

**Евгений Новиков, Евгений Евгеньевич
Сухарев, Ксения Олеговна Гущина**

**Сделки с
жилыми помещениями.
Практическое пособие**



**Евгений Евгеньевич Сухарев
Ксения Олеговна Гущина
Евгений Александрович Новиков
Сделки с жилыми помещениями.
Практическое пособие**

*Текст предоставлен правообладателем
http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=6148114*

*Сделки с жилыми помещениями. Практическое пособие / К.О. Гущина, Е.А. Новиков, Е.Е. Сухарев:
Научная книга; 2009*

Аннотация

Предлагаемое издание является справочно-практическим пособием, в котором проводится анализ норм гражданского и жилищного законодательства, регулирующих отношения, связанные с возникновением, изменением и прекращением прав на жилые помещения.

Отдельное внимание уделяется образцам документов, которые содержатся в приложениях к данной книге.

Издание рассчитано на широкий круг читателей.

Содержание

Глава 1. Законодательство Российской Федерации о жилых помещениях	4
1.1. Понятие и виды сделок с жилыми помещениями	8
1.2. Жилые помещения как объекты гражданско-правовых сделок	12
1.3. Участники сделок с жилыми помещениями	15
1.4. Условия действительности сделок с жилыми помещениями	16
Глава 2. Сделки, направленные на отчуждение и приобретение жилых помещений	20
2.1. Купля-продажа жилых помещений	22
Конец ознакомительного фрагмента.	66

К. О. Гущина, Е. А. Новиков, Е. Е. Сухарев

Сделки с жилыми помещениями

Практическое пособие

Глава 1. Законодательство Российской Федерации о жилых помещениях

В последние годы начался бум в сфере недвижимости, причем спрос вырос не только на жилье вторичного рынка, но и на новостройки. Это привело к росту количества сделок, совершаемых с жилыми помещениями.

Сделки с жилыми помещениями регламентируются нормативными актами гражданского законодательства, которое согласно ст. 71 Конституции Российской Федерации относится к исключительному ведению Российской Федерации. Оно регулирует вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями, только в том случае, если жилье является предметом экономического оборота. Одновременно жилищное законодательство, согласно ст. 72 Конституции РФ, относится к совместной компетенции Российской Федерации и субъектов Российской Федерации и регулирует отношения, связанные с использованием жилищного фонда, его эксплуатацией и т. п.

Иными словами, федеральные органы власти уполномочены принимать нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения и общие принципы управления жилищной сферой. Субъекты Российской Федерации на основе этих нормативных правовых актов принимают собственные нормативные акты, которые:

- 1) детализируют положения федеральных нормативных актов применительно к конкретной территории;
- 2) регулируют сферы жилищных отношений, не урегулированные федеральным законодательством.

Основным законодательным актом, регулирующим правовой режим недвижимого имущества, является Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ), а нормы, устанавливаемые им, находят свое отражение в законодательных актах и других федеральных законах.

В качестве примера можно привести ст. 131 ГК РФ, которая закрепляет обязательность государственной регистрации недвижимости. Согласно положениям названной статьи ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

При этом регистрации подлежит право:

- 1) собственности;
- 2) хозяйственного ведения;
- 3) оперативного управления;
- 4) пожизненного наследуемого владения;
- 5) постоянного пользования.

Регистрации также требуют ипотека, сервитуты и иные права в случаях, предусмотренных как ГК РФ, так и другими законами.

Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом регулируется Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливающим, что право собственности на любое недвижимое имущество возникает только при наличии документа – свидетельства, выдаваемого органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающего наличие такого права.

Согласно п. 4 ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа, если иное не установлено вышеназванным Федеральным законом, причем Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» разработан на основе Конституции РФ, провозгласившей, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч. 2 ст. 8). Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ч. 2 ст. 35).

Среди иных законодательных актов, устанавливающих особенности государственной регистрации недвижимости, можно выделить:

1) Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2) Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и др.

Кроме того, можно выделить следующие нормативные акты, регулирующие жилищные отношения и общие принципы управления жилищной сферой:

1) постановление Правительства РФ от 24 июля 2000 г. № 554 «Об утверждении Положения о государственной санитарно-эпидемиологической службе Российской Федерации и Положения о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании», в котором устанавливаются санитарно-эпидемиологические требования, обеспечивающие безопасность для здоровья человека среды его обитания;

2) приказ Минэкономразвития России от 13 июля 2006 г. № 186 «Об утверждении административного регламента предоставления Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной услуги „Предоставление заинтересованным лицам сведений Государственного земельного кадастра“», разработанный в соответствии с Положением о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости, утвержденным постановлением Правительства РФ от 19 августа 2004 г. № 418, постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2005 г. № 679 «О порядке разработки и утверждения административных регламентов исполнения государственных функций (предоставления государственных услуг)», в целях реализации Концепции административной реформы в Российской Федерации в 2006–2008 г. и плана мероприятий по проведению административной реформы в Российской Федерации в 2006–2010 г. одобренных Распоряжением Правительства РФ от 25 октября 2005 г. № 1789-р;

3) приказ Минюста России от 1 июля 2002 г. № 183 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договора мены и (или) перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территориях различных регистрационных округов». Названная Инструкция регулирует вопросы, касающиеся особенностей проведения государственной регистрации договоров мены объектами недвижимости (долями в праве на

объекты недвижимого имущества), расположенными на территориях различных регистрационных округов (далее – договор мены), и (или) перехода прав (доли в праве) на объекты недвижимости, расположенные на территориях различных регистрационных округов (далее – переход права), а также порядка взаимодействия территориальных органов Федеральной регистрационной службы (далее – территориальные органы Службы) при осуществлении ими регистрации договоров мены и (или) перехода прав;

4) Градостроительный кодекс Российской Федерации. Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

5) Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ). Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения), а также имущественные отношения по владению, пользованию, распоряжению земельными участками и совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, охране окружающей среды, специальными федеральными законами;

6) Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Названный Закон РФ устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище;

7) постановление Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства», определяющее порядок организации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства являются:

а) обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

б) формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;

в) обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

г) информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

д) сбор и представление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета;

8) Положение о выпуске и обращении жилищных сертификатов, утв. Указом Президента РФ от 10 июня 1994 г. № 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов». **Жилищные сертификаты** – это особый вид облигаций с индексируемой номинальной стоимостью, удостоверяющих право их собственника на:

а) приобретение собственником квартиры (квартир) при условии приобретения пакета жилищных сертификатов в порядке и на условиях, установленных вышеназванным Положением и условиями эмиссии;

б) получение от эмитента по первому требованию индексированной номинальной стоимости жилищного сертификата. Схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата устанавливается при его выпуске и остается неизменной в течение установленного срока действия жилищного сертификата. Жилищный сертификат удостоверяет внесение первым владельцем (юридическим или физическим лицом, приобретающим сертификат) средств на строительство определенной общей площади жилья, размер которой не меняется в течение установленного срока действия жилищного сертификата. Номинал жилищного сертификата устанавливается в единицах общей площади жилья, а также в его денежном эквиваленте. При этом минимальный номинал жилищного сертификата, выраженный в единицах общей площади жилья, не может быть установлен менее 0,1 м²;

9) постановление Правительства РФ от 21 марта 2006 г. № 153 «О некоторых вопросах реализации подпрограммы „Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством“ федеральной целевой программы „Жилище“ на 2002–2010 годы»;

10) постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. № 675 «О федеральной целевой программе „Жилище“ на 2002–2010 годы»;

11) постановление Правительства РФ от 22 июня 1994 г. № 743 «О государственной поддержке кооперативного жилищного строительства»;

12) Правила предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства РФ от 27 июля 1996 г. № 901;

13) постановление Правительства РФ от 24 апреля 1996 г. № 505 «Об обеспечении жилищными сертификатами граждан Российской Федерации, ставших инвалидами, и и семей граждан, умерших (погибших) вследствие чернобыльской катастрофы, нуждающихся в улучшении жилищных условий»;

14) постановление Правительства РФ от 21 декабря 2004 г. № 817 «Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь»;

15) постановление Правительства РФ от 14 декабря 2004 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»;

16) постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения»;

17) постановление Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. № 1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах»;

18) приказ Госстроя России от 28 июня 2000 г. № 149 «Об утверждении Рекомендаций по дальнейшему развитию страхования в жилищно-коммунальном комплексе».

1.1. Понятие и виды сделок с жилыми помещениями

Недвижимость является одной из категорий гражданского права. В соответствии со ст. 130 ГК РФ недвижимым имуществом считают то имущество, которое не подлежит перемещению (передвижению) либо перемещение которого влечет за собой нанесение этому имуществу значительного (несоразмерного) ущерба. Следовательно, к недвижимым вещам или к недвижимости относятся:

1) **недвижимость по закону**. Это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, например летательные аппараты, сделанные и запущенные в космическое пространство человеком (ст. 130 ГК РФ);

2) **недвижимость, отнесенная иными законами к таковой**. Это предприятия, имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ), включающие в себя как движимое, так и недвижимое имущество, использование которого подчинено единой хозяйственной цели, жилые помещения, кондоминиумы, объекты незавершенного строительства;

3) **недвижимость, обладающая прочной связью с землей, перемещение которой без соразмерного ущерба ее назначению невозможно, либо отнесенная к таковой законодательным актом**. Это:

а) земельные участки, участки недр, т. е. объекты, составляющие единое целое с земельными участками;

б) объекты, прочно связанные с землей, как физически, так и юридически, например здания, сооружения и т. д. Иными словами, недвижимыми вещами являются индивидуально-определенные физически осязаемые предметы, по поводу которых возникают гражданские правоотношения, условием использования которых по назначению является их неразрывная физическая и юридическая связь с землей.

К недвижимости применимы следующие действия:

а) отчуждение и приобретение недвижимых вещей. Данные действия осуществляются исключительно в режиме гласности при обязательной государственной регистрации сделок с недвижимыми вещами (ст. 164, 223 ГК РФ), доступной для ознакомления третьим лицам;

б) различный порядок приобретения права собственности на недвижимые вещи (ст. 225 ГК РФ);

4) **ипотека**. В соответствии с ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» **ипотека (ипотечный кредит)** – это залог недвижимого имущества (главным образом земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды. Ипотечный кредит может быть установлен только в отношении недвижимых вещей (ст. 338 ГК РФ). Иными словами, ипотечный кредит – это ссуда под залог недвижимости. Ипотечные банки предоставляют долгосрочные ссуды на 10, 15, 25 и более лет под залог недвижимости – земли, земельных участков в городах, а также жилых зданий и других строений. Как правило, они мобилизуют свои ресурсы за счет выпуска закладных листов, обеспеченных недвижимым имуществом;

5) наследование недвижимых вещей и их правовой режим.

Наследование недвижимых вещей определяется по нормам права, действующим в месте их нахождения.

Порядок разрешения спора о праве собственности на недвижимость.

Все споры о праве на жилую недвижимость рассматриваются по месту нахождения данной недвижимости (ст. 266 Гражданского процессуального кодекса Российской Федера-

ции (ГКП РФ)), споры об аналогичных правах на движимые вещи – в месте нахождения ответчика, а в случаях, указанных в законе, – в месте, определяемом по выбору истца (ст. 29 ГКП РФ).

