форма требовалась и для договора купли-продажи строительных материалов (ст.239 ГК РСФСР 1964 г.) Нотариальное оформление также требовалось для договоров мены и дарения жилого дома, дачи и строительных материалов. Соглашение между участниками общей долевой собственности на жилой дом о порядке пользования обособленными помещениями дома (квартиры, комнаты) в соответствии с долями участников также подлежало нотариальному удостоверению, для того, чтобы оно было обязательно и для лица, которое впоследствии приоб-

ретает долю в общей собственности на этот дом. Обязательному нотариальному удостоверению подлежал договор купли-продажи (купчая) земельного участка.

В настоящее время с введением в действие вышеназванного Закона о государственной регистрации прав, обязательного нотариального удостоверения договоров купли-продажи, мены, дарения, земельных участков не требуется. Однако обязательное нотариальное удостоверение установлено для следующих видов сделок:

- 1) договор ренты, пожизненного содержания с иждивением (ст.584 ГК РФ);
- 2) договор уступки требования по нотариально удостоверенной сделке (п.1 ст.389 ГК РФ);
- 3) договор перевода долга по нотариально удостоверенной сделке (п.2 ст.391 ГК РФ);
- 4) соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора (п.1 ст.452 ГК РФ);
- 5) предварительный договор, если основной договор в последующем будет заключаться в нотариальной форме (п.2 ст.429 ГК РФ);
- 6) соглашение между залогодателем и залогодержателем об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (п.1 ст.55 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);
- 7) брачный договор, определяющий режим собственности супругов, разграничивающий их права на отдельные виды имущества (ст.41 Семейного кодекса РФ);
- 8) соглашение об уплате алиментов (ст.100 Семейного кодекса РФ);
- 9) завещание (ГК РФ 2002 г.);
- 10) доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы (п.2 ст.185 ГК РФ);
- 11) доверенность, выдаваемая в порядке передоверия (п.3 ст.187 ГК РФ).

Нотариальное удостоверение также обязательно в случаях, предусмотренных соглашением сторон, если по закону для сделок данного вида эта форма не требуется (п.1 ст.160 ГК РФ).

Тема 9. Порядок проведения государственной регистрации

До приема документов на государственную регистрацию сделки регистратор *должен выяснить* у лица, распоряжающегося имуществом, *наличие государственной регистрации в ЕГРП его ранее возникшего права*. При отсутствии такой регистрации (подтвержденной Свидетельством), регистратор должен сообщить о необходимости ее осуществления до государственной регистрации сделки в соответствии с п.2 ст.6 и п.2 ст.13 Закона о государственной регистрации прав. Перед регистрацией права, приобретаемого не по договору, перерегистрация ранее возникшего права не требуется.

Порядок подачи заявления установлен ст.16 Закона о государственной регистрации прав. Если договор заключен в простой письменной форме, то для его регистрации требуется подача заявления всеми сторонами сделки. Если регистрации также подлежит и переход права на основании исполненной сделки, то покупатель подает заявление о регистрации своего права, а продавец – заявление о регистрации перехода права к покупателю, указывая на исполнение обязательств, необходимых для отчуждения недвижимости. Впрочем, если договор предусматривает переход права сразу после заключения договора, то допускается одновременная просьба о регистрации договора и перехода права от имени правоотчуждателя и о регистрации договора и права от правоприобретателя.

Соответственно, в случае купли-продажи регистрации подлежит переход права: прекращение права продавца и возникновение права покупателя. А в сделках с отложенным исполнением (купля-продажа в кредит с рассрочкой платежа, аренда с выкупом, дарение в будущем, найм-продажа) – определить момент перехода права собственности к приобретателю возможно только на основании заявления отчуждателя. Продавец должен также подать заявление о регистрации перехода права к покупателю, особенно если деньги уплачены, а передаточный акт составлен в простой письменной форме после регистрации сделки. Как и в случае заключения сделки в простой письменной форме, так и при нотариальном его удостоверении, заявление должны писать обе стороны и оба явиться на регистрацию (исключением является наличие доверенности от имени одного из участников).

Прием документов, необходимых для государственной регистрации, проводится в следующей последовательности.

1. Проверка личности заявителей (правообладателей), а если они представляют интересы других граждан или юридических лиц, то проверяются и их полномочия.
2. Проверка представленных документов на соответствие требованиям ст.18 Закона о государственной регистрации прав. В правоустанавливающем документе (который является основанием для регистрации прав и будет указан в Свидетельстве о государственной регистрации) должны содержаться:
 - а) описание недвижимого имущества;
 - б) полное наименование правообладателя – для юридического лица (включая организационно-правовую форму) и фамилия, имя, отчество и место жительства – для граждан;
 - в) вид регистрируемого права.

Проверяется также надлежащее оформление документов (подписи, нотариальное удостоверение в установленных законом случаях).

3. Проверка наличия подлинников и копий документов. В соответствии с п.5 ст.18 Закона о государственной регистрации прав все документы, необходимые для регистрации, представляются не менее, чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником (за исключением подлинников актов органов государственной власти и местного

самоуправления, например, постановления, решения или распоряжения глав администраций, комитетов и пр., так как подлинник такого документа существует в единственном экземпляре, подписанном руководителем, а гражданам и организациям выдаются копии, заверенные канцелярией). Поскольку срок государственной регистрации установлен достаточно большой – календарный месяц, естественно, на такой срок сдавать подлинники (учредительные документы юридического лица), опасно и нет необходимости.

4. После приема документов должностное лицо должно внести запись о поступивших на регистрацию заявлений и документов в Книгу учета входящих документов и выдать расписку заявителю с указанием номера Книги учета документов, номера и даты записи в ней о принятом заявлении. С этой даты начинается месячный срок государственной регистрации.
5. Правовая экспертиза документов.

Правовая экспертиза документов – это проверка юридической силы и действительности поданных документов, наличия прав у подготовившего документ лица или органа власти, проверка законности сделки, являющейся основанием для государственной регистрации права. Обязательно проводится исследование ЕГРП: проверка наличия ранее зарегистрированных прав и отсутствия противоречий между зарегистрированным и заявленным правом; проверка наличия зарегистрированных ограничений, обременений права (арестов, залогов); проверка наличия ранее заявленных прав и отсутствия противоречий между ними и заявленным правом (ст.13 Закона о государственной регистрации прав).

По результатам правовой экспертизы у регистратора могут возникнуть сомнения в наличии оснований для регистрации либо он принимает решение о регистрации прав и сделки, либо отказывает в ней.

При возникновении сомнений (ст. 19 закона) заявитель должен быть извещен об этом любым способом и должны быть запрошены недостающие документы.

При решении зарегистрировать право или сделку регистрационной службой производится внесение записи о регистрации права или сделки в ЕГРП.

Тема 10. Сроки регистрационных действий

Вся деятельность управления Федеральной регистрационной службы регламентирована законом. *Сроки определенных действий*, совершаемых ФРС и другими органами в системе государственной регистрации (БТИ, Земельный комитет и др.), *определены Законом* о государственной регистрации прав и Федеральным законом об ипотеке (залоге недвижимости). Пропуск указанных законом сроков можно расценивать как уклонение от государственной регистра-

ции и *обжаловать действия* должностного лица или учреждения в суд на основании ст.131 ГК РФ или даже *привлечь к ответственности* за ущерб, причиненный несвоевременной регистрацией, согласно п.1 ст.31 Закона о государственной регистрации прав.

Государственная регистрация прав и сделок осуществляется в срок *не позднее 1 месяца* со дня подачи заявления и необходимых документов (п.3 ст.13 Закона о государственной регистрации прав), для регистрации залога (ипотеки) также установлен *месячный* срок (п.4 ст.20 Закона об ипотеке). Течение срока начинается на следующий день после приема документов и заканчивается в соответствующее date приема число следующего месяца, то есть срок государственной регистрации – календарный месяц, включая выходные и праздничные дни. Если последний день срока приходится на нерабочий день, срок оканчивается в ближайший рабочий день.

Регистрация законных владельцев закладной проводится в течение *1 дня* с момента обращения (п.3 ст.16 Закона об ипотеке).

Предоставление информации из Единого государственного реестра прав (выписки, справки) должно быть произведено регистрирующим органом *не позднее 5 дней* после подачи заявления (п.1 ст.7 Закона о государственной регистрации прав).

Сведения, необходимые для государственной регистрации предоставляются другими организациями (БТИ, земельными комитетами, администрациями и др.) правообладателям и учреждениям юстиции *не позднее 10 дней* с даты обращения (п.3 ст.8 Закона о государственной регистрации прав).

Необходимые меры по получению дополнительных сведений при возникновении у регистратора сомнений, в наличии оснований для регистрации предпринимаются им *в течение 1 месяца* (п.1 ст.19 Закона о государственной регистрации прав).

Государственная регистрация приостанавливается по решению регистратора при направлении документов на подтверждение их подлинности *не более чем на 1 месяц* со дня принятия такого решения (п.2 ст.19 Закона о государственной регистрации прав).

При регистрации ипотеки при отсутствии необходимых документов, несоответствии их требованиям законодательства или при необходимости проверки подлинности производится отложение регистрации *не более чем на 1 месяц* (п.2 ст.21 Закона об ипотеке).

Приостановление регистрации по заявлению правообладателя производится *не более чем на 3 месяца* (п.3 ст.19 Закона о государственной регистрации прав).

Приостановление регистрации права долевой собственности при отсутствии согласия других собственников производится по решению регистратора *на 2 месяца* (п.1 ст.24 Закона о государственной регистрации прав).

При этом *в 3 дня* после приостановления извещаются сособственники, не выразившие согласие (п.1 ст.24 Закона о государственной регистрации прав).

Сообщение об отказе в государственной регистрации сделки и права направляется заявителю в срок *не более 5 дней* после окончания срока государственной регистрации (п.1 ст.20 Закона о государственной регистрации прав).

Сообщение об отказе в государственной регистрации ипотеки направляется *в течение срока* (а не по его истечении), предусмотренного для регистрации (1 месяц – для регистрации договора об ипотеке, 1 день – для регистрации владельца закладной) (п.5 ст. 21 Закона об ипотеке).

Исправление технической ошибки в записях (если нет оснований полагать, что исправление может нарушить чьи-либо права) должно быть произведено *в трехдневный срок* после обнаружения ошибки или получения заявления об исправлении (п.1 ст.21 Закона о государственной регистрации прав).

Об исправлении технической ошибки заявитель (правообладатель, стороны договора) извещаются *в трехдневный срок* после исправления (п.1 ст.21 Закона о государственной регистрации прав).