Отдельное внимание следует уделить рассмотрению понятия «жилое помещение». Согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) **жилым помещением признается** изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т. е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям законодательства, причем порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами.

В соответствии со ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

1) **жилой дом, часть жилого дома.** Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

2) **квартира, часть квартиры.** Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

3) **комната.** Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Согласно п. 1 ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, причем собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других граждан. Например, он может отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Все вышеназванные действия являются сделками с жилой недвижимостью.

Следовательно, **сделками признаются** действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. При этом сделки могут быть как односторонними, так и многосторонними.

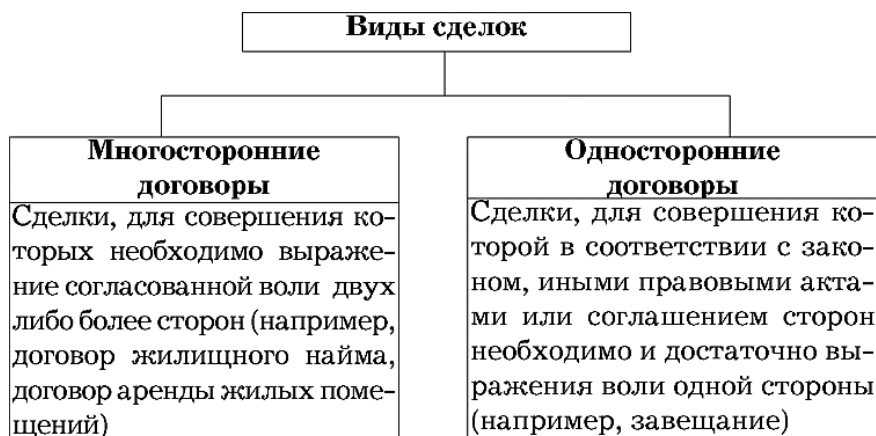
В ст. 154 ГК РФ закрепляются виды сделок (схема 1).

Объектами сделок с жилыми помещениями чаще всего выступают жилые дома, части жилых домов, квартиры и изолированные комнаты. В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, которые не являются частями квартир и предназначены для общего пользования (например, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и т. п.).

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Но если объектом сделки выступает комната в коммунальной квартире или общежитии, то права на объекты общего пользования тоже передаются новому собственнику.

Также сделки с жилыми помещениями можно разделить на виды, приведенные в схеме 2.

Схема 1



Как правило, с жилыми помещениями совершаются следующие сделки.

Купля-продажа – это двухсторонняя сделка, при которой одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Аренда – сделка в соответствии, с которой одна сторона (арендодатель либо наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору либо нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Ипотека (заклад недвижимого имущества) – сделка, в соответствии с которой одна сторона (залогодержатель), являющаяся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны (залогодателя) преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Приватизация – это переход имущества из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан и юридических лиц.

Схема 2



Рента – это сделка, по которой одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Пожизненное содержание с иждивением – сделка, по которой гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Безвозмездное пользование – сделка, при которой одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Мена – сделка, при которой каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.

Дарение – сделка, по которой одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

1.2. Жилые помещения как объекты гражданско-правовых сделок

Жилищное законодательство является основой правовых норм, регулирующих отношения в области использования и эксплуатации жилищного фонда. Юридической базой жилищного законодательства Российской Федерации является Конституция РФ. Так, ст. 40 Конституции РФ в числе основных прав и свобод человека и гражданина провозглашает право на жилище. В Конституции РФ также установлено, что никто не может быть произвольно лишен жилища (ч. 1 ст. 40), жилище неприкосновенно (ст. 25), органы государственной и муниципальной власти должны поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права на жилище (ч. 2 ст. 40) и т. д.

Согласно ст. 5 ЖК РФ **жилищное законодательство состоит** из ЖК РФ и принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных на их основании указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Кроме того, жилищное законодательство находится в тесной связи с административным правом в части ответственности за нарушение жилищного законодательства, а также с финансовым правом в вопросах налогообложения в сфере жилищного фонда и осуществления коммунальных и прочих платежей. Так, например, порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами (п. 3 ст. 15 ЖК РФ).

К подобным нормативным актам относятся:

1) Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании, утвержденное постановлением Правительства РФ от 24 июля 2000 г. № 554. Основной задачей государственного санитарно-эпидемиологического нормирования является установление санитарно-эпидемиологических требований, обеспечивающих безопасность для здоровья человека среды его обитания. Государственные санитарно-эпидемиологические правила устанавливают единые санитарно-эпидемиологические требования к планировке и застройке городских и сельских поселений (п. 1, 3 вышеназванного Положения);

2) Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Названный ФЗ направлен на обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения как одного из основных условий реализации конституционных прав граждан на охрану здоровья и благоприятную окружающую среду;

3) Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения — непригодным для проживания и многоквартирного дома — аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47.

Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в определяемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых

помещений. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В настоящем Положении под зоной вероятных разрушений при техногенных авариях понимается территория, в границах которой расположены жилые помещения и многоквартирные дома, которым грозит разрушение в связи с произошедшей техногенной аварией (п. 36 вышеназванного Положения).

Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл (п. 37 вышеназванного Положения).

Ниже приводятся **санитарно-эпидемиологические правила и нормативы по критериям отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории непригодных для проживания по причине вредного воздействия факторов среды обитания**:

1) Ведомственные строительные нормы ВСН 53–86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Госстроя СССР от 24 декабря 1986 г. № 446;

2) Основания признания жилых домов и жилых помещений непригодными для постоянного проживания, утвержденные приказом Минжилкомхоза РСФСР от 5 ноября 1985 г. № 529;

3) Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 15 декабря 2000 г.

Основаниями возникновения жилищного правоотношения являются определенные обстоятельства, с наличием которых законодательство связывает возникновение правоотношений в сфере использования и эксплуатации жилого фонда. Это:

1) сделки (например, договор найма);

2) административный акт (например, решение местной администрации о предоставлении квартиры);

3) решение суда (например, решение суда о признании права собственности на жилье);

4) приобретательная давность;

5) наследование.

Объектами жилищного права являются жилые помещения. Давайте подробно рассмотрим, какие признаки определяют жилое помещение:

1) **жилое помещение является объектом жилищных прав.** В соответствии с п. 1 ст. 288 ГК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, причем жилое помещение предназначено непосредственно для проживания граждан. Кроме того, согласно п. 2 ст. 288 ГК РФ жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора. Однако на основании п. 3 ст. 288 ГК РФ размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством (ст. 22–24 ЖК РФ);

2) жилое помещение является недвижимым имуществом, потому что жилое помещение относится к объектам, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, и обладает признаком прочной связи с землей;

3) жилое помещение является изолированным, причем изолированное помещение может состоять из одной или нескольких комнат. Однако не могут быть признаны изолированным помещением часть комнаты или смежная комната. А также не может считаться изо-

лированным помещением, если оно создано в результате самостоятельной, т. е. неутвержденной, перепланировки жилья;

4) недвижимое имущество отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Основываясь на вышесказанном, можно сформулировать понятие жилого помещения следующим образом: жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, другим требованиям законодательства, признанное таковым в установленном законом порядке.

Аналогичное определение содержится в ст. 15 ЖК РФ.

1.3. Участники сделок с жилыми помещениями

Сторонами гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями могут выступать различные субъекты экономического оборота. Основными участниками таких сделок являются как граждане, так и юридические лица. Коммерческие организации, выступающие сторонами сделок с жилыми помещениями, должны обладать правоспособностью, которая возникает с момента государственной регистрации юридического лица¹. В ряде случаев совершать сделки с жилыми помещениями могут города и иные муниципальные образования, а также субъекты Российской Федерации в лице соответствующих органов (к примеру, при продаже муниципального или государственного жилья).

В соответствии с п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и другим правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. По общему правилу продавцом в договоре купли-продажи является собственник жилого помещения. При этом граждане, выступающие сторонами сделок с жилыми помещениями, должны обладать полной дееспособностью.

В целях защиты прав недееспособных граждан устанавливаются опека и попечительство. Опекуны являются представителями недееспособных граждан в силу закона и совершают от их имени и в их интересах все необходимые сделки (п. 2 ст. 32 ГК РФ). Однако опекуны не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, и сделки, влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любые другие сделки, влекущие уменьшение имущества подопечного. Изложенные требования относятся и к попечителям, дающим согласие на совершение тех сделок, которые граждане, находящиеся под попечительством (например, дети в возрасте от 14 до 18 лет, а также граждане, ограниченные судом в дееспособности), не вправе совершать самостоятельно².

¹ Ярыгина А. В. Сделки с жилыми помещениями // Жилищное право. 2006. № 7.

² Ярыгина А. В. Сделки с жилыми помещениями // Жилищное право. 2006. № 7.

1.4. Условия действительности сделок с жилыми помещениями

Проводя сделки с жилыми помещениями, необходимо выполнять ряд определенных условий, без соблюдения которых сделка считается недействительной. Давайте подробно рассмотрим эти условия.

Содержание сделки не должно противоречить закону. Если во время проведения сделки было нарушено жилищное законодательство, то такая сделка может быть признана ничтожной, а в ряде случаев – оспоримой. Так, например, недопустимы сделки, направленные на отчуждение объектов общего пользования многоквартирного дома либо квартиры.

Необходимо, чтобы продавец являлся собственником жилого помещения, т. е. чтобы отчуждатель или наследодатель жилого помещения обладал правом собственности на него.

Поэтому в первую очередь необходимо затребовать правоустанавливающие документы. А для получения полной информации об объекте лучше всего обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, запросив в Государственной регистрационной палате выписки из Единого государственного реестра прав. Однако том в случае, когда жилое помещение является государственной или муниципальной собственностью, только договор социального найма жилого помещения может являться документом, подтверждающим право гражданина на данное жилое помещение.

Необходимо наличие у сторон правоспособности и дееспособности. Для признания сделки действительной требуется, чтобы стороны обладали полной дееспособностью, которая наступает с 18 лет. Так, в соответствии со ст. 26 ГК РФ несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя. Исключения составляют случаи, когда несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе самостоятельно, без согласия родителей, усыновителей и попечителя распоряжаться своими заработком, стипендией и иными доходами, осуществлять права автора произведения науки, литературы или искусства, изобретения или иного охраняемого законом результата своей интеллектуальной деятельности, в соответствии с законом вносить вклады в кредитные учреждения и распоряжаться ими, а также совершать мелкие бытовые сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации, сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения.

Вместе с тем существуют обстоятельства, при которых человек приобретает дееспособность в полном размере еще до достижения совершеннолетия. Гражданское право называет это явление эмансипацией (ст. 27 ГК РФ). Она возможна в двух случаях:

- 1) если гражданин вступил в брак;
- 2) если он после достижения 16-летия работает по трудовому договору либо с согласия законных представителей занимается предпринимательской деятельностью.

Решение о признании гражданина эмансипированным принимает орган опеки и попечительства при наличии письменного согласия обоих родителей или законных представителей.