Вступившие в силу решения и определения судов в отношении прав на недвижимость подлежат направлению судебными органами в регистрационную службу *в трехдневный срок* (п.3 ст.28 Закона о государственной регистрации прав).

Копии решения о наложении ареста подлежат направлению правоохранительными органами в регистрационную службу *в трехдневный срок* (п.3 ст.28 указанного Закона).

Для государственной регистрации необходимы следующие документы:

- 1) документы, удостоверяющие личность заявителей;
- 2) учредительные документы юридических лиц;
- 3) документы, подтверждающие полномочия представителей, действующих не от собственного имени;
- 4) заявления;
- 5) документы об оплате регистрации;
- 6) правоустанавливающие документы;
- 7) описание объекта недвижимости (технические паспорта и планы БТИ; кадастровые планы земельных участков);
- 8) дополнительные документы в случаях, установленных законом.

Раздел 3.

ИНСТИТУТ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ И ПОРЯДОК ЕГО ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Тема 11. Общая собственность и порядок регистрации

Как известно, общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц неделимого имущества или имущества, которое не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает как на основании закона, так и на основании договора (п.4 ст.244 ГК РФ). Примеров законных или договорных оснований для возникновения общей собственности множество: например, наследование, совместная собственность супругов, членов крестьянского (фермерского) хозяйства, членов садоводческого (огороднического) хозяйства. Общая собственность с определением доли в праве собственности является долевой собственностью, без определения долей общая собственность является совместной.

Доля в праве общей собственности является не вещью (материальным объектом), а правом (идеальным объектом). Соответственно доля в праве собственности выражается в виде простой дроби и не может быть выражена в виде частей имущества (комнат, помещений, квадратных метров площади и т.п.). Разница здесь существенная: если речь идет о доле в праве, то объект недвижимости в целом (например, жилой дом) принадлежит нескольким сосособственникам с определением их долей в праве общей собственности, а если о части в объекте, то объектом права является обособленная часть жилого дома, состоящая из конкретных помещений, и принадлежит она только одному гражданину. Выражение « $\frac{1}{2}$ доля жилого дома, состоящая из двух комнат» неверно, потому что в нем смешаны два понятия и совершенно неясно, что находится в собственности у гражданина – часть жилого дома в виде конкретных помещений (и он единственный их хозяин), либо он обладает правом общей долевой собственности на весь жилой дом и его доля в праве составляет $\frac{1}{2}$.

Гражданин может полагать, что его $\frac{1}{2}$ – это половина дома, где он давно проживает и которую постоянно самостоятельно ремонтирует и благоустраивает. Ст.247 ГК РФ, действительно, предоставляет участнику долевой собственности право владеть и пользоваться частью общего имущества, пропорционально его доле. Данные права пользования и владения государственной регистрации не подлежат. Пользоваться и владеть – это значит проживать, но распорядиться можно только долей в праве, причем при возмездном отчуждении эту долю надо сначала предложить другим сосособственникам (ст.250 ГК РФ). А если гражданин является сосособственником обособленной части дома, то он пользуется, владеет и распоряжается ею единолично (то есть, произведен выдел половины дома или комнаты в квартире с отдельными комнатами на основании мирового соглашения между сосособственниками), и при продаже не надо сначала предлагать купить свою долю соседу. А если возникает вопрос: А чья крыша, подвал, водо-

провод, стена между частями дома? – то необходимо отметить, что отношения между соседями могут быть урегулированы применением по аналогии ст.209 ГК РФ, которое гласит: «общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме принадлежит проживающим в нем на обще-долевой собственности».

Особенность доли в праве на общее имущество дома такова, что: 1) она не отчуждается отдельно от права собственности на квартиру или конкретную часть дома; 2) она не подлежит отдельной государственной регистрации, поскольку автоматически переходит вместе с правом собственности на отдельное помещение; 3) на нее не распространяется право преимущественной покупки. Смысл этой нерегистрируемой и неотчуждаемой доли в праве очевиден: сособственники могут пользоваться общим имуществом и должны нести соразмерные своей доле расходы по его содержанию. Так что если над вашей половиной дома течет крыша, потому что над соседской половиной рухнули стропила, то производить ремонт надо сообща.

Неприятные последствия может повлечь неправильное определение долевой собственности на домовладение вместо определения собственности на конкретные объекты недвижимости, входящие в состав этого домовладения как объекта технического учета. Например, двое граждан унаследовали в равных долях домовладение, представляющее собой жилой дом с хозяйственными постройками на одном земельном участке. Один из них построил на общем земельном участке новый жилой дом и как застройщик оформил по всем правилам акт ввода в эксплуатацию. Кто будет собственником этого жилого дома? Естественно, что застройщик, так как оформил. Но на практике случалось, что БТИ выдавало такому гражданину справку на $\frac{1}{2}$ доли домовладения, включающую теперь уже два жилых дома с хозяйственными постройками. Легко представить себе радость другого долевого собственника, $\frac{1}{2}$ доля в праве которого теперь распространилась и на чужой дом. Если считать постройку нового жилого дома улучшением общего домовладения, то согласно п.3 ст.245 ГК РФ отдельные улучшения общего имущества поступают в собственность того из участников, кто их произвел. Но, строго говоря, новый жилой дом – это новый объект недвижимости, созданный собственником для себя, и режим общей собственности остальных объектов в домовладении на него не распространяется. Обычно на практике эту проблему разрешают выделом нового объекта технического учета – домовладения – и присвоением ему нового адреса.

Общая собственность прекращается в результате реального раздела общего имущества, например на основании мирового соглашения, утвержденного судом. При этом возникает право собственности каждого из собственников на конкретную изолированную часть объекта, например, в виде комнат и помещений. В случае дальнейшего отчуждения части дома соблюдение права преимущественной покупки не требуется.

Не является долевой собственностью имущество юридического лица. Собственность юридического лица не может одновременно находиться в собственности его учредителей – физических и юридических лиц. В соответствии с п.1 ст.66 ГК РФ имущество, созданное за счет вкладов учредителей (участни-

ков), принадлежит хозяйственному товариществу или обществу на праве собственности.

В соответствии с п.3 ст.244 ГК РФ общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности. Следовательно, долевая собственность при общей собственности является правилом, а совместная – исключением из правил.

Ст.34 Семейного кодекса РФ устанавливает законный режим имущества супругов – совместную собственность. Этот режим распространяется на имущество, нажитое супругами во время брака, независимо от того, на имя кого из них оно приобреталось. Но режим совместной собственности может быть изменен: 1) брачным договором между супругами (п.1 ст.33 СК РФ); 2) соглашением о разделе общего имущества (если была приватизация на общесовместную); 3) судебным решением.

Согласно ст.36 СК РФ *не является* совместной собственностью имущество: 1) принадлежавшее одному из супругов до вступления в брак; 2) унаследованное им в период брака; 3) подаренное ему в период брака; 4) полученное по иным безвозмездным сделкам, в том числе по договору безвозмездной передачи жилья (приватизации как до вступления в брак, так и в период брака, если один из супругов отказался от участия в приватизации). Следует отметить, что режим совместной собственности супругов сохраняется и после расторжения брака, если раздел общего имущества не произведен. Требования о разделе могут быть заявлены в течение трех лет после расторжения брака (п.7 ст.38 СК РФ). Если после этого совместно нажитое имущество не разделено между бывшими супругами, то оно считается собственностью того супруга, на чье имя было приобретено в период брака, а если это имущество приобретено в обще-долевую собственность супругов, то даже после развода независимо от истечения срока разведенный супруг сохраняет право на раздел нажитого в браке.

Тема 12. Купля-продажа недвижимости и порядок регистрации сделки с недвижимостью

Обязательной государственной регистрации подлежит *переход к покупателю права на недвижимость* независимо от того, имеет она жилое или нежилое назначение (п.1 ст.551 ГК РФ). Моментом возникновения права собственности у покупателя признается момент государственной регистрации его права в соответствии с п.2 ст.8 и п.2 ст.223 ГК РФ.

Как уже говорилось, государственная регистрация прав производится внесением записи о зарегистрированном праве в ЕГРП, что удостоверяется выдчей Свидетельства о государственной регистрации, при этом на договоре купли-продажи должен быть проставлен штамп о выдаче такого Свидетельства с указанием номера и серии бланка. Таким образом, при купле-продаже недвижимости нежилого назначения (например, здания, сооружения, нежилого помещения, гаража, земельного участка) совершается одно регистрационное дей-

ствие – регистрация перехода права к покупателю, а покупатель, ставший собственником, получает Свидетельство о регистрации его права собственности и экземпляр договора со штампом о выдаче Свидетельства.

При купле-продаже недвижимости жилого назначения (жилого дома, квартиры, части жилого дома или части квартиры, комнаты) совершаются два регистрационных действия: 1) регистрация сделки (договора) купли-продажи (с этого момента она признается заключенной); 2) регистрации перехода права к покупателю. Оба действия не обязательно совершаются одновременно, поскольку регистрация права собственности покупателя должна осуществляться после исполнения условий сделки, необходимых для перехода права.

Если договор купли-продажи предусматривает рассрочку платежа, то до момента полной оплаты имущества продавец приобретает право залога в силу закона (п.5 ст.488 ГК РФ, если иное не установлено договором). Покупатель приобретает право собственности, но в дальнейшем продать купленную недвижимость без согласия продавца до прекращения залога он уже не может. В данном случае добавляется еще одно регистрационное действие (для купли-продажи недвижимости нежилого назначения – второе, и третье – для купли-продажи жилья): регистрация ограничения права покупателя залогом в пользу продавца. В этом случае покупатель получает Свидетельство о регистрации права собственности с указанием на регистрацию такого ограничения.

Следует отметить, что данное регистрационное действие должно быть произведено регистратором самостоятельно, без заявления о регистрации залога со стороны продавца и без дополнительной платы за это действие, поскольку ограничение возникает в силу закона помимо воли сторон (если в договоре купли-продажи не сказано, что залога при рассрочке платежа не возникает).

Запись о залоге погашается на основании совместного заявления продавца и покупателя после полной оплаты стоимости проданной недвижимости.

Говоря о защите участников договора купли-продажи необходимо отметить, что после подписания договора неразумно продавцу подписывать передаточный акт о передаче квартиры без получения денег, а покупателю передавать деньги, если государственная регистрация договора окажется невозможной в силу арестов, запрещений или иных причин. Возможны также случаи продажи квартиры с рассрочкой платежа, когда стороны договорились о переходе права, например, после 50% оплаты. Одновременно осуществить регистрацию сделки и перехода права к покупателю в данном случае невозможно. Сначала регистрируется договор, после чего стороны осуществляют расчеты, а после передачи покупателем необходимой суммы продавец передает имущество и заявляет в регистрирующий орган о переходе права покупателю. Именно такая процедура обеспечивает защиту законных интересов всех участников сделки.

Заявление о государственной регистрации подается обеими сторонами, присутствие которых на регистрации обязательно.

Регистрация штампа проставляется на всех подлинниках экземплярах договора. Продавец и покупатель представляют на регистрацию свои экземпляры договора одновременно. Регистрация одного договора является одним регистрационным действием.

Для регистрации перехода права собственности (отчуждения) заявления одновременно подаются также обеими сторонами.

По форме договор купли-продажи составляется в простой письменной форме, подписанный сторонами. Передаточный акт не является обязательным приложением к договору купли-продажи. Это самостоятельный документ, подтверждающий передачу недвижимости продавцом и принятие ее покупателем, его представление для регистрации договора не обязательно. Кроме того нормы передаточного акта могут быть включены в сам договор купли-продажи.

Договор составляется в трех экземплярах. В договоре должны быть указаны:

- наименование сторон договора (фамилия, имя отчество, место проживания, паспортные данные);
- предмет договора (здание, сооружение, жилой дом, садовый дом, дача, гараж, квартира, иной объект; часть здания, часть дома, часть квартиры; доля в праве общей собственности на объект);
- указывается местоположение объекта (адрес, расположение на земельном участке, расположение части объекта в составе объекта; назначение; площадь, в том числе жилая; этажность и другие необходимые параметры, позволяющие однозначно определить предмет договора);
- цена договора (ст.555 ГК РФ) определяется в рублях (допускается указание цены на единицу площади). Также устанавливается цена, установленная по нормам БТИ;
- необходимо указать перечень проживающих в продаваемом объекте с указанием их прав (сособственники, наниматели);
- при продаже в кредит с рассрочкой платежа должны быть указаны порядок, сроки и размеры платежей.

Тема 13. Документы, предоставляемые для регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности

1. Договор купли-продажи жилого помещения между гражданами в простой письменной форме, при наличии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права.

Документы продавца (представителя продавца):

- документы, удостоверяющие личность (паспорт и пр.);
- доверенность (при заключении договора и регистрации через представителя);
- Свидетельство о государственной регистрации своего права;
- свой подлинный экземпляр договора купли-продажи;
- заявление о регистрации договора, заключенного в простой письменной форме;
- справка БТИ об инвентаризационной оценке жилья на текущую дату;

- согласие органов опеки и попечительства (если в жилом помещении имеют долю несовершеннолетние граждане, а также ограниченно или полностью недееспособные, при условии, что они являются собственниками доли в продаваемой квартире);
- нотариально удостоверенное согласие супруга(-ги) на продажу жилья (если жилье является совместной собственностью супругов).

Документы покупателя:

- документ, удостоверяющий личность (паспорт);
- заявление о регистрации договора, заключенного в простой письменной форме;
- квитанция об оплате регистрации сделки;
- два подлинных экземпляра договора купли-продажи (один для хранения в регистрационной службе).

Может также потребоваться и нотариально удостоверенное согласие другого супруга на приобретение недвижимости (хотя Семейный кодекс регламентирует обязательное согласие второго супруга только при отчуждении).

Для *регистрации перехода права собственности* к покупателю в соответствии с условиями договора необходимы дополнительно:

- передаточный акт, подписанный сторонами договора;
- заявление от продавца о переходе права собственности к покупателю и об изъятии его Свидетельства о государственной регистрации права;
- заявление от покупателя о регистрации права собственности и выдаче Свидетельства о государственной регистрации права собственности на приобретаемое жилье;
- квитанция об оплате регистрации права собственности.

Если предметом купли-продажи является доля в праве общей собственности на жилой дом или квартиру, то передаточный акт не требуется, но для регистрации договора и права долевой собственности покупателя требуется отказ других сосособственников от права преимущественной покупки доли на условиях данного договора и их согласие на государственную регистрацию долевой собственности покупателя, оформленные нотариально или только в регистрационной службе с явкой всех сосособственников.

Если продаваемое жилое помещение находится в залоге, требуется еще согласие залогодержателя на отчуждение. Если объект принадлежит продавцу на праве ренты, то требуется согласие получателя ренты.

2. Договор купли-продажи жилого помещения между гражданами в простой письменной форме, при отсутствии у продавца свидетельства о государственной регистрации права (например, ЖСК).

Документы продавца (представителя продавца):

- паспорт;
- доверенность при совершении сделки через представителя;
- правоустанавливающие документы на отчуждаемую недвижимость (подлинник и копия, заверенная нотариальным органом или регистрирующим органом, но не ксерокопия) – Справка ЖСК о выплаченном пае;
- копия технического паспорта БТИ с инвентаризационной оценкой жилья на текущую дату, а также с указанием отсутствия зарегистрированных в БТИ арестов и прочих запрещений (перепланировок);
- при отчуждении жилого дома – документы, подтверждающие право пользования земельным участком, с приложением плана участка (кадастровым или заверенным местным земельным комитетом);
- подлинный экземпляр договора купли-продажи;
- заявление о регистрации ранее возникшего права собственности (без выдачи свидетельства) и договора, заключенного в простой письменной форме;
- квитанция об оплате государственной регистрации права;
- согласие органов опеки и попечительства, если в помещении имеют долю несовершеннолетний или ограниченно и недееспособный гражданин;
- нотариально заверенное согласие супруга на продажу жилья, если оно является их совместной собственностью.

Документы покупателя (представителя покупателя), а также документы, необходимые для регистрации перехода права собственности – те же, что и приведены в п.2.

3. Договор купли-продажи недвижимости нежилого назначения между юридическими лицами при отсутствии у продавца свидетельства о государственной регистрации права.

Как было сказано ранее, этот договор не требует регистрации и считается заключенным с момента подписания, осуществляется только регистрация перехода права собственности к покупателю.

Документы продавца – юридического лица и его представителя:

- документ, удостоверяющий личность представителя (паспорт);
- доверенность представителя (если это не руководитель);
- один из документов, подтверждающих полномочия руководителя (органа) юридического лица: выписка из протокола общего собрания учредителей (акционеров, членов совета директоров) об избрании органа юридического лица (генерального директора, председателя совета директоров и др.); приказ собственника о назначении директора (заключенный контракт) или иной документ в соответствии с порядком управления в данной организации;
- свидетельство о регистрации юридического лица (из налоговой инспекции);

- учредительные документы со всеми действующими изменения и дополнениями (подлинники и копии);
- копии справок о присвоении кодов статистики (ОКПО) и ИНН;
- правоустанавливающие документы на отчуждаемую недвижимость (подлинник и копия, заверенная нотариально или органом, выдавшим документ, но не ксерокопия);
- при отчуждении зданий и сооружений – документы, подтверждающие право пользования земельным участком;
- копия технического паспорта БТИ с указанием отсутствия зарегистрированных в БТИ арестов и прочих запрещений;
- кадастровый план земельного участка, на котором находится недвижимость (или план, заверенный местным Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству);
- подлинный экземпляр договора купли-продажи;
- заявление о регистрации перехода права к покупателю;
- при подписании договора лицом, не являющимся руководителем юридического лица, дополнительно представляется доверенность на заключение сделки, подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью юридического лица;
- для акционерных обществ, созданных в порядке приватизации государственных и муниципальных предприятий, дополнительно представляется выписка из реестра акционеров с указанием количества акций, находящихся в собственности государства. Если более 25% акций находится в государственной собственности, обязательно согласие соответствующего держателя государственного пакета (КУКИ).

Документы покупателя – юридического лица и его представителя:

- документ, удостоверяющий личность представителя;
- доверенность представителя (если это не руководитель);
- один из документов, подтверждающих полномочия руководителя юридического лица: выписка из протокола общего собрания учредителей об избрании органа юридического лица – руководителя;
- свидетельство о регистрации юридического лица;
- учредительные документы (Устав, учредительный договор);
- копии справок о присвоении кодов статистики (ОКПО) и ИНН;
- подлинный экземпляр договора купли-продажи;
- заявление о регистрации права собственности и выдаче свидетельства о государственной регистрации;
- документ об оплате государственной регистрации права;
- передаточный акт или иной документ о передаче и приемке, который должен содержать наименование сторон, ссылку на договор, описание передаваемого имущества, быть подписан обеими сторонами и скреплен печатями;

- в случае подписания договора купли-продажи лицом, не являющимся руководителем юридического лица, дополнительно представляется доверенность на заключение сделки, подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью юридического лица;
 - возможно истребование иных дополнительных документов.
4. Договор купли-продажи недвижимости нежилого назначения между юридическими лицами при наличии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права.
- Документы продавца – юридического лица и его представителя:
- документ, удостоверяющий личность представителя (паспорт);
 - доверенность представителя (если это не руководитель);
 - один из документов, подтверждающих полномочия руководителя;
 - справка БТИ об отсутствии изменений в объекте;
 - подлинный экземпляр договора купли-продажи;
 - заявление о регистрации перехода права к покупателю;
 - Свидетельство о государственной регистрации права (для изъятия).

Тема 14. Мена недвижимости и порядок госрегистрации

Институт мены и обмена, по сути, регламентированы возможностью перемещения объектов друг другу, то есть между покупателем и продавцом. Соответственно, как и в обмене, в мене как покупатель, так и продавец, становятся одновременно и покупателем и продавцом. Основным признаком этих институтов является равнозначность и равноценность передаваемого друг другу объекта, однако мена допускает не равноценность, сопровождая эту сделку доплатой.

Ранее предусмотренный обмен между нанимателем жилого помещения и собственников другого жилого помещения согласно ст.20 Закона РФ «О жилищной политике» (отменен) – отменен, вступившим в силу новым Жилищным кодексом РФ (от 1 марта 2005 г.). Поэтому обмен возможен отныне только между гос. и муниципальным жильем, мена недвижимости между собственниками. Данный вид сделок регулируется гл.31 ГК РФ. При мене двух объектов недвижимости совершаются следующие регистрационные действия:

- регистрация сделки (договора);
- регистрация перехода права на один объект;
- регистрация перехода права на другой объект.