Если подобное согласие получено не было, решение принимается судом, и несовершеннолетний имеет право на заключение договора без разрешения законных представителей.

При оформлении сделок с жилыми помещениями нужно соблюдать права всех, кто проживает в квартире и сохраняет право пользования ею после отчуждения. Так, например, если квартира – совместная собственность мужа и жены, то при продаже учитывают права обоих, для чего необходимо получить нотариально заверенное согласие другого супруга.

В случае, когда жилье находится в общей долевой собственности, при возмездном отчуждении его части в соответствии со ст. 250 ГК РФ остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 255 ГК РФ. Согласно данной статье кредитор участника долевой или совместной собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания. Если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов (ст. 255 ГК РФ).

Также продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение одного месяца, а в праве собственности на движимое имущество – в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу (ч. 2 ст. 250 ГК РФ), причем при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. При этом уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

Необходимо, чтобы волеизъявление участника сделки соответствовало его действительной воле, т. е. совершение данной сделки должно быть добровольным.

Регистрация права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

В случае уклонения одной из сторон от регистрации договора другая сторона может обратиться в суд за защитой своих прав. По решению суда тот, кто необоснованно отказывается от государственной регистрации, возмещает убытки, вызванные задержкой регистрации.

Договор считается заключенным только в том случае, если стороны достигли соглашения по всем существенным условиям купли-продажи жилого помещения, установленным законом:

- 1) предмету договора;
- 2) цене жилого помещения;
- 3) перечню лиц, проживающих в помещении и сохраняющих право пользования им после приобретения жилья покупателем, с указанием их прав пользования.

В противном случае сделка будет считаться недействительной. При этом недействительная сделка не порождает юридических последствий, достижения которых добивались

совершившие ее стороны, а влечет последствия ее недействительности, причем недействительность сделки наступает с момента ее совершения.

Однако согласно п. 2 ст. 172 ГК РФ ничтожная сделка малолетнего по требованию его родителей, усыновителей или опекуна в его интересах может быть признана судом действительной. Кроме того, оспоримая сделка может быть признана судом недействительной не с момента ее совершения, а на будущее. В соответствии с п. 3 ст. 167 ГК РФ содержание оспоримой сделки может исключать признание ее недействительной с момента совершения, и тогда действие сделки прекращается судом на будущее. Это относится к случаям, когда оспоримая сделка частично исполнена.

Последствием недействительности сделки согласно п. 2 ст. 167 ГК РФ является возврат каждой из сторон всего полученного по сделке, именуемый взаимной реституцией. В противном случае стоимость жилья компенсируют в деньгах, причем согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Определении Конституционного Суда РФ от 18 января 2005 г. № 23-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью „Торгово-закупочное предприятие „Александровское““ на нарушение конституционных прав и свобод положением пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации», содержащееся в настоящем пункте положение не препятствует индексации подлежащих возврату денежных сумм с учетом инфляции.

При этом необходимо решить следующие вопросы:

1) как должна определяться стоимость? Данный вопрос решается согласно п. 3 ст. 424 ГК РФ, в котором регламентируется вид договора;

2) на какой момент определяется стоимость? Дата определения возмещаемых убытков производится в соответствии с п. 3 ст. 393 ГК РФ, согласно которого должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 15 ГК РФ. При этом принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено, в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было, – в день предъявления иска. При определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

Общим дополнительным последствием недействительности сделки является правило применения к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке положений о неосновательном обогащении (ст. 1103 ГК РФ). Данная норма в соответствии со ст. 1107 ГК РФ позволяет сторонам недействительной сделки, помимо возврата полученного по сделке в натуре или его стоимости, требовать также доходов, которые были извлечены или могли быть извлечены из этого имущества, а по денежному возмещению – процентов. При возврате имущества или возмещении его стоимости согласно ст. 1108 ГК РФ можно требовать возмещения необходимых затрат с зачетом полученных выгод.

Применительно к отдельным видам недействительных сделок в изъятие из общих правил, определенных п. 2 ст. 167 ГК РФ, взаимная реституция не предусматривается и вводится правило о возврате полученного только одной стороной (ст. 179 ГК РФ) или о взыскании полученного по сделке в доход бюджета (ст. 169 ГК РФ).

Так, например, в соответствии со ст. 179 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего. Если сделка признана недействительной по одному из данных оснований, то потерпевшему возвращается другой стороной все полученное ею по сделке, а при невоз-

возможности возвратить полученное в натуре возмещается его стоимость в деньгах. Имущество, полученное по сделке потерпевшим от другой стороны, а также причитавшееся ему в возмещение переданного другой стороне, обращается в доход Российской Федерации³. При невозможности передать имущество в доход государства в натуре взыскивается его стоимость в деньгах. Кроме того, потерпевшему возмещается другой стороной причиненный ему реальный ущерб.

Кроме того, согласно ст. 169 ГК РФ сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна.

При наличии умысла у обеих сторон такой сделки – в случае исполнения сделки обеими сторонами – в соответствии со ст. 169 ГК РФ, в доход Российской Федерации взыскивается все полученное ими по сделке, а в случае исполнения сделки одной стороной с другой стороны взыскивается в доход Российской Федерации все полученное ею и все причитавшееся с нее первой стороне в возмещение полученного.

При наличии умысла лишь у одной из сторон такой сделки все полученное ею по сделке должно быть возвращено другой стороне, а полученное последней либо причитавшееся ей в возмещение исполненного взыскивается в доход Российской Федерации.

В данном случае необходимо помнить, что за принуждение к совершению сделки или к отказу от ее совершения установлена уголовная ответственность по Уголовному кодексу Российской Федерации (УК РФ).

Особые последствия недействительности сделок купли-продажи и аренды предприятия установлены в:

1) ст. 566 ГК РФ, согласно которой правила ГК РФ о последствиях недействительности сделок и об изменении или расторжении договора купли-продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору продажи предприятия, если такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат общественным интересам;

2) ст. 663 ГК РФ, в соответствии с которой правила ГК РФ о последствиях недействительности сделок, об изменении и расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам.

В некоторых случаях недействительности сделок ГК РФ в качестве иных дополнительных ее последствий предоставляет заинтересованному лицу право требовать возмещения убытков, понесенных вследствие такой недействительности. Требование возмещения убытков допускается в силу ст. 178, 179, 684, п. 3 ст. 951 ГК РФ. В случае, если это право в ГК РФ не упоминается, для заявления подобного требования нет оснований.

³ Бакшинский В. Ю. Правовое регулирование хозяйственной деятельности. М.: ИПБ-БИНФА, 2002.

Глава 2. Сделки, направленные на отчуждение и приобретение жилых помещений

Как уже отмечалось выше, сделки с жильем – это действия физических и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей в отношении жилых помещений⁴. Владельцы жилых помещений могут распоряжаться своим жильем путем заключения гражданско-правовых сделок купли-продажи, мены, дарения, завешания и залога. В случае когда гражданин проживает в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма, то в соответствии со ст. 72 ЖК РФ вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю. Граждане, пользующиеся жилищем на основании договора социального найма, вправе заключать договор обмена жилыми помещениями. Наиболее распространенным видом сделок с жилыми помещениями является договор.

Одним из часто встречающихся видов сделок с жилой недвижимостью является договор в простой письменной форме:

- 1) договор купли-продажи недвижимого имущества (ст. 550 ГК РФ);
- 2) договор мены недвижимого имущества (ст. 567, 550 ГК РФ);
- 3) договор дарения недвижимого имущества (ст. 574 ГК РФ);
- 4) договор аренды недвижимого имущества (ст. 609 ГК РФ);
- 5) договор доверительного управления имуществом (ст. 1017 ГК РФ);
- 6) договор выдела доли имущества в натуре (ст. 252 ГК РФ);
- 7) договор раздела общего имущества супругов (ст. 256 ГК РФ, ст. 38 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ));
- 8) изменение долей в праве долевой и определение долей в совместной собственности (ст. 245, 252, 254 ГК РФ);
- 9) другие договоры, совершение которых в простой письменной форме не противоречит действующему законодательству.

Рассмотрим подробнее требования, которые предъявляются к самым распространенным договорам – договорам, совершаемым в простой письменной форме:

- 1) подлинные экземпляры договоров готовятся в количестве, равном числу сторон в договоре, плюс подлинный экземпляр в дело правоустанавливающих документов;
- 2) в договоре должно быть указано наименование договора, например «Договор мены», «Договор купли-продажи», «Договор дарения» и т. д.;
- 3) место и дата заключения договора указываются полностью;
- 4) фамилия, имя, отчество, адрес местожительства, реквизиты документов, удостоверяющих личность, дата рождения для физических лиц указываются полностью;
- 5) название юридических лиц, их местонахождение, данные государственной регистрации, ИНН, наименования и данные документов представителей указываются полностью и без сокращений;
- 6) договор обязательно должен содержать существенные условия договора. Так, например, для договора купли-продажи существенными условиями являются следующие:

- а) предмет договора, описание недвижимого имущества и его местонахождение на основании документов органов кадастрового учета и органов, осуществляющих учет строений, кадастровый номер объекта;

⁴ Ярыгина А. В. Сделки с жилыми помещениями // Жилищное право. 2006. № 7.

- б) цена договора, условия об оплате и условия расчетов;
- в) перечень лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем или ссылка на отсутствие таких лиц.

В случае отсутствия в договоре продажи жилого помещения хотя бы одного из вышеуказанных существенных условий договор не считается заключенным, а поэтому переход прав на недвижимость не подлежит государственной регистрации. В этой главе мы подробно рассмотрим все вышеназванные действия в отношении жилых помещений.

2.1. Купля-продажа жилых помещений

Самой распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, является договор купли-продажи жилого помещения⁵. Все действия по продаже жилых помещений прописаны в гл. 30 «Продажа недвижимости» ГК РФ. Так, согласно ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору (ст. 550 ГК РФ).

После введения в действие ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не требуется нотариально удостоверить договор купли-продажи недвижимости. При этом в подтверждение факта заключения договора купли-продажи жилого помещения, согласно Определению СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17 июня 2003 г. № 16-В03-6 «неправильное применение норм материального и процессуального права повлекло ошибочное разрешение спора о признании недействительной сделки купли-продажи дома. В подтверждение факта заключения договора купли-продажи дома сторона по сделке не вправе ссылаться на свидетельские показания». После того как принимается решение о покупке жилой недвижимости, необходимо заключить договор о задатке между продавцом и покупателем (прил. 1), после чего начинается подготовка к заключению договора купли-продажи.

Рассмотрим, какие же документы необходимо представить для проведения сделки:

- 1) заявления от всех участников сделки;
- 2) документы, подтверждающие оплату за регистрацию;
- 3) документы, удостоверяющие личность участников сделки. Это, как правило, паспорта и их ксерокопии (страница с фотографией и страница с пропиской);
- 4) доверенность (в случае необходимости);
- 5) договор в количестве, равном числу сторон в договоре, и подлинный экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов.

Сторона, продающая жилую недвижимость, представляет следующие документы (правоустанавливающие документы на жилое помещение): свидетельство о собственности на жилище, договор купли-продажи, договор мены, договор ренты, свидетельство о праве на наследство (прил. 3), свидетельство о государственной регистрации права (прил. 4) и т. д.