Количество действий при регистрации прав определяется по числу участвующих в мене, но регистрация сделки производится один раз, независимо от числа участвующих сторон. Например, если сделка совершается в различных регионах, то регистрация сделки может пройти только в одном из регионов. Особенность регистрации договора мены заключается в том, что в ЕГРП должны быть внесены две записи о сделке относительно каждого из обмениваемых объектов. Если объекты находятся в разных регистрационных округах (район),

то сделка будет зарегистрирована тогда, когда записи о ней внесут оба регистрирующих органа. Права на недвижимость, приобретенную в результате такой мены, будут регистрироваться по месту ее нахождения.

Существенным условием договора мены недвижимости является цена обмениваемого имущества. Обмениваемые жилые помещения могут быть признаны равноценными (обязательно должна быть указана цена). Если цена расходится, из разницы определяется доплата.

Возможны сложные договоры мены, в которых участвуют три и более сторон, а право переходит на три и более объекта недвижимости (так называемый съезд-разъезд). При составлении таких договоров важно, чтобы стороны передавали только те жилые помещения, права на которые у них зарегистрированы. Например, не допускается регистрация договора, в котором одна семья сначала производит раздел квартиры, а потом в этом же договоре члены семьи обменивают комнаты на другое жилье. Такая сделка неправомерна, сначала надо зарегистрировать права собственности на комнаты, только после этого они могут обменивать имущество.

Поскольку к договору мены применяются правила о купле-продаже (п.2 ст.567 ГК РФ), для государственной регистрации требуются те же документы, что и для купли-продажи, с той разницей, что каждая сторона признается одновременно и продавцом передаваемого, и покупателем принимаемого жилья. Ст.570 ГК РФ предусматривает, что право собственности должно переходить меняющимся одновременно после исполнения обязательств по передаче имущества. Поэтому для регистрации перехода права на каждый объект, как правило, необходимо предоставление двух передаточных актов – на квартиру, право на которую регистрируется, и на квартиру, передаваемую взамен.

Тема 15. Дарение и порядок регистрации договора дарения

Основным признаком такой сделки является *безвозмездность*. По договору дарения не допускается встречная передача вещи, встречное предоставление права или наличие встречного обязательства (п.1 ст.572 ГК РФ). Например, не допускается дарение квартиры муниципальному образованию в лице органа местного самоуправления в связи с ранее выданным орденом на жилье большей площади. Распространены сделки дарения жилья с условием сохранения прав пользования дарителем этим жилым помещением. Здесь налицо встречное обязательство одаряемого – предоставить или сохранить дарителю право пользования жильем после его отчуждения. Такой договор не может быть признан дарением, данная сделка притворна (совершена с целью прикрыть другую сделку, отношения сторон по данному договору сходны с договором пожизненного содержания с иждивением). Притворная сделка признается ничтожной (п.1 ст.572, п.2 ст.170 ГК РФ), поэтому заключения договора на таких условиях надо избегать.

Дарение – это двусторонняя сделка, для заключения которой обязательны воля и согласие двух сторон договора – дарителя (на передачу дара) и одаряемого.

го (на принятие). Обещание дарения, напротив, – односторонняя сделка, которая связывает только обещавшего (п.2 ст.572 ГК РФ). До передачи дара одаряемый вправе отказаться от дарения, отказ от принятия дара – это тоже односторонняя сделка, которая должна быть совершена в той же форме, что и дарение (п.1 ст.573 ГК РФ). Передача и принятие дара в виде недвижимого имущества осуществляются, как правило, вручением ключей и правоустанавливающих документов (п.1 ст.574 ГК РФ).

Особое внимание следует обратить на недопустимость заключения договора дарения, предусматривающего передачу дара после смерти дарителя (п.3 ст.572 ГК РФ). Кроме того, невозможна также государственная регистрация договора дарения и права собственности одаряемого после смерти дарителя даже в случае нотариального удостоверения договора дарения при жизни дарителя. Однако зачастую граждане после нотариального удостоверения договора не регистрируют договоры сразу, а представляют их на регистрацию после смерти дарителя, путая дарственную с завещанием. Поскольку при жизни дарителя переход права на недвижимость не был зарегистрирован, это имущество не принадлежит одаряемому и должно быть включено в наследственную массу скончавшегося дарителя как наследодателя.

При дарении недвижимости совершаются два регистрационных действия:

- регистрация договора дарения (сделки) – независимо от жилого или нежилого назначения недвижимости;
- регистрация права собственности одаряемого.

Как правило, договор дарения недвижимости свидетельствует о принятии дара одаряемым, и эти два регистрационных действия совершаются одновременно. Для регистрации представляются те же документы, что и при купле-продаже, кроме передаточного акта. В договоре не требуется указывать цену даримой недвижимости. Если дарится доля в праве общей собственности, то соблюдения права преимущественной покупки и согласия остальных собственников на регистрацию не требуется, поскольку сделка безвозмездная (п.2 ст.246 ГК РФ).

В случае *обещания дарения* регистрируется только сделка. Для того чтобы одаряемый стал собственником, потребуются принятие им дара и государственная регистрация его права. Отказ одаряемого от принятия дара возможен после регистрации сделки, но только до регистрации права. Если после регистрации права собственности одаряемого он возвращает имущество дарителю по взаимному согласию, то государственной регистрации подлежит данное соглашение как новая сделка дарения, а также переход права собственности к дарителю.

Ввиду безвозмездности дарение более строго регулируется законом, чем иные сделки. Ст.575 и 576 ГК РФ содержат прямые указания на запрещения и ограничение дарения. Не допускается дарение от имени малолетних и недееспособных граждан их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами). Не допускается дарение в отношениях между коммерческими организациями, такие договоры между юридическими лицами называются не дарением, а, например, «договором безвозмездной передачи», «соглашением о передаче с баланса на баланс», но признаком совершаемого дарения является

не название договора, а его безвозмездность. Дарение имущества, находящегося в совместной собственности, производится только по согласию всех совместных собственников (п.2 ст.576 ГК РФ), в отличие от иных сделок, когда согласие остальных предполагается (ст.253 ГК РФ).

Особые требования предусмотрены и для дарения через представителя. Дарение не может быть совершено на основании генеральной доверенности, содержащей полномочия представителя на совершение разнообразных сделок с имуществом представляемого. В доверенности на совершение дарения должны быть указаны: а) предмет дарения, б) одаряемый. В противном случае она ничтожна (п.5 ст.576 ГК РФ). Например, является сделкой с превышением полномочий дарение квартиры работнику, совершенное представителем юридического лица – руководителем филиала, действующим от имени юридического лица по доверенности. Доверенность, на основании которой действует руководитель филиала, содержит полномочия на совершение разнообразных сделок без указания возможности дарения, его предмета и лица, которому предназначен дар. Регистрация такой сделки возможна только в случае прямого одобрения ее непосредственно юридическим лицом (п.2 ст.183 ГК РФ).

Тема 16. Рента, пожизненное содержание с иждивением

Договор пожизненного содержания с иждивением является одной из разновидностей договоров ренты. Договоры ренты – это двухсторонние договоры, их сторонами выступают плательщик ренты и получатель ренты. *Рента* – это периодические платежи, которые плательщик ренты обязан уплачивать ее получателю в обмен на полученное в собственность имущество (ст. 583 ГК РФ). Договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Под выплату ренты может быть передано любое имущество, в том числе и деньги. Рентные договоры подлежат государственной регистрации, если под выплату ренты передается недвижимость (ст. 584 ГК РФ).

Рента может быть постоянная и пожизненная. *Постоянную* ренту могут получать граждане и некоммерческие организации, право на получение постоянной ренты может быть унаследовано, уступлено или получено в порядке правопреемства при реорганизации юридического лица (п.2 ст.589 ГК РФ). Получателем *пожизненной* ренты могут быть только граждане, пожизненная рента не наследуется, обязательства по ее выплате прекращаются смертью получателя ренты (ст.596 ГК РФ). Гибель или случайное повреждение переданного под выплату ренты имущества не освобождает плательщика от обязательства по выплате пожизненной ренты (ст.600 ГК РФ). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. По договору пожизненного содержания получателем ренты всегда передается недвижимость (ст. 601 ГК РФ). Потребности в жилище получателя ренты могут быть обеспечены как сохранением права пользования жилым помещением, переданным по выплату ренты, так и предоставлением плательщиком ренты другого жилья.

Одним из существенных условий договора (п.2 ст.601 ГК РФ) является стоимость всего объема содержания в месяц – не менее двух МРОТ.

Основными особенностями таких договоров являются обременение рентой недвижимого имущества (п.1 ст.586 ГК РФ) и возникновение залога в силу закона для обеспечения рентного обязательства (п.1 ст.587 ГК РФ). Поэтому при заключении договора пожизненного содержания с иждивением в ЕГРП вносятся записи о регистрации: а) сделки (договора); б) права собственности плательщика ренты; в) обременения рентой (указываются объем и стоимость объема содержания в месяц, в том числе и права пользования жилым помещением); г) залога в пользу получателя ренты.

Для дальнейшего совершения сделок с недвижимостью, полученной по договору пожизненного содержания с иждивением, необходимо согласие получателя ренты (ст.604 ГК РФ). Но такое согласие не избавляет нового приобретателя недвижимости от обязательств по выплате ренты.

Основной особенностью правового регулирования договоров ренты является защита получателей ренты. Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен (п.3 ст.596 ГК РФ). Моментом заключения договора пожизненного содержания с иждивением является дата государственной регистрации. Если после нотариального удостоверения, но до государственной регистрации договора получатель ренты скончается, то данный договор ничтожен и не подлежит регистрации, соответственно не может быть зарегистрировано и право собственности плательщика ренты.

Отчуждение имущества под выплату ренты может быть также за плату (ст.585 ГК РФ): помимо обязательства по периодической уплате ренты (или предоставления содержания) плательщик ренты должен уплатить получателю ренты определенную договором сумму. В этом случае передача недвижимости осуществляется по передаточному акту (если договором не предусмотрен иной порядок). Для государственной регистрации требуются те же документы, что и для купли-продажи. Если имущество передается бесплатно, то передаточный акт не составляется.

Тема 17. Приватизация и порядок регистрации возникновения права собственности

Приватизация жилья – это бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

При совершении приватизации жилья необходимо соблюдение нескольких условий.

Во-первых, жилые помещения подлежат передаче в собственность *только на добровольной основе*, при наличии волеизъявления всех граждан, занимающих квартиру по договору социального найма или аренды. При этом необходимым условием является наличие согласия на приватизацию не только всех про-

живающих в данной квартире граждан, но и граждан, которые в данной квартире на момент приватизации не проживают, но имеют законное право на проживание. В первую очередь это относится к несовершеннолетним детям, не проживающим по месту жительства матери или отца, но не утратившим право пользования жилым помещением, приватизацию которого оформляют родители.

Во-вторых, приватизировать можно *только* жилые помещения в домах *государственного и муниципального жилищного фонда*, в том числе жилые помещения, находящиеся на праве хозяйственного ведения у предприятий, на праве оперативного у учреждений, а также жилой фонд, временно находящийся у приватизированных предприятий, который не вошел в уставный капитал этих предприятий и в соответствии с планом приватизации подлежит передаче в муниципальную собственность. Закон РФ «О приватизации жилых помещений» не распространяется на жилые помещения, построенные хозяйствующими обществами и товариществами.

Согласно закону о приватизации *не подлежат*: аварийные помещения, жилые помещения в общежитиях, в домах закрытых военных городках, служебные и специальные помещения маневренного фонда.

В-третьих, использовать право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального фонда каждый гражданин может *только один раз*. Это правило не распространяется на несовершеннолетних, ставших собственниками вместе с родителями, участвующими в приватизации. По достижении совершеннолетия они не утрачивают право на однократную, бесплатную приватизацию жилого помещения.

В-четвертых, передача жилья в собственность граждан оформляется *договором передачи*, который заключается с гражданином местной администрацией. Договор передачи заключается в простой письменной форме, нотариального удостоверения которого не требуется.

В-пятых, право собственности на приобретенное жилье возникает с *момента регистрации* договора в исполнительном органе местной администрации.

При оформлении договора на передачу граждане, занимавшие приватизируемое жилое помещение, должны решить вопрос в чью собственность будет оформляться передача квартиры – в индивидуальную или в обще-долевую.

Доля определяется в виде простой ($\frac{1}{3}$) или десятичной (0,5) дроби. Если доли не определены, то доли считаются равными. Соответственно, распоряжаться квартирой, сдавать ее в аренду можно только с согласия всех долевых собственников. При этом нельзя путать распоряжение квартирой и распоряжение долей в праве на эту квартиру. В отличие от распоряжения квартирой распоряжения долей в праве на квартиру производится участником долевой собственности самостоятельно, он вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю в праве на квартиру или распорядиться ею другим образом. При продаже доли в праве или ином возмездном отчуждении другие участники долевой собственности имеют только право преимущественной покупки этой доли. Кроме того, участник долевой собственности вправе

потребовать выдела своей доли из общего имущества, например в виде комнаты, если такой выдел возможен без несоразмерного ущерба имуществу и правам других участников долевой собственности.

Тема 18. Расторжение сделок с недвижимым имуществом и форма регистрации расторжения сделок

Расторжение договора – это досрочное прекращение действия договора и тем самым возникших из него обязательств, срок исполнения которых на момент расторжения не наступил. Срок действия договора определяется условиями договора, которыми может быть установлено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору. В случае, если в договоре отсутствует такое условие, договор признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательств (ст.425 ГК РФ).

Надлежащее исполнение сторонами обязательств по договору прекращает обязательства (ст.408 ГК РФ). К расторжению договора применимы нормы права, регулирующие прекращение обязательств. *Надлежащее исполнение* сторонами обязательств прекращает действие договора, то есть в случае, когда обязательства сторон по договору выполнены в полном объеме, договор прекращает свое действие. Следовательно, после выполнения сторонами обязательств в полном объеме, например, при дарении и осуществлении передачи недвижимости одаряемому, нельзя ставить вопрос о досрочном прекращении действия договора, то есть о его расторжении.

Как общее правило, гражданским законодательством установлена презумпция, в соответствии с которой основанием для изменения или прекращения договора является соглашение сторон (п.1 ст.450 ГК РФ). Согласно ГК РФ, если договор заключен в пользу третьего лица, то с момента выражения этим лицом намерения воспользоваться своим правом по договору, стороны не могут расторгнуть или изменить договор без согласия третьего лица (ст. 430 ГК РФ).

Как исключение из общего правила, ГК РФ предусмотрены два случая, когда допускается изменение или расторжение договора по требованию одной из сторон по решению суда:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами и договорами.

Односторонний отказ от исполнения обязательств, одностороннее изменение условий договора действующим законодательством не допускается (ст.310 ГК РФ), за исключением случаев, предусмотренных законом или договором. В качестве примера установления законом возможности одностороннего расторжения договора можно привести п.2 ст.610 ГК РФ, который устанавливает, что если срок договора аренды недвижимого имущества не определен, то любая сторона вправе отказаться от договора, предупредив другую сторону за три месяца.

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 РФ, в соответствии с которой соглашение об изменении и расторжении договора заключается в той же форме, что и договор. Для объектов недвижимости предусмотрено заключение договора в письменной форме путем составления одного документа, выражающего его содержание и подписание сторонами (п.1 ст.160 и п.2 ст.434, ст.550 ГК РФ). Этим же требованиям должно соответствовать и соглашение о расторжении или изменении договора.

Для решения спора о расторжении и изменении договоров в суде установлено обязательное *досудебное 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.

В соответствии с требованиями п.3 ст.433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Правила, установленные вышеназванной статьей ГК, применяются и к соглашению о расторжении и изменении договора, подлежащего государственной регистрации.

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

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

ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

Методические указания

Темы семинарских занятий содержат вопросы для обсуждения назначенной темы, выполнения самостоятельных заданий, а также перечень нормативно-правовых источников к заданной теме.

Ответ студента на семинарских занятиях должен сопровождаться практическими примерами, подкрепляя их решением той или иной, предложенной на занятии ситуации. То есть, каждый теоретический вопрос должен подкрепляться решением задачи по заданной теме с использованием статей нормативных актов, тем самым показать умение в выборе необходимой статьи закона.

Рекомендованные в конце каждой темы источники являются не исчерпывающими, а дополнительными к учебной литературе.

При пользовании литературой и иными источниками необходимо помнить о Жилищном кодексе Российской Федерации и нормативных актах, которые утрачены в силу нового жилищного закона.

Тема 1. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛКИ

Вопросы:

1. Договор купли-продажи и его значение в переходе права собственности на недвижимое имущество.
2. Форма договора купли-продажи недвижимого имущества и порядок его оформления и подписания сторонами.
3. Момент регистрации договора купли-продажи недвижимости.
4. Значение передаточного акта при отчуждении недвижимого имущества.
5. Момент возникновения права собственности по договору купли-продажи недвижимого имущества.

Домашнее задание:

1. Изучив Гражданский кодекс Российской Федерации п.1 ст.551; п.2 ст.8 и п.2 ст.223, подготовить проект договора купли-продажи по отчуждению жилого помещения с несколькими сособственниками в нем.
2. Перечислить в письменной форме список необходимых документов при регистрации договора купли-продажи с юридическими лицами по отчуждению нежилого помещения.
3. Привести пример из практики отчуждения доли в обще-долевой собственности.

Проверка домашнего задания:

1. Показать наглядно разработанный договор и описать его регламентирование по нормам Гражданского кодекса с указанием, использованных в работе статей.
2. Описать смысл передаточного акта и уделить особое внимание риску случайной гибели или повреждения имущества, отчуждаемого по договору купле-продаже.

На основании статьи 556 ГК РФ решите задачу:

В 2004 году Иванов оформлял покупку гаража в ГСК, который принадлежал бывшему владельцу на праве собственности (он самостоятельно получил соответствующее свидетельство). Стороны составили у нотариуса договор купли-продажи, и сотрудник нотариальной конторы отнес его на регистрацию. Когда же через две недели Иванов получал документы, то обратил внимание, что на его (покупателе) экземпляре договора нет штампа регистрирующего органа о регистрации сделки, хотя свидетельство было выдано. Нотариус пояснил, что этого не требуется. Прав ли нотариус? Не возникнут ли у Иванова проблемы при продаже этого гаража в будущем?

Литература

Основная:

1. Конституция РФ, 1993 г.
2. Гражданский кодекс РФ ч.2.
3. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. (с изм. от 3 марта 2006 г.).
4. Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – №30, Ст.3591.

Дополнительная:

1. Жилищный кодекс РФ (1 марта 2005 г.).
2. Семейный кодекс РФ (2003 г.).
3. Приказ Министерства юстиции РФ от 6 августа 2001 г. №233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения.

Тема 2. ДОГОВОР ДАРЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ПЕРЕХОДА ПРАВ

Вопросы:

1. Договор дарения и стороны договора.
2. Порядок составления и регистрации договора дарения.
3. Форма перехода права собственности на предмет договора дарения.
4. Права и обязанности сторон по договору дарения.
5. Момент возникновения права собственности по договору.

Домашнее задание:

Ответить на следующие вопросы:

- а) В каких случаях нельзя оформить сделку с недвижимостью путем дарения? Откуда берутся подобные ограничения?
- б) Когда доверенность на совершение дарения имеет юридическую силу?
- в) Какие правила применяются к сделке встречного дарения (см. ст.572 ГК РФ)?

Проверка домашнего задания.

Решите задачу:

Смирнов планировал продать квартиру. Покупатель предложил оформить сделку путем дарения – якобы у него были нелады с налоговой инспекцией. Смирнов согласился. Договор дарения был заключен у нотариуса. Потом одаряемый потребовал пройти государственную регистрацию не произведя денежного расчета. На отказ Смирнова пройти госрегистрацию до получения денег, одаряемый пригрозил не передачей денег. На этом стороны расстались. Через две недели Смирнов получил повестку в суд, в котором выяснилось, что одаряемый подал в суд на принудительную государственную регистрацию договора дарения. Решите дело?

Литература:

Основная:

1. Конституция РФ, 1993 г.
2. Гражданский кодекс РФ ч.2. (ст.575, 576, 572, 578, ч.2 ст.572, ч.2 ст.574).
3. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. (с изм. от 3 марта 2006 г.).
4. Собрание законодательства РФ. – 1997. – №30, Ст.3591.

Дополнительная:

1. Матеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М., 1999.
2. Романов О. Государственная регистрация права на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право. – 1998. – №7, С.71.
3. Савкин С.Ф. Споры, возникающие из правоотношений собственности и дарения // Государство и право. – 1997. – №2.

Контроль:

1. Получение жилых и нежилых помещений в дар осуществляется на основании:
 - а) акта приема-передачи имущества;
 - б) договора дарения;
 - в) Свидетельства о переходе права собственности на имущество;
 - г) Правильный ответ не предусмотрен.