Рассмотрим более подробно свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество. Образец данного свидетельства установлен постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с п. 71 названных Правил свидетельство о государственной регистрации прав, выдаваемое правообладателю, является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности полиграфической продукции уровня «Б», а также учетную серию и номер. Свидетельство выдается правообладателю при регистрации любого вещного права на объект недвижимого имущества.

⁵ Ярыгина А. В. Сделки с жилыми помещениями // Жилищное право. 2006. № 7.

Согласно п. 74 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним **свидетельство о государственной регистрации прав содержит:**

- 1) фамилию, имя, отчество, дату рождения, паспортные данные, место жительства правообладателя;
- 2) описание объекта (например, жилой дом, квартира, гараж и прочее, адрес, площадь, этажность, кадастровый номер);
- 3) вид зарегистрированного права (например, собственность);
- 4) основание приобретенного права. Это, например, свидетельство о праве на наследство, договор приватизации жилого помещения, решение суда о признании права, договор купли-продажи, дарения и т. д.

В случае общей совместной собственности в свидетельстве указываются все правообладатели, и свидетельство выдается в единственном экземпляре для всех правообладателей.

В случае общей долевой собственности в свидетельстве указываются все правообладатели, а свидетельство выдается каждому из собственников. Сведения об иных участниках долевой собственности указываются на оборотной стороне свидетельства и содержат фамилии, имена, отчества участников долевой собственности, а также размер их доли в праве.

В случае выдачи свидетельства о государственной регистрации права участнику общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения на оборотную сторону свидетельства вносятся слова «Иные участники общей долевой собственности в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на», далее указывается дата регистрации права участника долевой собственности, которому выдается свидетельство, а также вносятся слова «Права не зарегистрированы», если права (доли в праве) иных участников общей долевой собственности на момент выдачи свидетельства о государственной регистрации права не зарегистрированы.

Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, собственникам помещений в многоквартирном доме не выдаются. Сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, включаются в выдаваемое собственнику помещения в многоквартирном доме свидетельство о государственной регистрации права посредством дополнительного описания в нем названных объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на это имущество в соответствии с п. 39 рассматриваемых Правил.

В соответствии с Инструкцией о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной приказом Минюста России от 18 сентября 2003 г. № 226, графа «Существующие ограничения (обременения) права» заполняется в случаях, когда к указанному в графе «Дата выдачи» моменту в Едином государственном реестре прав было зарегистрировано ограничение (обременение) права. В данной графе указывается вид зарегистрированных ограничений (обременений) права (например, арест). В случае отсутствия зарегистрированных ограничений (обременений) права в названной графе указываются слова «Не зарегистрировано».

Сведения о дате и номере регистрации права должны совпадать с датой и номером регистрации, указанными на соответствующем листе подраздела II-1 Единого государственного реестра прав.

Заполненное свидетельство подписывается государственным регистратором с обязательным указанием его фамилии и инициалов, после чего скрепляется печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Вместе со свидетельством представляются:

1) справка из Бюро технической инвентаризации (БТИ) об оценке жилого помещения, а также экспликация и поэтажный план;

2) кадастровый план земельного участка;

3) справка из ЖЭУ, содержащая сведения о лицах, проживающих в отчуждаемых жилых помещениях, по форме № 1 (прил. 2);

4) справка из налогового органа об отсутствии задолженности по уплате налога на имущество, переходящее в порядке наследства или дарения в том случае, если правоустанавливающими документами на отчуждаемое жилое помещение являются договор дарения или свидетельство о праве на наследство;

5) согласие органов опеки и попечительства на совершение сделки при условии наличия в числе собственников или проживающих в отчуждаемом жилом помещении несовершеннолетних граждан. Так, в соответствии с письмом Минобразования России от 9 июня 1999 г. № 244/265 «О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних» рассмотрение всех вопросов, связанных с отчуждением жилой площади, заключением, а также изменением всевозможных договоров, косвенно или напрямую затрагивающих законные права и интересы несовершеннолетних, проживающих в семье либо лишенных родительского попечения и помещенных в государственные учреждения любых форм собственности на полное государственное обеспечение, а также выпускников данных учреждений, следует проводить коллегиально с учетом мнения законных представителей, самих несовершеннолетних на заседаниях комиссий (советов) по охране прав детей, а также других органов, на которые органами местного самоуправления возложены функции по опеке, попечительству в отношении несовершеннолетних.

Продажа жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, находящимся в учреждениях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, выпускников в возрасте до 18 лет либо проживающих в семьях опекунов или попечителей, не рекомендуется⁶.

При рассмотрении вопросов по отчуждению жилых помещений, принадлежащих на праве собственности, в том числе несовершеннолетним, органам опеки и попечительства рекомендуется запрашивать дополнительно к документам, установленным в письме Минобразования России от 20 февраля 1995 г. № 09-М «О защите жилищных прав несовершеннолетних» **следующие документы:**

1) заявление несовершеннолетнего старше 14 лет о согласии на данную сделку;

2) справки БТИ, удостоверяющие балансовую стоимость жилых помещений на момент обращения;

3) разрешение на регистрацию в населенном пункте субъекта Российской Федерации в случае выезда семьи по новому адресу из ОВД;

4) выписку (справку) из домовой книги с места регистрации несовершеннолетнего по месту жительства. В случае выдачи органом опеки и попечительства предварительного разрешения на совершение сделки по продаже жилых помещений с приобретением жилья после его продажи (с последующим приобретением) в постановляющей части постановления (распоряжения) необходимо указывать, что продажа производится с обязательным приобретением жилой площади на имя несовершеннолетнего в случае, если он теряет долю собственности, или указывается, где он будет проживать в случае, если он является только членом семьи собственника. И только на этом основании оформляется договор продажи жилого помещения с условием. При этом копия договора представляется в орган опеки и попечительства. Оформление предварительного разрешения на совершение сделки

⁶ Ювенальное право: Учебник для вузов / Под ред. А. В. Заряева, В. Д. Малкова. М.: Юстицинформ, 2005.

с жилыми помещениями, в которых несовершеннолетние являются собственниками, сособственниками, членами семьи собственника жилого помещения, дома, производится в форме постановления (распоряжения) органа местного самоуправления по местожительству несовершеннолетних. Органы опеки и попечительства обязаны принять меры по сохранности жилых помещений до момента окончательного их заселения в случае временного отсутствия выпускников интернатных учреждений из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в связи с продолжением учебы в других учебных заведениях (письмо Минобрнауки России «О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних»);

5) нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу жилого помещения в случае, если оно является общим совместным имуществом супругов.

В случае продажи комнаты представляются нотариально удостоверенные заявления от всех сособственников квартиры, где расположена данная комната, об отказе от покупки указанной комнаты. Это положение основывается на ст. 42 ЖК РФ, в соответствии с которой **доля в праве общей собственности на общее имущество:**

1) в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты;

2) в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире;

3) в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату.

Кроме того, согласно п. 4 ст. 42 ЖК РФ при переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире доля в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире нового собственника такой комнаты равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такой комнаты.

Однако собственник комнаты в коммунальной квартире не имеет права:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату (п. 5 ст. 42 ЖК РФ).

Также необходимо помнить, что согласно ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 255 ГК РФ, и в других случаях, предусмотренных законом.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество – в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке

перевода на него прав и обязанностей покупателя. При этом уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

Приобретающая сторона представляет следующие документы:

- 1) документы, подтверждающие внесение платы за регистрацию;
- 2) документы, удостоверяющие личность участников сделки;
- 3) согласие супруга на приобретение объекта и регистрацию права собственности (нотариально удостоверенное).

Для регистрации сделки и перехода права на недвижимое имущество по договорам, совершенным в простой письменной форме, где участниками сделки являются юридические лица, необходимы следующие документы.

Общие документы для обеих сторон:

- 1) заявление от всех участников сделки;
- 2) документы, подтверждающие внесение платы за регистрацию;
- 3) документы, удостоверяющие личность и подтверждающие полномочия участников сделки:
 - а) свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
 - б) учредительные документы со всеми изменениями и дополнениями;
 - в) свидетельство о постановке на налоговый учет;
 - г) документ, подтверждающий полномочия руководителя (протокол об избрании, приказ о назначении на должность, контракт и т. д.);
 - д) свидетельство о постановке на налоговый учет;
 - е) доверенность, подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью юридического лица, при обращении представителя юридического лица;
- 4) договор отчуждения недвижимого имущества;
- 5) решение компетентных органов продавца и покупателя о совершении сделки. Для акционерных обществ – соблюдение требований ст. 79 Закона РФ «Об акционерных обществах», для обществ с ограниченной ответственностью – соблюдение требований ст. 46 Закона РФ «Об обществах с ограниченной ответственностью»;
- 6) справка от главного бухгалтера о стоимости сделки по отношению к активам общества и бухгалтерский баланс (если решение принимают учредители, то последние два документа не представляются).

Сторона, продающая жилую недвижимость, представляет:

- 1) правоустанавливающий документ на объект недвижимости (прил. 3);
- 2) свидетельство о государственной регистрации прав учреждения юстиции (при его наличии);
- 3) для акционерных обществ – справку из Фонда имущества соответствующего субъекта Российской Федерации о количестве акций, находящихся в государственной собственности;
- 4) техническое описание объекта, выдаваемое органом технической инвентаризации;
- 5) документы, подтверждающие право на земельный участок и кадастровый план земельного участка (при сделках с землей);
- 6) справку из ЖЭУ, содержащую сведения о лицах, проживающих в жилых помещениях;
- 7) согласие органов опеки и попечительства на совершение сделки при условии наличия в числе собственников или проживающих несовершеннолетних граждан;
- 8) справку из налоговой инспекции об отсутствии задолженности в случаях, предусмотренных законодательством.

При подписании договора стороны сделки должны соблюдать следующие условия:

- 1) договор должен быть подписан собственноручно всеми его сторонами или их представителями;
- 2) физические лица пишут разборчиво и полностью свои фамилии, имена, отчества и ставят подписи;
- 3) представители несовершеннолетних, например мать, отец, опекун или попечитель, дают свое согласие на совершение сделки записью «согласен». Пишут полностью фамилии, имена, отчества и ставят подписи;
- 4) в договорах, заключенных в простой письменной форме, приписки, зачеркнутые слова, иные исправления не допускаются, за исключением случаев, когда они оговорены и скреплены подписями сторон;
- 5) в случаях, предусмотренных законом, составляются передаточные акты или иные документы о передаче недвижимого имущества;
- 6) в тексте договора стороны подтверждают, что он ими прочитан, содержание договора, права и обязанности сторонам понятны;
- 7) договоры, имеющие объем более одного листа, должны быть прошиты, пронумерованы. Количество прошнурованных листов заверяется подписью сотрудника учреждения с приложением печати учреждения, скрепляется подписями сторон.

Кроме вышеперечисленных условий договора купли-продажи жилой недвижимости, в договоре могут быть указаны другие важные условия, конкретизирующие определенные права и обязанности стороны по договору.

К таким обязанностям относятся:

- 1) право собственности или хозяйственного ведения продавца и основания возникновения этого права;
- 2) ограничения прав продавца, обременения имущества залогами, правами третьих лиц или гарантии продавца об отсутствии таковых;
- 3) условия и порядок оплаты имущества покупателем;
- 4) условия и порядок передачи имущества продавцом;
- 5) обязательства сторон по регистрации перехода права собственности.

После подписания договор регистрируют. Уклонение от государственной регистрации прав может быть оспорено только в судебном порядке. Так, суд может по требованию другой стороны или судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности, причем сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации договора, обязана возместить убытки другой стороне.

А в случае, если в Государственной регистрационной палате отказываются регистрировать договор купли-продажи, то в соответствии с приказом Минюста России от 14 сентября 2006 г. № 293 «Об утверждении Административного регламента исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и порядком обжалования действий (бездействия) и решений, осуществляемых (принятых) в ходе исполнения государственной функции, вы имеете право на обжалование действий или бездействия должностных лиц Росрегистрации, ее территориальных органов в досудебном и судебном порядке. И, кроме того, на основании данного документа заявители могут обжаловать действия должностных лиц:

- 1) обособленных подразделений территориальных органов росрегистрации – в территориальные органы Росрегистрации, Федеральную регистрационную службу;
- 2) территориальных органов Росрегистрации – в Федеральную регистрационную службу;

3) Федеральной регистрационной службы, руководителя Федеральной регистрационной службы – в Министерство юстиции Российской Федерации;

4) руководителя Федеральной регистрационной службы, в том числе в связи с принятием основанных на законодательстве Российской Федерации мер в отношении действий или бездействия должностных лиц Росрегистрации и ее территориальных органов, – в Министерство юстиции Российской Федерации.

Заявители имеют право подать жалобу или письменное заявление. Должностные лица Росрегистрации, а также территориальные органы Росрегистрации или их обособленные подразделения проводят личный прием заявителей по предварительной записи в соответствии с п. 51 Административного регламента.

Запись заявителей проводится при личном обращении или с использованием средств телефонной связи по номерам телефонов, которые размещаются на интернет-сайтах и информационных стендах Государственной регистрационной палаты или ее территориальных органов. Специалист, осуществляющий запись заявителей на личный прием, информирует заявителя о дате, времени, месте приема, должности, фамилии, имени и отчестве должностного лица, осуществляющего прием (по административному регламенту).

При обращении заявителей в письменной форме срок рассмотрения письменного обращения не должен превышать 30 дней с момента регистрации такого обращения. В исключительных случаях, в том числе при принятии решения о проведении проверки в соответствии с п. 152 Административного регламента, при направлении Росрегистрацией запроса в соответствующий территориальный орган о представлении дополнительных документов и материалов, а также в случае направления запроса другим государственным органам, органам местного самоуправления и иным должностным лицам для получения необходимых для рассмотрения обращения документов и материалов руководитель Росрегистрации вправе продлить срок рассмотрения обращения не более чем на 30 дней, уведомив о продлении срока его рассмотрения заявителя.

Заявитель в своем письменном обращении в обязательном порядке указывает либо наименование органа, в которое направляет письменное обращение, либо фамилию, имя, отчество соответствующего должностного лица, либо должность соответствующего лица, а также свою фамилию, имя, отчество, полное наименование для юридического лица, почтовый адрес, по которому должны быть направлены ответ, уведомление о переадресации обращения, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит личную подпись и дату.

Дополнительно в письменном обращении могут быть указаны:

1) наименование должности, фамилия, имя и отчество специалиста, решение, действие (бездействие) которого обжалуется (при наличии информации);

2) обстоятельства обжалуемого действия (бездействия), основания, по которым заявитель считает, что нарушены его права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к их реализации либо незаконно возложена какая-либо обязанность;

3) другие сведения, которые заявитель считает нужным сообщить.

В случае необходимости в подтверждение своих доводов заявитель прилагает к письменному обращению документы и материалы либо их копии.

По результатам рассмотрения обращения должностное лицо Государственной регистрационной палаты принимает решение об удовлетворении требований заявителя либо об отказе в его удовлетворении. Письменный ответ, содержащий результаты рассмотрения письменного обращения, направляется заявителю.

Если в письменном обращении не указаны фамилия заявителя, направившего обращение, и почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, ответ на обращение не дается. Государственная регистрационная палата при получении письменного обращения, в котором содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоро-

вью и имуществу должностного лица, а также членов его семьи, вправе оставить обращение без ответа по существу поставленных в нем вопросов и сообщить заявителю, направившему обращение, о недопустимости злоупотребления правом.

Если текст письменного обращения не поддается прочтению, ответ на обращение не дается, о чем сообщается заявителю, направившему обращение, если его фамилия и почтовый адрес поддаются прочтению. Если в письменном обращении заявителя содержится вопрос, на который заявителю многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, руководитель Государственной регистрационной палаты вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с заявителем по данному вопросу при условии, что указанное обращение и ранее направляемые обращения направлялись в Государственную регистрационную палату, или в один и тот же ее территориальный орган, или одному и тому же должностному лицу. О данном решении уведомляется заявитель, направивший обращение. Если ответ по существу поставленного в обращении вопроса не может быть дан без разглашения сведений, составляющих государственную или иную охраняемую федеральным законом тайну, заявителю, направившему обращение, сообщается о невозможности дать ответ по существу поставленного в нем вопроса в связи с недопустимостью разглашения указанных сведений. Обращение, в котором обжалуется судебное решение, возвращается гражданину, направившему обращение, с разъяснением порядка обжалования данного судебного решения. Заявители вправе обжаловать решения, принятые в ходе исполнения государственной функции, действия или бездействие должностных лиц Государственной регистрационной палаты, в судебном порядке. Заявители могут сообщить о нарушении своих прав и законных интересов, противоправных решениях, действиях или бездействии должностных лиц Государственной регистрационной палаты, нарушении положений Административного регламента, некорректном поведении или нарушении служебной этики:

- 1) по номерам телефонов, содержащихся в приложении 1 к Административному регламенту;
- 2) на интернет-сайт и по электронной почте органов, исполняющих государственную функцию.

Сообщение заявителя должно содержать следующую информацию:

- 1) фамилию, имя, отчество гражданина (наименование юридического лица), которым подается сообщение, его местожительство или местопребывание;
- 2) наименование органа, должность, фамилию, имя и отчество специалиста (при наличии информации), решение, действие (бездействие) которого нарушают права и законные интересы заявителя;
- 3) суть нарушения прав и законных интересов, противоправного решения, действия (бездействия);
- 4) сведения о способе информирования заявителя о принятых мерах по результатам рассмотрения его сообщения.

Порядок расторжения и изменения договора установлен ст. 452 ГК РФ, в соответствии с которой соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, других правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо при неполучении ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в 30 дневный срок (ч. 2 ст. 452 ГК РФ). При решении вопроса о расторжении договора необходимо помнить о том, что в соответствии с п. 4 ст. 453 ГК РФ при изменении договора обязатель-

ства сторон сохраняются в измененном виде. Но при расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора. Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если другое не установлено законом или соглашением сторон. Однако в случае, если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора (ст. 453 ГК РФ). При этом для решения спора о расторжении и изменении договора в суде установлено обязательное досудебное урегулирование спора.

Так, например, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в своем Информационном письме от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» указал, что, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. Рассмотрим следующий пример.

Пример

Облпотребсоюз обратился в арбитражный суд с иском о понуждении акционерного общества зарегистрировать сделку купли-продажи жилого дома.

Судом первой инстанции в иске отказано по тому мотиву, что облпотребсоюз не обращался в регистрирующий орган с требованием о регистрации договора купли-продажи.

Апелляционная инстанция отменила решение суда и приняла постановление о регистрации сделки купли-продажи недвижимости. При этом апелляционная инстанция правомерно исходила из следующих обстоятельств.

Между облпотребсоюзом (продавцом) и акционерным обществом (покупателем) была заключена двухсторонняя сделка купли-продажи жилого дома. Сделка сторонами исполнена. Стоимость дома уплачена покупателем продавцу, а передача осуществлена по акту приема-передачи. Правомерность заключения этого договора не оспаривалась. Покупатель не обращался с требованием зарегистрировать эту сделку в регистрирующий орган, поскольку утратил к ней интерес из-за ее убыточности.

В соответствии с п. 3 ст. 165 ГК РФ, где сказано, что если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, то суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. Договор продажи жилого дома, согласно ст. 558 ГК РФ, подлежит обязательной государственной регистрации. Поскольку сделка исполнена, а правообладатель ее не зарегистрировал, облпотребсоюз правомерно обратился за защитой своих интересов в суд. Апелляционная инстанция бездействие акционерного общества обоснованно квалифицировала как уклонение от государственной регистрации сделки. Данное решение суда является

основанием для возникновения у соответствующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки.

Приложение 1

Договор (соглашение) о задатке

г. Саратов

«__»_____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Продавец» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Стороны обязуются подготовить необходимые документы и заключить в установленном законом порядке Договор купли-продажи объекта недвижимости, расположенного по адресу:

г. Саратов _____, дом № _____, кв. № _____, и представляющую собой _____-комнатную квартиру, расположенную на _____этаже _____этажного дома, принадлежащую Продавцу на основании _____

_____.

Продавец определил стоимость объекта недвижимости в размере: _____ (_____) руб.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Покупатель обязуется:

2.1.1. Полностью выплатить стоимость вышеупомянутого объекта недвижимости в указанный настоящим Договором срок.

2.1.2. Имеет право до подписания настоящего Договора привлечь специалистов для обследования технического состояния приобретаемого объекта недвижимости. После подписания настоящего Договора техническое состояние не является предметом обсуждения.

2.2. Продавец обязуется:

2.2.1. Продать Покупателю предложенный объект недвижимости.

2.2.2. Подготовить документы на приобретаемый объект недвижимости, необходимые для совершения сделки.

2.2.3. Предупредить Покупателя о правах третьих лиц на объекты недвижимости, если таковые имеются.

2.2.4. Не менять обговоренную цену.

2.2.5. Не ухудшать техническое состояние объекта недвижимости с момента осмотра его Покупателем.

2.2.6. Выписать из продаваемого объекта недвижимости всех прописанных в нем.

2.2.7. Освободить объект недвижимости в течение _____ после подписания Договора купли-продажи в регистрирующем органе.

3. Порядок и формы расчетов

3.1. При подписании настоящего Договора Покупатель передает Продавцу сумму в размере _____ (_____), которая является задатком за продаваемый объект недвижимости.

3.2. Окончательные финансовые расчеты между Покупателем и Продавцом производится в сумме _____ (_____).

3.3. Оплату по оформлению Договора купли-продажи в регистрирующем органе производит _____ % Продавец, _____ % Покупатель.

4. Особые условия

5. Срок действия и пролонгации Договора

5.1. Настоящий Договор действует с момента подписания и до «__» _____ 20__ г.

5.2. По взаимной договоренности сторон срок действия Договора может быть продлен, о чем должно быть составлено приложение к данному Договору.