2. Основным признаком договора дарения является:
 - а) консенсуальность договора дарения;
 - б) реальность договора дарения;
 - в) наличие имущества в собственности;
 - г) безвозмездность.
3. Право собственности на недвижимое имущество, переданное в дар, возникает?
 - а) с момента заключения договора дарения;
 - б) с момента государственной регистрации договора дарения;
 - в) с момента внесения записи о Госрегистрации договора в ЕГРП ФРС;
 - г) с момента подписания сторонами передаточного акта.
4. Возврат имущества, переданного в дар путем отмены договора дарения, допускается?
 - а) если одаряемый скончался;
 - б) если одаряемый наносит ущерб имуществу;
 - в) если одаряемый желает продать переданное в дар имущество;
 - г) правильный ответ не представлен.
5. Допускается ли отмена договора дарения путем возврата имущества дарителю если даритель пережил одаряемого?
 - а) да, безоговорочно, имущество возвращается дарителю;
 - б) нет, так как возникло у умершего одаряемого право собственности на имущество;
 - в) возможно, только с согласия близких родственников умершего;
 - г) да, если это предусмотрено договором дарения.

Тема 3. РЕНТА И ПОЖИЗНЕННОЕ СОДЕРЖАНИЕ С ИЖДИВЕНИЕМ, ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА

Вопросы:

1. Развитие института ренты в отечественном праве и регулирование вопросов перехода права собственности на имущество, переданное под выплату ренты.
2. Порядок регулирования рентных отношений. Условия залога в договоре ренты пожизненного содержания с иждивением.
3. Форма договора пожизненного содержания с иждивением и порядок государственной регистрации договора.
4. Момент возникновения права собственности и случаи отчуждения имущества, переданного под выплату ренты.
5. Порядок предоставления права пользования имуществом под выплатой ренты рентополучателю.

Домашнее задание:

1. Составьте договор ренты – пожизненного содержания с иждивением с использованием выдуманных героев (участников) и нарисуйте схему проведения государственной регистрации договора с использованием функций нотариуса и регистратора регистрационной службы.
2. Ответьте на вопросы (письменно):
 - а) Какие виды договоров содержания пожилых людей за право получения их недвижимости после смерти существуют в законодательстве? Разъясните особенности каждого из них?
 - б) Что означает институт содержания за завещание?

Проверка домашнего задания:

1. Разбор разработанного договора пожизненного содержания с иждивением.
2. Доклад студентов по письменному изложению ответов на заданные вопросы и их обсуждение. Встречные вопросы аудитории выступающему.
3. Решение задачи для закрепления изученного:

– Я – пожилой человек (74 года), после смерти жены живу один в 2-комнатной приватизированной квартире. Дети эмигрировали в США и обо мне совсем забыли. После оформления свидетельства о праве на наследство подошли работники домоуправления и предложили оформить мое «содержание за квартиру». Стоит ли подобное делать? А вдруг следом за ними придут бандиты?

Литература:

Основная:

1. Гражданское право РФ ч. II.
2. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. (с изм. от 2005 г.).
3. *Козырь О.М.* Актуальные проблемы регистрации недвижимости в Российской Федерации // *Юридический мир*. – 2000. – №53.
4. *Чубаров В.В.* Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // *Проблемы современного гражданского права: Сборник статей*. – М., 2000.

Дополнительная:

1. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейной)/ Под ред. О.Н. Садикова. – 2001.
2. *Суханов Е.А.* Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (комментарий к новому Гражданскому кодексу РФ). – М., 1996.
3. *Ем В.С.* Договор ренты // *Законодательство*. – 1999. – №5.
4. *Крашенинников П.В.* Сделки с жилыми помещениями. – М., 1997. – С.20.

Контроль:

1. Выберите из нижепредложенного существенное условие договоры пожизненной ренты от договора пожизненного содержания с иждивением?

- а) движимое имущество;
 - б) недвижимое имущество;
 - в) содержание;
 - г) правильного ответа нет.
2. При передаче недвижимого имущества под ренту право залога возникает:
- а) у рентоплательщика;
 - б) у рентополучателя;
 - в) у банка;
 - г) у регистрационной службы.
3. Право собственности на имущество, переданное по договору ренты, с пожизненным содержанием возникает:
- а) с момента государственной регистрации;
 - б) с момента нотариального удостоверения;
 - в) с момента нотариального удостоверения и госрегистрации;
 - г) с момента государственной регистрации и внесения записи в ЕГРП.
4. Некоммерческие организации могут быть получателями ренты:
- а) постоянной;
 - б) пожизненной;
 - в) пожизненного иждивения с содержанием;
 - г) некоммерческие организации могут быть только плательщиками.
5. Права получателя ренты могут быть переданы по наследству:
- а) в постоянной ренте;
 - б) в пожизненной ренте;
 - в) пожизненное содержание с иждивением;
 - г) при постоянной и пожизненной.

Тема 4. ДОГОВОР АРЕНДЫ С ПРАВОМ ВЫКУПА И ПОРЯДОК ЕГО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Вопросы:

1. Порядок заключения договора аренды и его государственная регистрация.
2. Форма передачи объекта недвижимости арендатору и членам его семьи.
3. Письменное обязательство, оформляемое с арендатором и его суть.
4. Требование залога арендодателем на предмет, переданный в аренду.
5. Отличие аренды квартиры от договора коммерческого найма.

Домашнее задание:

Разработать ролевую игру и провести на семинарском занятии. Игра должна состоять из двух участников: участник «А» – арендодатель, владеющий собственностью на праве хозяйственного ведения, участник «Б» – арендатор, являющийся предпринимателем. После заключения договора в сделку вступает третий участник «В» – регистратор. Провести всю процедуру государственной регист-

рации с разрешением государственного органа, на передачу объекта недвижимости в аренду с указанием в договоре условий о его выкупе.

Литература:

Основная:

1. Гражданское право РФ. Ч.2.
2. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
3. Гражданское право. Учебник / Под ред. Е.А. Суханова. – 2000.

Дополнительная:

1. *Савичев Г.П.* Выкуп арендованного имущества, как способ приобретения права собственности // Вестник МГУ. – Сер.11. Право. – 1996. – №2.
2. *Рахмилович В.А.* О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправомоченного лица) // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. – М., 2000.
3. *Витрянский В.В.* Договоры купли-продажи, мены, аренды. Расчеты: Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ. – М., 1996.
4. *Скловский К.* Владение и владельческая защита // Право и экономика. – 2000. – №2.

Контроль:

1. Разработать договор аренды предприятия с последующим отчуждением. (Последовательность совершения данной сделки описать на семинарском занятии).
2. Разработать договор аренды квартиры с последующим выкупом.
3. Решить задачу:
– Мои родственники решили немного «подправить» свой семейный бюджет – сдали на полгода (с апреля по октябрь) свою квартиру, а сами жили в это время за городом. Арендаторы расплатились за 3 месяца вперед, а в июне съехали, укрыв при этом часть мебели и обстановки. Еще через месяц с телефонного узла пришел счет на 16 тыс.руб. за неоплаченные переговоры по межгороду. Как найти бывших арендаторов? Можно ли защититься от подобных вещей в дальнейшем? Что нужно было указать в договоре во избежание таких вещей?

Тема 5. ДОГОВОР МЕНЫ И ПОРЯДОК ЕГО РЕГИСТРАЦИИ

Вопросы:

1. Договор мены и его отличие от обмена.
2. Мена как процедура юридического оформления обмена двух жилых помещений, находящихся в собственности.
3. Мена как форма двойной купли-продажи.

4. Возможность доплаты при совершении мены.
5. Порядок государственной регистрации договора мены и количество регистрационных действий, совершаемых регистратором.

Домашнее задание:

1. Составьте договор мены: а) квартиры в доме «ЖСК» и б) приватизированной квартиры, принадлежащей муниципальному органу.
2. Написать доклад на тему: «Обмен и мены в современном жилищном законодательстве и его сравнение с Жилищным кодексом РСФСР».

Литература:

1. Гражданский кодекс РФ ч.2.
2. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 (с изм. 3 марта 2006 г.).

Контроль:

1. Составить на семинарском занятии договор мены квартиры и комнаты с участием несовершеннолетних детей.
2. Разработать договор мены квартиры на автотранспортное средство.

Тема 6. ДОГОВОР ПРИВАТИЗАЦИИ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

Вопросы:

1. Институт приватизации и его развитие в Российской Федерации.
2. Права гражданина на приватизацию принадлежащего ему жилого помещения.
3. Момент, с которого приватизация считается состоявшейся.
4. Форма приватизации и порядок отчуждения доли в приватизированной квартире.
5. Порядок государственной регистрации права собственности на квартиру после проведения приватизации.

Домашнее задание:

1. Ответить на вопросы:
 - а) Сколько раз гражданин имеет право приватизировать свое жилье?
 - б) Можно ли отказаться от участия в приватизации?
 - в) С какого момента приватизация считается состоявшейся?
 - г) Можно ли оформить квартиру в собственность на умершего человека с целью получения наследства?
2. Решите задачу:

– Наша семья состоит из трех человек: муж, жена и ребенок – 8 лет. Проживаем в 2-комнатной квартире и решили ее приватизировать. Как выбирать форму собственности при этом, чтобы в дальнейшем можно было приватизировать

другую квартиру, полученную, например, по обмену? Ответ предоставить письменно на обсуждение на семинарском занятии.

Литература:

Основная:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Закон РСФСР №1541-1 от 7 сентября 1991 г. «О приватизации жилого фонда в Российской Федерации» (отдельные положения действуют до 1 марта 2010 г.) (с изм. в 2004 г.).
3. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Дополнительная:

1. Федеральный закон №93-ФЗ от 30 июня 2006 г. «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».
2. Постановление Конституционного суда РФ №6-П от 16 июня 2006 г. «По делу о проверке конституционности некоторых положений РФ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».
3. Федеральный закон РФ №210-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса».

Контроль:

Подготовиться к промежуточному контрольному тестированию по следующим вопросам:

1. Возникновение приватизации и его регламентирование нормативными актами Российской Федерации.
2. Приватизация жилья – это право, а не обязанность.
3. Принципы приватизации и их характеристика.
4. Действие института приватизации в силу нового Жилищного кодекса РФ.
5. Расприватизация и деприватизация их характеристика и различие.

Тема 7. НАСЛЕДОВАНИЕ И ФОРМЫ ЕГО ВОЗНИКНОВЕНИЯ

Вопросы:

1. Основные положения о наследовании жилых помещений.
2. Особенности наследования приватизированных жилых помещений.
3. Особенности наследования жилых помещений в кооперативных домах.
4. Порядок регистрации права собственности и способы его возникновения.
5. Признание наследников недостойными и судьба жилого помещения наследодателя.