5.3. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

ПРОДАВЕЦ:	ПОКУПАТЕЛЬ:
Адрес:	Адрес:
Паспортные данные:	Паспортные данные:
Подпись	Подпись

6. Реквизиты сторон

Приложение 2

Справка из ЖЭУ (форма 1)

Место для штампа

Форма № 1

Действительна в течение 30 дней

СПРАВКА

Дана в том, что в квартире (доме) по адресу _____

Ф. И. О.	Возраст	Родствен- ные отноше- ния	Дата постанов- ки на регистра- ционный учет	Дата снятия с регист-рати- онного учета

Количество комнат _____.

Общая площадь _____.

Жилая площадь _____.

Зарегистрированы: _____.

Перечень лиц, снявшихся с регистрационного учета, но сохраняющих право проживания по вышеуказанному адресу (несовершеннолетние дети, лица, выписанные на учебу, проходящие военную службу по призыву, находящиеся в местах лишения свободы и т. д.).

Ф. И. О.	Возраст	Родствен- ные отно- шения	Дата постанов- ки на регистра- ционный учет	Дата снятия с регистрацион- ного учета

Данные приведены на основании

Начальник ЖЭУ (Председатель ЖСК)

_____ Ф. И. О. _____

Бухгалтер

_____ Ф. И. О. _____

Паспортист

_____ Ф. И. О. _____

Дата выдачи « ____ » _____ 20__ г.

Приложение 3

Свидетельство о праве на наследство

г. Саратов

22 августа 2001 года

От имени Российской Федерации я, Е. В. Миронова, нотариус города Саратова, удостоверяю, что на основании ст. 532 Гражданского кодекса Российской Федерации наследницей имущества гр. Михаила Никаноровича Удалова, умершего 3 января 2001 г. (свидетельство о смерти 1-РУ № 588475 выдано 5 января 2001 г. отделом регистрации смерти по городу Саратову Комитета по делам ЗАГС при Правительстве Саратовской области), является: жена Валентина Васильевна Удалова, 11 октября 1932 г. рождения, паспорт серии У1-РУ № 643930 выдан 19 сентября 1979 г. Отделом внутренних дел Кировского райисполкома города Саратова, зарегистрированная по адресу: город Саратов, ул. Геологическая, дом 1 (в том числе 2/3 (две третьих) доли наследственного имущества перешли к ней в результате отказа в ее пользу наследников по закону Владимира Михайловича Удалова, зарегистрированного по адресу: город Саратов,

проспект 50 лет Октября, дом 15, кв. 177, и Александра Михайловича Удалова, зарегистрированного по адресу: город Саратов, 3-й Солдатский проезд, дом 1-А, кв. 42 (детей наследодателя).

Наследственное имущество, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из жилого дома, находящегося по адресу: город Саратов, ул. Геологическая, дом 1 (один).

Указанный жилой дом состоит из жилого одноэтажного с нежилым кирпичным подвалом деревянного строения Литер А1 полезной площадью 66,9 (шестьдесят шесть целых девять десятых) кв. м, в том числе жилой площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв. м, кирпичным гаражом, железобетонным колодцем и деревянным наружным сооружением, расположен на земельном участке размером 555 (пятьсот пятьдесят пять) кв. м в бессрочное пользование, по данным последней инвентаризации 545 (пятьсот сорок пять) кв. м.

Указанный дом принадлежит на праве частной собственности умершему Михаилу Никаноровичу Удалову на основании свидетельства о праве на наследство, выданного Первой Саратовской государственной нотариальной конторой 14 апреля 1971 г. по реестру за № 3-3319, зарегистрированного в Бюро технической инвентаризации города Саратова 14 апреля 1971 г. пл. кв. п. Мирный, Кировский район, кн. 055 р, 27404, и справки Бюро технической инвентаризации города Саратова от 16 августа 2001 г.

Инвентаризационная оценка дома составляет 85 710 руб. (восемьдесят пять тысяч семьсот десять руб.). Сведений о сервитутах, ограничениях, запрещениях, аресте, судебных спорах на вышеуказанный жилой дом на день выдачи настоящего свидетельства не имеется.

Первый экземпляр настоящего свидетельства подлежит предъявлению в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – Саратовскую областную регистрационную палату для регистрации перешедшего к наследнице права.

Зарегистрировано в реестре за № _____. От уплаты по тарифу освобождено на основании п. 6 ст. 5 Закона РФ от 31 декабря 1995 г. № 226-ФЗ «О государственной пошлине».

Наследственное дело № 118 за 2001 г.

Лицензия № 003664 выдана 2 марта 1999 г. Министерством юстиции Саратовской области.

Приказ № 108 от 24.05.1999 г. Министерства юстиции Саратовской области.

НОТАРИУС

Е.В. Миронова

Приложение 4

Свидетельство о государственной регистрации права

Российская Федерация.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Свидетельство о государственной регистрации права о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «___» _____ г. сделана запись регистрации № _____.

Регистратор _____
(Ф. И. О.) (Подпись)

М. П.

серия XX № XXXXXX

Государственная регистрация сделки в отношении недвижимого имущества, а также права собственности или иного вещного права, возникшего на основании сделки, удостоверяется штампом регистрационной надписи на документах.

Формы штампа регистрационной надписи на документах.

Федеральная регистрационная служба

Произведена государственная регистрация _____.
Дата регистрации _____.
Номер регистрации _____.
Регистратор _____.
(подпись) (Ф. И. О.)

М. П.

Территориальный орган Федеральной регистрационной службы (наименование)

Номер регистрационного округа _____.
Произведена государственная регистрация _____.
Дата регистрации _____.
Номер регистрации _____.
Регистратор _____.
(подпись) (Ф. И. О.)

М. П.

Приложение 5

Договор купли-продажи квартиры

г. _____ «___» _____ 20__ г.

(Ф. И. О.)

паспорт серии _____ № _____, выданный «___» _____ 20__ г.,
проживающий по адресу: _____,
именуемый в дальнейшем «Продавец», и _____

(Ф. И. О.)
паспорт серии _____ № _____, выданный «___» _____ 20__ г.,
проживающий по адресу: _____,
именуемый в дальнейшем «Покупатель», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Продавец продал, а Покупатель приобрел в собственность
квартиру №__ в доме №__ по улице _____
_____ в городе _____.

2. На момент заключения настоящего Договора указанная
квартира принадлежит Продавцу на праве собственности, что
подтверждается свидетельством о праве собственности на квар-
тиру, выданным _____. Номер свидетельства _____.
Дата выдачи — «___» _____ 20__ г. (Вариант 1) договором
купли-продажи (мены, дарения) квартиры, заключенным «___»
_____ 20__ г., удостоверенным нотариусом _____

(Ф. И. О. нотариуса, нотариальный округ, дата нотариального удостове-
рения договора, номер реестра).

Договор зарегистрирован в _____
(наименование органа, осуществившего государственную регистрацию,
дата регистрации, другие сведения)

(Вариант 2) справкой БТИ _____
(наименование БТИ)

выданной «___» _____ 20__ г. за №__ (бланк справки №__).

3. Квартира состоит из _____ жилых комнат, имеет согласно справке _____ БТИ общую площадь _____ кв. м, общую площадь без учета лоджий и балконов _____ кв. м, жилую площадь _____ кв. м. Согласно справке _____ БТИ стоимость квартиры составляет _____ руб.
(сумма цифрами и прописью)

До подписания настоящего Договора квартира осмотрена Покупателем.

Недостатки или дефекты, препятствующие использованию квартиры по назначению, на момент осмотра Покупателем не обнаружены.

4. Стороны настоящего Договора договорились оценить квартиру в _____ руб.
(сумма цифрами и прописью)

Покупатель выплачивает Продавцу стоимость квартиры

_____ (наличными деньгами, путем безналичных расчетов, одномоментно или периодическими платежами с внесением аванса и т.п.)
в срок не позднее _____ со дня нотариального удостоверения настоящего договора, но до его государственной регистрации в _____
(орган, осуществляющий государственную регистрацию)

5. До заключения настоящего Договора квартира, являющаяся его предметом, никому не отчуждена, не заложена, не обещана, в споре не состоит, в доверительное управление, аренду, качестве вклада в уставный капитал юридических лиц не передана, иными правами третьих лиц не обременена.

Примечание. В соответствии со ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи квартиры (части квартиры), в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень таких лиц с указанием их прав на пользование продаваемой квартирой (частью квартиры). Поэтому в таких случаях необходимо включить в договор соответствующие правила.

Под арестом или запрещением указанная квартира согласно справке БТИ _____ от «___» _____ 20__ г. № _____ не значится.

На момент заключения настоящего Договора в квартире никто не зарегистрирован, что подтверждается копией финансового лицевого счета № _____, выданной

_____ (наименование органа)
«___» _____ 20__ г.

6. Право собственности у Покупателя на приобретаемую по настоящему Договору квартиру возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на данную квартиру в _____.
(наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию)

7. С момента приобретения права собственности на квартиру, являющуюся предметом настоящего Договора, Покупатель осуществляет права владения, пользования и распоряжения данной квартирой в соответствии с ее назначением, принимает на себя бремя расходов, связанных с содержанием квартиры и уплатой налогов.

8. Передача Продавцом квартиры, указанной в п. 1 настоящего Договора, и ее принятие Покупателем осуществляются на основании передаточного акта, подписанного сторонами договора. После подписания передаточного акта обязательства сторон по настоящему Договору считаются выполненными полностью.

9. Продавец обязан освободить квартиру от находящихся в ней принадлежащих ему предметов и иного имущества в срок не позднее _____.

10. Расходы по оформлению настоящего Договора несет

(Покупатель, Продавец)

11. Споры сторон, вытекающие из настоящего Договора или относящиеся к нему, в том числе споры, порожденные толкованием договора, разрешаются в суде _____.

12. Изменение и расторжение настоящего договора могут осуществляться сторонами по основаниям и в порядке, установленным в ст. 452 ГК РФ.

13. Настоящий Договор подлежит (не подлежит) нотариальному удостоверению (по желанию сторон).

14. Договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации

в _____
(наименование уполномоченного органа)

15. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16. Настоящий Договор составлен в _____ экземплярах, один из которых хранится в _____ у Покупателя, один — _____ у Продавца.

Подписи сторон:

Продавец _____ (подпись)

Покупатель _____ (подпись)

Договор купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа

г. _____ « _____ » _____

Мы, гр. _____,
(указать Ф. И. О.)

проживающий(ая) по адресу: _____
паспорт серии _____ № _____, выдан _____,
(указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)

именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и
гр. _____,
(указать Ф. И. О.)

проживающий(ая) по адресу: _____
паспорт серии _____ № _____, выдан _____,
(указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)

именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Я, гр. _____,
(указать Ф. И. О. Продавца)

обязуюсь передать в собственность, а я, гр. _____,

(указать Ф. И. О. Покупателя)

обязуюсь принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество: квартиру, расположенную на _____ этаже
(указать этаж)

(указать тип дома: блочного, панельного, кирпичного, бревенчатого)
дома, находящуюся по адресу:

_____ область, город (поселок, деревня)
улица _____, дом _____, квартира № _____,
состоящую из _____ комнат(ы) размером
общепользуемой площади _____ кв. м,
(указать прописью количество комнат)
в том числе жилой площадью _____ кв. м.
(указать площадь цифрами и прописью)

(Технические характеристики квартиры должны соответствовать данным технического учета, содержащимся в извлечении технического паспорта квартиры или справке БТИ.)

2. Указанная квартира принадлежит Продавцу по праву собственности на основании

(указать наименование правоустанавливающего документа,

например, договора передачи жилья в собственность

от 24 мая 1995 г., зарегистрированного в БТИ г. N,

регистрационное удостоверение — № 355 от 30 мая 1995 г.)

что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от

_____ серия _____ № _____,

(указать число, месяц, год)

выданным _____,

(указать наименование органа, осуществившего государственную регистрацию)

регистрационный номер _____

(указать номер государственной регистрации права

в Едином государственном реестре прав)

от _____.

(указать число, месяц, год)

(В качестве правоустанавливающего документа может быть указан и иной документ, на основании которого Продавец имеет право собственности на квартиру; (договор дарения, договор мены, инвестиционный договор с актом приема-передачи квартиры, а также свидетельство о праве на наследство). В любом случае должны быть полностью указаны реквизиты документа, на который идет ссылка, и данные о его регистрации. Внимание: регистрационное удостоверение БТИ не является правоустанавливающим документом.)

3. Инвентаризационная оценка указанной квартиры составляет _____ руб.,

(указать сумму цифрами и прописью)

что подтверждается справкой № _____, выданной

(указать число, месяц, год)

БТИ

_____.

(указать наименование муниципального образования)

(Указанная в настоящем пункте инвентаризационная оценка квартиры используется для расчета налога с имущества, подлежащего уплате.)

4. Указанная квартира продается за

_____ руб.

(указать сумму цифрами и прописью)

Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора. (Сумма, указываемая в настоящем пункте, определяется сторонами самостоятельно и может отличаться от инвентаризационной оценки БТИ.)

5. Покупатель обязуется произвести оплату цены квартиры, указанной в п. 4 Договора, путем передачи денег Продавцу, в следующие сроки (время сторонами определяется самостоятельно):
сумму в размере _____
(указать цифрами и прописью)
в срок до _____;
(указать число, месяц, год)
сумму в размере _____
(указать цифрами и прописью)
в срок до _____;
(указать число, месяц, год)
сумму в размере _____
(указать цифрами и прописью)
в срок до _____.
(указать число, месяц, год)

Покупатель имеет право на досрочное исполнение обязательств по оплате.

6. Покупатель удовлетворен качественным состоянием квартиры, установленным путем внутреннего осмотра квартиры перед заключением данного Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

7. В соответствии со ст. 556 ГК РФ при передаче квартиры сторонами составляется передаточный акт.

Договором может быть предусмотрен иной порядок передачи имущества. Например, квартира считается переданной покупателю с момента государственной регистрации настоящего Договора.

8. Покупатель приобретает право собственности на указанную квартиру после государственной регистрации перехода права собственности.

9. При продаже квартиры в кредит, в том числе в кредит с оплатой в рассрочку, в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ квартира признается находящейся в залоге у Продавца для обеспечения исполнением Покупателем его обязанности по оплате квартиры, если иное не установлено договором.

Вариант А (залог в силу закона, иное стороны в договоре не установили). С момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю и до момента полной оплаты Покупателем стоимости квартиры указанная квартира находится в залоге у Продавца. Покупатель не имеет права отчуждать квартиру без письменного согласия Продавца. После осуществления Покупателем полной оплаты приобретаемой квартиры Продавец обязуется представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, заявление о прекращении залога.

Вариант Б (стороны устанавливают, что квартира не находится в залоге у Продавца в силу закона).

Стороны установили, что при выполнении Покупателем обязательств по оплате квартиры в рассрочку указанная квартира не признается сторонами находящейся в залоге у Продавца.

10. Покупатель осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанной квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

11. С содержанием ст. 167, 209, 223, 288, 292, 549 и 556 ГК РФ стороны ознакомлены.

12. В соответствии с действующим законодательством существенным условием договора купли-продажи квартиры является перечисление лиц, имеющих право пользования квартирой. В связи с этим можно предложить три варианта редакции данного пункта.

Вариант А (если в квартире никто не проживает).

Указанная квартира продается свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной квартирой.

Вариант Б (если в квартире проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением (члены семьи Продавца или сам Продавец) после его приобретения Покупателем, то в соответствии с п. 1 ст. 558 ГК РФ они должны быть указаны в договоре).

В указанной квартире сохраняют право проживания (перечисляются фамилии, имена и отчества лиц, сохраняющих право пользования жилым домом, и их права).

Вариант В (если Продавец на момент подписания договора зарегистрирован в квартире, являющейся предметом договора, он может взять на себя дополнительную обязанность в определенный срок сняться с регистрационного учета. Данное положение применимо только к Продавцу и не может быть применимо к лицам, которые не являются стороной договора).

В указанной квартире зарегистрирован гр.

(указать Ф. И. О. Продавца)

который обязуется сняться с регистрационного учета и освободить ее в течение

(указать количество дней)

дней со дня регистрации настоящего Договора.

13. До подписания настоящего Договора указанная квартира никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

14. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

15. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего Договора.

16. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и в соответствии со ст. 433 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации.

17. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

18. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй — у Покупателя, третий — в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

(указать наименование органа полностью)

(Количество экземпляров договора устанавливается по соглашению сторон, их может быть как больше, так и меньше, чем указано в п. 18. Однако, учитывая, что договор составляется в простой письменной форме, рекомендуется подлинный экземпляр договора оставлять в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию.)

Подписи сторон:

Продавец _____ Покупатель _____

Договор купли-продажи квартиры с оплатой по жилищному сертификату военнослужащего

г. _____ « _____ » _____ г.

Я, гр. _____,

(указать Ф. И. О.)

проживающий(ая) по адресу: _____

паспорт серии — № _____, выдан

(указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)
именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны (следует обратить внимание, что Продавцом может являться также и юридическое лицо, в этом случае необходимо указать полное наименование юридического лица и фамилию, имя, от-

чество лица, действующего от имени юридического лица, и документ, на котором основаны его полномочия) и я, владелец жилищного сертификата _____,

(указать Ф. И. О.)

проживающий по адресу: _____,
военный билет № _____, выдан _____,

_____ (указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)

действующий от себя лично, а также от имени других членов семьи, проживающих со мной совместно: от имени своего несовершеннолетнего сына _____

_____ (указать Ф. И. О. и год рождения,

);

реквизиты свидетельства о рождении или паспорта)

от имени своей несовершеннолетней дочери _____

_____ (указать фамилию, имя, отчество и год рождения

);

реквизиты свидетельства о рождении или паспорта)

от имени _____

(указать Ф. И. О. члена семьи, например, жены)

паспорт серии № _____, выдан _____

_____ (указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)

на основании доверенности от _____,

(указать дату выдачи доверенности)

удостоверенной нотариусом _____

_____ (указать Ф. И. О. нотариуса)

реестровый номер _____, все вместе именуемые в дальнейшем

«Покупатели», с другой, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Я, гр. _____,

(указать Ф. И. О. Продавца)

обязуюсь передать в долевую собственность, а мы, гр-не

(указать Ф. И. О.

всех лиц, участвующих в договоре в качестве Покупателей:

владельца сертификата, его жены, детей)

обязуемся принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество: квартиру, расположенную на _____ этаже
(указать этаж)

(указать тип дома: блочного, панельного, кирпичного, бревенчатого)

находящуюся по адресу: _____
 область, город (поселок, деревня) _____,
 улица _____, дом _____,
 квартира № _____, состоящую из _____ комнат(ы)
 (указать прописью количество комнат)
 размером общепользуной площади _____

KB. M.

(указать площадь цифрами и прописью)

В том числе жилой площади _____ кв. м.

KB. M.

(указать площадь цифрами и прописью)

(Технические характеристики квартиры должны соответствовать данным технического учета, содержащимся в извлечении технического паспорта квартиры или справке БТИ.

Следует помнить, что в соответствии с п. 12 Порядка выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов, выдаваемых военнослужащим, увольняемым с военной службы, гражданам, уволенным с военной службы, а также гражданам, подлежащим переселению из закрытых и обособленных военных городков, утвержденном постановлением Правительства РФ от 29 марта 1999 г. № 351 (далее – Порядок выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов) площадь квартиры не должна быть ниже нормы общей (жилой) площади жилого помещения, устанавливаемой органами государственной власти субъектов Российской Федерации для постановки на учет для улучшения жилищных условий в месте приобретения жилья.)

2. Указанная квартира принадлежит Продавцу по праву собственности на основании: _____

(указать наименование правоустанавливающего документа,

например договора передачи жилья в собственность от 24 мая 1995 г.,

зарегистрированного в БТИ г. N, регистрационное
удостоверение

№ 355 от 30 мая 1995 г.)

что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от _____

(указать число, месяц, год)

серия — № _____, выданным _____,

(указать наименование органа, осуществившего
государственную регистрацию)

регистрационный номер _____

(указать номер государственной регистрации права в Едином государственном
реестре прав)

от _____.

(указать число, месяц, год)

(В качестве правоустанавливающего документа может быть указан и иной документ, на основании которого Продавец имеет право собственности на квартиру: договор дарения, договор мены, инвестиционный договор с актом приема-передачи квартиры, а также свидетельство о праве на наследство. В любом случае должны быть полностью указаны реквизиты документа, на который делается ссылка, и данные о его регистрации. Внимание: регистрационное удостоверение БТИ не является правоустанавливающим документом.)

3. Инвентаризационная оценка указанной квартиры
составляет _____ руб.,

(указать сумму цифрами и прописью)

что подтверждается справкой № _____, выданной

(указать число, месяц, год)

БТИ _____.

(указать наименование муниципального образования)

(Указанная в настоящем пункте инвентаризационная оценка квартиры используется для расчета налога с имущества, подлежащего уплате.)

4. Указанная квартира продается за

_____ руб.

(указать сумму цифрами и прописью)

Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

(Сумма, указываемая в настоящем пункте, определяется сторонами самостоятельно и может отличаться от инвентаризационной оценки БТИ.)

5. Оплата стоимости приобретаемой Покупателями квартиры производится путем перечисления банком

(указать наименование банка)
денежных средств с заблокированного целевого счета владельца сертификата в сумме, указанной в п. 4 настоящего договора, на расчетный счет Продавца № _____
в _____
(указать наименование банка)
в течение 15 (пятнадцати) дней со дня предъявления владельцем сертификата настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, в банк плательщика.

(Менее 15 дней указывать нецелесообразно, поскольку в соответствии с Порядком выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов именно такой минимальный срок необходим банку, чтобы произвести перечисление денежных средств с личного заблокированного целевого счета военнослужащего.)

6. Для осуществления платежа по договору владелец сертификата обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней (по соглашению сторон может быть установлен и иной срок) с момента государственной регистрации договора представить зарегистрированный договор в банк и выдать банку поручение о перечислении денежных средств с личного заблокированного целевого счета на счет Продавца.