Домашнее задание:

1. Разработать ролевую игру и показать ее на семинарском занятии:
... Дочь умершей – М.Л. обратилась в суд с иском о признании за ней права собственности в порядке наследования доли матери в квартире, указывая, что нотариальная контора отказала ей в принятии заявления о выдаче свидетельства о праве на наследство, так как договор приватизации квартиры не прошел государственной регистрации.
2. Для разбора этой ролевой игры отобразить судебный процесс с участием истицы, ответчика (нотариальной конторы), администрации района, совершившей приватизацию на оспариваемый объект недвижимости и суд.

Литература:

Основная:

1. Гражданский кодекс РФ части 2 и 3.
2. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
3. *Звеков В.П., Маковский А.Л., Шилов О.Ю.* Вводный комментарий к проекту части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации // Гражданский кодекс России. Часть третья. Проект. Наследственное право. Международное частное право: Текст. Вводный комментарий. – М.: Статут, 2001. – С.26.

Дополнительная:

1. Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в статью 532 Гражданского кодекса РСФСР» // Российская газета. – 2001. – 17 мая. – №93 (2705).
2. Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1991. – №28. – С.959. Впоследствии в данный законодательный акт неоднократно вносились изменения и дополнения. О приватизации жилищного фонда см.: *Крашенинников П.В.* Жилищное право. – М.: Статут, 2005. – С.170-193.
3. Собрание законодательства РФ. – 1996. – №1, Ст.16.
4. Бюллетень Верховного суда РФ. – 1993. – №11, С.4.
5. Судебная практика по наследственным спорам. – М.: Статут, 2004. – С.252-253.

Контроль.

1. Решите задачу:
...Отцом было сделано 3 года назад завещание на меня. Впоследствии он женился и под влиянием супруги (она младше отца на 46 лет) сделал второе завещание полностью в ее пользу. За неделю до смерти отца поместили в больницу, и по месту лечения он отказался от второго завещания. Действительно ли в этом случае первое завещание? Отказ удовлетворил главный врач лечебного учреждения?

2. Представить решение в письменном виде.

... Купил 2-комнатную квартиру на свои деньги, но оформил ее на жену. У нее несовершеннолетний ребенок от первого брака, которого я усыновил, у меня – взрослая дочь. Как будет наследоваться квартира в случае моей смерти? На жилплощади никто не прописан. Как составить завещание, чтобы квартира отошла дочери?

САМОСТОЯТЕЛЬНОЕ ИЗУЧЕНИЕ МАТЕРИАЛА

Методические рекомендации

При выполнении указанных заданий, студенты, руководствуясь правовыми актами и практикой их применения, должны определить юридическое значение фактических обстоятельств, упомянутых в задании и самостоятельно подготовить соответствующие гражданско-правовые документы, с последующим обсуждением их на семинарских занятиях.

Тема 1. СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Задание 1.

I. Перечислить все сделки с отчуждением и изучить их характеристику.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ: п.2 ст.558, ст.251, п.2 ст.567, п.3 ст.574, ст.582, ст.584, п.2 ст.601, п.3 ст.560.
2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: п.3 ст.55.
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №123-ФЗ «О приватизации государственного и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» (в ред. от 23 июня 1999 г. №116-ФЗ): п.1 ст.28.
4. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 22 октября 2002 г.: ст.86.

II. Перечислить все сделки без отчуждения и привести их характеристику.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ: п.2 ст.609, п.2 ст.671, п.2 ст.651, п.2 ст.658, п.2 ст.615, п.3 ст.339.
2. Федеральный закон об ипотеке: п.2 ст.10, п.5 ст.5.

III. Перечислить дополнительные (акцессорные) сделки.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ: ст. 389, 391, п.1 ст.452, 409, 573, 414.

Задание 2.

Привести сделки, не подлежащие государственной регистрации.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ: п.1 ст.551, п.2 ст.651, 674, 429, 247, 38, 1017, п.1 ст.700, п.1 ст.1043, п.2 ст.421.
2. Семейный кодекс РФ: ст.42, 38, 102.

Задание 3.

Приведите сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ: ст.584, п.1 ст.389, п.2 ст.391, п.1 ст.452, 429, п.2 ст.185, п.3 ст.187, п.1 ст.160.
2. Федеральный закон об ипотеке: п.1 ст.10, п.1 ст.55.
3. Семейный кодекс РФ: ст.100.

Тема 2. ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛКИ

Задание 1.

Используя Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», перечислить и обосновать документы, необходимые для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Источники для использования.

1. Гражданский кодекс РФ: п.2 ст.185, п.3 ст.182, 188, п.5 ст.576, п.3 ст.55, п.3 ст.187.
2. Постановление Правительства РФ от 19 марта 1992 г. №177 «Об утверждении формы Свидетельства о праве собственности на землю».

Задание 2.

Используя выше приведенный список источников раскрыть содержание документов, подтверждающих полномочия представителей правообладателей и участников сделки (от имени физических и от имени юридических лиц).

Задание 3.

Перечислить необходимые документы при продаже объекта обремененный правами получателя ренты.

Источники для использования.

1. Гражданский кодекс РФ: ст.604, 586, п.5 ст.488, 353, 346, п.3 ст.552, п.1 ст.49, 295, п.2 ст.299.

Тема 3. ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И ПОРЯДОК ОТЧУЖДЕНИЯ

Задание 1.

В соответствии с п.3 ст.244 ГК РФ перечислить и описать общую собственность граждан в различных институтах:

- 1) нажитое в браке (п.1 ст.256 ГК, п.1 ст.34 СК);
- 2) собственность на имущество крестьянского (фермерского) хозяйства (п.1 ст.257 ГК);

- 3) собственность членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества на имущество общего пользования (п.2 ст.4 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»);
- 4) собственность на земельный участок, передаваемый за плату членам садоводческого или дачного некоммерческого объединения (п.4 ст.14 Закона о садоводческих, огороднических объединениях).

Задание 2.

На основании закона РФ «О государственной регистрации прав...» изучить порядок регистрации права долевой собственности если:

- 1) возмездный договор отчуждения одним из участников доли в праве удостоверен нотариально;
- 2) если доля в праве продается другому участнику долевой собственности;
- 3) если соглашение об установлении (перераспределении) долей заключено в простой письменной форме;
- 4) в случае отчуждения доли в праве на основании безвозмездной сделки;
- 5) если регистрация права осуществляется на основании нотариального свидетельства о праве на наследство;
- 6) если имеет на отчуждаемую долю вступившее в силу решение суда.

Источники для использования:

1. Закон РФ «О государственной регистрации прав...» п.1 ст.24, ст.17.
2. Ст.75 Основ законодательства РФ о нотариате.
3. Пункт 74 Правил ведения Единого государственного реестра прав.

Тема 4. РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ ПРИ КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Задание 1.

Разработать договор купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа. Сторонами договора указать избранных самостоятельно одnogруппников и представить на семинарском занятии в виде ролевых игр.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ ст. п.1 ст.551, п.2 ст.8, п.2 ст.223, п.5 ст.488.

Задание 2.

В договоре, предложенном в задании 1 предусмотреть два варианта условий: 1) с правом залога; 2) без права залога.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ: п.3,4 ст.165.

2. Закон РФ о государственной регистрации прав: п.1 ст.31.
3. Закон РФ об ипотеке (залоге недвижимости).

Задание 3.

Подготовить выступление в виде изложения в устной форме содержание института купли-продажи недвижимого имущества с различиями продажи недвижимости и продажи предприятия.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ Гл.30.
2. Закон РФ «О государственной регистрации прав...»

Тема 5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И СДЕЛОК С НИМИ

Задание 1.

Разработать следующие договоры с указанием реальных участников и полноты данных по ним:

- 1 договор – Ограниченные вещные права на земельные участки в виде сервитута;
- 2 договор – Прекращение прав на земельные участки;
- 3 договор – Государственная регистрация прав при выделе земельных долей в натуре.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ
2. Земельный кодекс РФ
3. Закон РФ «О государственной регистрации прав...»

Задание 2.

Подготовить реферат на тему: «Земля для доступного жилья».

ДОКЛАДЫ

Методические указания

При подготовке доклада, студент должен решить следующие задачи:

1. Выбрать тему, обосновать её актуальность и значимость;
2. Ознакомиться с литературными источниками и сделать их анализ;
3. Собрать необходимый материал для исследования;
4. Провести систематизацию и анализ собранных данных;
5. Изложить свою точку зрения по дискуссионным вопросам, относящимся к теме исследования;
6. На основе выполненной работы, сделать выводы.

Оформление доклада

Доклад оформляется на листах бумаги форматом А4, машинописно. На листах оставляются поля по всем четырём сторонам. Размер левого – 30 мм, правого поля – 10 мм, верхнего и нижнего – 20 мм.

Структура доклада:

- титульный лист;
- введение, отражающее актуальность и цель работы;
- основная часть, содержащая основные положения рассматриваемой темы;
- заключение – как краткое изложение выводов;
- список использованных источников (не менее 7-8), включающий только те из них, которыми пользовался студент, и на которые имеются ссылки в тексте доклада.

Список тем для подготовки докладов:

1. Оценка квартир при их продаже и его значение на рынке жилья.
2. Оценка земли и строений согласно новому Земельному кодексу.
3. Проверка и экспертиза документов по объекту недвижимости, отчуждаемому по договору купли-продажи.
4. Выписка и прописка в свете современного состояния законодательной базы регулирующей рынок сделок с жильем.
5. Риэлтеры и девелоперы на рынке жилья, их статус и ответственность.
6. Должностные правонарушения (нотариусов, регистраторов, администрации, БТИ, ЖЭУ).
7. Обращение в суд и признание сделки недействительной.
8. Сделки с землей в современном отечественном праве.
9. Дачная амнистия, его значение и перспективы.
10. Страхование недвижимости и его факторы на рынке жилья.

11. Снос и реконструкция жилого фонда (перепланировка и переустройство).
12. Служебная жилплощадь и порядок государственной регистрации прав на нее.
13. Минимизация налогов при отчуждении и приобретении жилого помещения.
14. Управление домами и порядок государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, расположенный в управляющем доме.
15. Залог и ипотека как форма улучшения нуждающихся в жилом помещении и порядок их государственной регистрации.

КОНТРОЛЬ

Итоговый тест для подготовки к зачету

1. **Регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью, а также регистрация ограничений (обременений) это:**
 - а) разные регистрационные действия и они порождают различные правовые последствия;
 - б) это одинаковые нормы и регистрируются одновременно;
 - в) разные регистрационные действия, но порождающие одинаковые правовые последствия.
2. **Подлежат ли государственной регистрации путем внесения в Единый реестр прав объекты нежилого назначения?**
 - а) нет, они регистрируются в различных органах (БТИ, комитет по земле и т.д.);
 - б) да, подлежат государственной регистрации в органах ГРП в таком же порядке;
 - в) на усмотрение владельца объекта нежилого назначения.
3. **В течение какого времени на основании закона проводится государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним?**
 - а) 1 месяца;
 - б) 1 год;
 - в) по мере регистрации.
4. **С какого момента сделки с землей признаются заключенными?**
 - а) с момента государственной регистрации договора;
 - б) с момента подписания передаточного акта;
 - в) с момента подписания договора.
5. **Подлежат ли государственной регистрации участки недр, леса и многолетние насаждения?**
 - а) да;
 - б) нет;
 - в) регистрируются в Минземимуществе.
6. **Что такое кондоминиум?**
 - а) организация;
 - б) комплекс недвижимого имущества;
 - в) товарищество собственников жилья.
7. **Что является основанием подтверждения права собственности на объект недвижимости?**
 - а) внесение записи в Единый реестр прав;
 - б) выдача Свидетельства о государственной регистрации права;
 - в) и то и другое.

- 8. Какой вид договора подлежит обязательному нотариальному удостоверению.**
- а) купля-продажа;
 - б) рента;
 - в) ипотека (залог недвижимого имущества).
- 9. Какой вид договора не подлежит нотариальному удостоверению.**
- а) дарение;
 - б) рента;
 - в) ипотека (залог недвижимого имущества).
- 10. Какой договор не подлежит регистрации в ГРП**
- а) купля-продажа;
 - б) аренда;
 - в) коммерческий найм.
- 11. Что такое сервитут-**
- а) ограниченное пользование чужим имуществом;
 - б) аренда земельного участка;
 - в) право пользования частью земельным участком.
- 12. Выберите из предложенного сделки с отчуждением:**
- а) аренда;
 - б) купля-продажа;
 - в) найм.
- 13. Выберите из предложенного сделки без отчуждения:**
- а) аренда;
 - б) купля-продажа;
 - в) рента.
- 14. Договор доверительного управления имуществом подопечного (безвестно отсутствующего) влечет к:**
- а) государственной регистрации самого договора;
 - б) передаче недвижимости в доверительное управление;
 - в) регистрируется как обременение права собственности.
- 15. Перечислите правоустанавливающие документы на объект недвижимости:**
- а) договор купли-продажи;
 - б) договор дарения;
 - в) справка ЖСК об оплате пая;
 - г) свидетельство о праве собственности;
 - д) свидетельство о праве на наследство.
- 16. Моментом возникновения права собственности у покупателя признается:**
- а) момент государственной регистрации договора;
 - б) подписание передаточного акта;
 - в) подписание сторонами договора.
- 17. Предприятие – это:**
- а) комплекс недвижимого имущества;
 - б) организация;

в) имущественный комплекс.

18. По договору пожизненного содержания с иждивением недвижимость передается плательщику ренты:

- а) в пожизненное пользование;
- б) в собственность;
- в) в аренду.

19. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет:

- а) недействительность договора;
- б) невозможность ссылаться на свидетельские показания в случае спора;
- в) недействительность договора в случае принятия соответствующего судебного решения.

20. Несоблюдение формы договора коммерческого найма жилья влечет:

- а) недействительность договора;
- б) невозможность ссылаться на свидетельские показания в случае возникновения спора;
- в) недействительность договора в случае его принятия таковым решением суда.

21. Государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней осуществляют:

- а) органы муниципального самоуправления;
- б) учреждения юстиции;
- в) налоговые органы.

22. Заложенное недвижимое имущество:

- а) остается у залогодателя;
- б) передается залогодержателю;
- в) находится у любой стороны договора по их согласию.

23. Правом требования выкупа пожизненной ренты обладает:

- а) получатель ренты;
- б) плательщик ренты;
- в) наследники плательщика ренты.

24. Арендатору недвижимого имущества могут быть переданы по договору правомочия:

- а) право владения и пользования объектом;
- б) владения и распоряжения или владения;
- в) владения и пользования или пользования.

25. По общему правилу риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества переходит к приобретателю с момента:

- а) заключения договора;
- б) подписания передаточного акта;
- в) государственной регистрации договора.

ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ ПО СПЕЦКУРСУ

1. Недвижимое имущество: понятие, виды, особенности.
2. Значение объектов недвижимого имущества в гражданском обороте.
3. Специфические свойства недвижимости как товара.
4. Три необходимых этапа перехода прав на недвижимое имущество
5. Процедура передачи недвижимости.
6. Определение и форма договора купли-продажи недвижимости.
7. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости.
8. Целевой характер использования объектов недвижимого имущества.
9. Обязанности собственника по отношению к объекту недвижимости.
10. Дополнительные условия договора купли-продажи недвижимости.
11. Соотношение и различия договора продажи предприятия и продажи недвижимости.
12. Права и обязанности нанимателя и членов его семьи.
13. Документы, сопровождаемые с договором купли-продажи предприятия.
14. Регистрация доли в обще-совместной собственности на объект недвижимости.
15. Особенности договора мены недвижимого имущества. Обмен жилья.
16. Договор дарения недвижимости: понятие, особенности. Процедура регистрации дара.
17. Оформление перехода прав на недвижимое имущество к одаряемому.
18. Регистрация обещания дарения и юридические последствия отказа от обещания.
19. Определение договора ренты. Виды ренты. Рента, допускающая выкуп ренты по закону.
20. Регистрация договора пожизненного содержания с иждивением и момент передачи объекта недвижимости под рентные платежи.
21. Общая характеристика договора аренды (имущественного найма), его отличия от договора коммерческого найма объекта недвижимости.
22. Сроки заключения договора коммерческого найма. Юридическая природа найма жилья. Отличительные признаки социального и коммерческого найма.
23. Права арендатора на земельный участок при аренде здания на нем.
24. Определение договора доверительного управления имуществом. Обязанности доверительного управляющего. Прекращение действия договора доверительного управления имуществом.
25. Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательств. Юридические последствия неисполнения обязательств, обеспеченного ипотекой.
26. Правовая природа мест общего пользования в Товариществе собственников жилья.
27. Принципы приватизации. Регистрация права собственности после смерти лица, изъявившего свою волю на приватизацию.

28. Дайте объяснение безвозмездной субсидии и жилищного сертификата на приобретение жилья.
29. Основания принудительного прекращения права собственности на жилое помещение.
30. Основания регистрации прав на недвижимое имущество, возникших до появления Единого реестра прав.

ЛИТЕРАТУРА

Основная:

1. Конституция РФ, принятая 12 декабря 1993 г. // М., «Юридическая литература», 1993.
2. Гражданский кодекс РФ ч.1 и 2 // М., 1996.
3. Жилищный кодекс РФ в редакции от 1 марта 2005 г. // М., ТК Велби, 2005.
4. Земельный кодекс РФ от 20 сентября 2001 г. // М., ООО «ВИТРЭМ», 2001.
5. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ от 21 июля 1997 г. (с изм. 9.06.2003 г.).
6. Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г. (в редакции от 12 января 1996 г. №9-ФЗ, от 21 апреля 1997 г. №68-ФЗ, от 8 июля 1999 г. №152-ФЗ, с изм. и доп. 6.05.2003 г.) (отменен, использовать при изучении).
7. Закон РФ «О товариществах собственников жилья» от 24 мая 1996 г. // «Российская газета» от 26 июня 1996 г. (отменен, использовать в работе для сравнения).
8. Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. (ред. 11.08.94 г.) // Рыночные отношения в жилищной сфере. – М., 1995. (в ред. 12.12.2004 г.).
9. Закон РТ «О приватизации жилищного фонда в Республике Татарстан» от 6 декабря 1993 г. // Ведомости Верховного Совета РТ. – 1994. – №1-2.
10. Закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ / СЗ РФ. – 1998. – №29. (в ред. от 29.12.2004 г.).
11. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» / СЗ РФ. – 1998.
12. Закон РФ от 14 июля 1992 г. №3295-1 «Об основах градостроительства в Российской Федерации» – утратил силу в связи с введением Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №191-ФЗ (с изм. от 18.12.2006 г.).
13. 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.
14. Постановление правительства РФ «Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах» от 26 февраля 1998 г. // СЗ РФ. – №9 от 2.03.1998 г., Ст.1121.
15. Указ Президента РТ «О поэтапном создании в Республике Татарстан системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 3 марта 1998 г. // «Республика Татарстан». – №44 от 5 марта 1998 г.
16. Положение о государственной регистрационной палате при Министерстве юстиции РТ от 18 мая 1998 г. №253.

17. Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. №1223 «Об утверждении положения об определении размеров и установления границ земельных участков в кондоминиумах (в ред. Постановления Правительства РФ от 30.03.1998 г. №369 / СЗ РФ. – 1998.
18. Гражданское право: Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1998. – Ч. I и II. – 784с.
19. Комментарий к гражданскому кодексу РФ, ч. I и II / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М., 1996.

Дополнительная:

20. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 6 марта 2006 г.).
21. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 6 августа 2001 г. №233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения.
22. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 15 марта 2000 г. №91 «Об утверждении Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации».
23. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 25 февраля 2005 г. №17 «Об утверждении Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимся в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма».
24. Приказ Минюста РФ от 16.08.1999 г. №244 «О правовом контроле за деятельностью учреждений юстиции по госрегистрации прав».
25. Постановление Правительства РФ от 9.04.2001 г. №273 «Об утверждении Федеральной программы развития системы госрегистрации прав на недвижимость».
26. Федеральный закон РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
27. Федеральный закон от 30.12.2004г. №215-ФЗ «О жилищно-накопительных кооперативах».
28. Постановление правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества многоквартирных домов».

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Учебное издание

МИННЕХАНОВА Сания Хазиповна

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

для специальности 021100 «Юриспруденция»

Технический редактор, оформление *Александрова М.Н.*
Корректор *Шамонова А.М.*

Подписано в печать 30.05.09. Формат 60x90 ¹/₁₆.
Бумага газетная. Гарнитура New Roman. Печать офсетная.
Усл. печ. л. 4,5. Уч.-изд. л. 3,57. Тираж 800 экз. Заказ №

Издательство «Юниверсум».
420012, г. Казань, ул. Достоевского, д. 10.
Отпечатано в полном соответствии с качеством предоставленных материалов
в типографии ОАО «Щербинская типография».
117623, г. Москва, ул. Типографская, д. 10.