7. Покупатели удовлетворены качественным состоянием квартиры, установленным путем внутреннего осмотра квартиры перед заключением данного Договора, и не обнаружили при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых им не сообщил Продавец.

8. В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача квартиры осуществляется по передаточному акту, который стороны обязуются подписать в течение _____
(указать количество дней)
после поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Продавца.

9. Покупатели приобретают указанную квартиру в долевую собственность после государственной регистрации перехода права собственности, которая может быть произведена только после полной оплаты владельцем жилищного сертификата квартиры и передачи квартиры по передаточному акту.

10. Покупатели осуществляют за свой счет ремонт и эксплуатацию указанной квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

11. С содержанием ст. 167, 209, 223, 288, 292, 549 и 556 ГК РФ стороны ознакомлены.

12. Указанная квартира продается свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной квартирой.

(В случае, если Продавец на момент подписания договора зарегистрирован в квартире, являющейся предметом договора, он может взять на себя дополнительную обязанность в определенный срок сняться с регистрационного учета. Данное положение применимо только к Продавцу и не может быть применимо к лицам, которые не являются стороной договора.)

В указанной квартире зарегистрирован гр.

_____,
(указать Ф. И. О. Продавца)
который обязуется сняться с регистрационного учета
и освободить ее в течение _____
(указать количество дней)
дней со дня регистрации настоящего договора.

13. До подписания настоящего Договора указанная квартира никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

14. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

15. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего Договора.

16. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и в соответствии со ст. 433 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации договора несет

_____.
(указать, кто несет расходы — Продавец или Покупатели)
17. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

18. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй — у Покупателей, третий — в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество _____

_____.
(указать наименование органа полностью)

Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу.

(Количество экземпляров договора устанавливается по соглашению сторон, как правило, по числу лиц, участвующих в договоре, но их может быть как больше, так и меньше, чем указано в п. 18. Однако, учитывая, что договор составляется в простой письменной форме, рекомендуется подлинный экземпляр договора оставлять в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию.)

Подписи и реквизиты сторон:

Продавец _____
(Ф. И. О. и подпись)

реквизиты банковского счета:

Покупатели:
Владелец жилищного сертификата _____
(Ф. И. О. и подпись)

реквизиты блокированного целевого счета:

Члены семьи владельца жилищного сертификата
За несовершеннолетнего сына _____

(Ф. И. О.)
подпись действующего от ее имени владельца жилищного сертификата

За несовершеннолетнюю дочь _____

(Ф. И. О.)
подпись действующего от его имени владельца жилищного сертификата

От имени _____
(указать Ф. И. О. члена семьи, участвующего в договоре)

по доверенности _____ подпись

Договор купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру

г. _____ « _____ » _____ г.

Мы, гр. _____,
(указать Ф. И. О.)

проживающий(ая) по адресу: _____,
паспорт серии _____ № _____,
выдан _____,

(указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)
именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,
и гр. _____,
(указать Ф. И. О.)

проживающий(ая) по адресу: _____,
паспорт серии _____ № _____,
выдан _____,

(указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)
именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,
заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Я, гр. _____
(указать Ф. И. О. Продавца)

передать в собственность, а я, гр. _____,

(указать Ф. И. О. Покупателя)
обязуюсь принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора _____
(указать размер доли, являющейся предметом настоящего договора,

цифрами и прописью)

1/2 (одну вторую) долю в праве общей собственности на квартиру, расположенную на _____ этаже
(указать этаж)

_____ дома,
(указать тип дома: блочного, панельного, кирпичного, бревенчатого)

находящуюся по адресу: _____,
область, город (поселок, деревня) _____,
улица _____,
дом _____, квартира _____ № _____.
Квартира состоит из _____ комнат(ы)

(указать прописью количество комнат)
площадью _____ кв. м,
(указать площадь цифрами и прописью)

в том числе жилой площади _____ кв. м.
(указать площадь цифрами и прописью)

(Технические характеристики квартиры должны соответствовать данным технического учета, содержащимся в техническом паспорте квартиры или справке БТИ.)

2. Указанная доля в праве общей собственности на квартиру принадлежит Продавцу на основании _____

(указать наименование правоустанавливающего документа,

например: договор передачи жилья в собственность от 24 мая 1995 г.,

зарегистрированного в БТИ г. N, регистрационное удостоверение

№ 355 от 30 мая 1995 г.)

что подтверждается свидетельством о регистрации права в Едином государственном реестре прав от

_____ серия _____

(указать число, месяц, год)

№ _____, выданным _____.

(указать наименование учреждения юстиции по регистрации прав)

(В качестве правоустанавливающего документа может быть указан и иной документ, на основании которого Продавец имеет право собственности на квартиру: договор дарения, договор мены, свидетельство о праве на наследство. В любом случае должны быть полностью указаны реквизиты документа, на который дается ссылка, и данные о его регистрации. Внимание: регистрационное удостоверение БТИ не является правоустанавливающим документом.)

3. Отчуждаемая доля в праве общей собственности на квартиру дает право собственнику доли пользоваться одной комнатой _____,

(указать количество комнат и их номера на поэтажном плане)

площадью _____,

(указать цифрами и прописью размер комнаты)

а также местами общего пользования (далее — в зависимости от вариантов).

Вариант А

В соответствии с существующим между сособственниками договором о порядке пользования квартирой (если договор заключался в нотариальной форме, то указать его реквизиты, а также фамилию, имя, отчество нотариуса и номер по реестру нотариуса, удостоверившего договор).

Вариант Б

В соответствии со сложившимся между участниками долевой собственности порядком пользования квартирой.

4. Инвентаризационная оценка квартиры составляет

_____ руб.,

(указать сумму цифрами и прописью)

что подтверждается справкой № _____, выданной

(указать число, месяц, год)

_____ БТИ.

(указать наименование муниципального образования)

(Указанная в настоящем пункте инвентаризационная оценка используется для расчета налога с имущества, подлежащего уплате.)

5. Одна вторая (или указывается иной размер продаваемой доли в праве собственности) (1/2) доля в праве общей собственности на указанную квартиру продается за

_____ руб.
(указать сумму цифрами и прописью)

Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

(Сумма, указываемая в настоящем пункте, определяется сторонами самостоятельно и может отличаться от инвентаризационной оценки БТИ.)

6. Покупатель обязуется в течение _____

_____ (указать количество дней прописью)
дней после государственной регистрации договора уплатить
Продавцу сумму, указанную в п. 5 договора, в полном объеме.

(Предложенный вариант представляется наиболее предпочтительным, поскольку при таком условии договора оплата связана с регистрацией договора, т. е. с тем моментом, с которым законодатель связывает заключение договора (см. п. 15 договора) и возникновение у Продавца обязанности передать имущество, а у Покупателя принять и оплатить. На практике содержание данного пункта может быть разным в зависимости от того, как стороны определяют порядок оплаты. Приведенные варианты менее предпочтительны, поскольку имеют слабый механизм правовой защиты интересов Продавца.)

Вариант А

Расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора.

Вариант Б

Расчет между сторонами производится при подписании договора.

7. Покупатель удовлетворен качественным состоянием квартиры, установленным путем внутреннего осмотра квартиры перед заключением данного Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

8. Одна вторая (1/2) доля в праве общей собственности на указанную квартиру переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

9. Покупатель участвует в расходах по ремонту и эксплуатации указанной квартиры соразмерно приобретенной доле в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

10. С содержанием ст. 167, 209, 223, 288, 292, 549 ГК РФ стороны ознакомлены.

11. В соответствии с действующим законодательством существенным условием договора купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру является перечисление лиц, имеющих право пользования квартирой. В связи с этим можно предложить три варианта редакции данного пункта.

Вариант А (если в квартире никто не проживает).

Указанная квартира продается свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной квартирой.

Вариант Б (если в квартире проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением (члены семьи Продавца или сам Продавец) после приобретения Покупателем доли в праве собственности, то в соответствии с п. 1 ст. 558 ГК РФ они должны быть указаны в договоре).

В указанной квартире сохраняют право проживания: (перечисляются фамилии, имена и отчества лиц, сохраняющих право пользования жилым домом, и их права).

Вариант В (если Продавец на момент подписания договора зарегистрирован в квартире, являющейся предметом договора, он может взять на себя дополнительную обязанность в определенный срок сняться с регистрационного учета. Данное положение применимо только к Продавцу и не может быть применимо к лицам, которые не являются стороной договора).

В указанной квартире зарегистрирован гр.

_____,
(указать Ф. И. О. Продавца)
который обязуется сняться с регистрационного учета и освободить ее в течение _____
(указать количество дней)
дней со дня регистрации настоящего Договора.

12. До подписания настоящего Договора указанная доля в праве общей собственности на квартиру никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. Продавец гарантирует Покупателю, что данный Договор не нарушает преимущественного права других участников долевой собственности на покупку продаваемой доли по установленной договором цене.

13. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

14. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего Договора.

15. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и в соответствии со ст. 433 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации.

16. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

17. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй — у Покупателя, третий — в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество _____.

(указать наименование органа полностью)

(Количество экземпляров договора устанавливается по соглашению сторон, их может быть как больше, так и меньше, чем указано в п. 17.

Однако, учитывая, что договор составляется в простой письменной форме, рекомендуется подлинный экземпляр договора оставлять в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию.)

Подписи сторон:

Продавец _____ Покупатель _____

Договор купли-продажи комнаты в коммунальной квартире

г. Саратов «_____» _____ г.

Мы, гр. _____,

(указать Ф. И. О.)

проживающий(ая) по адресу: _____,

паспорт серии _____ № _____, выдан _____

(указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)

именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. _____,

(указать Ф. И. О.)

проживающий(ая) по адресу: _____

_____,

паспорт серии _____ № _____,

выдан _____,

(указать дату выдачи и наименование органа, его выдавшего)

именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», — с другой, за-

ключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Я, гр. _____,

(указать Ф. И. О. Продавца)

обязуюсь передать в собственность, а я, гр. _____

_____,

(указать Ф. И. О. Покупателя)

обязуюсь принять и оплатить _____

(указать Ф. И. О. Покупателя)

в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество: одну комнату № 2 в двухкомнатной коммунальной квартире, расположенной на _____ этаже _____ дома

(указать этаж) (указать тип дома: блочного, панельного, кирпичного, бревенчатого)

находящуюся по адресу: _____

область, город (поселок, деревня), улица _____

_____, дом _____, квартира № _____.

2. Указанная комната имеет общепользую площадь _____ кв. м,

(указать площадь цифрами и прописью)

в том числе жилую площадь _____ кв. м,

(указать площадь цифрами и прописью)

и расположена в двухкомнатной квартире общей площадью _____ кв. м,

жилой площадью _____ кв. м,

(указать площадь цифрами и прописью)

в том числе площадь комнаты № 1 — _____ кв. м.

(указать площадь цифрами и прописью)

Вместе с комнатой № 2 отчуждается сорок сотых (40/100) долей в праве на места общего пользования данной коммунальной квартиры (размер доли в праве указывается в соответствии с правоустанавливающими документами Продавца).

(Технические характеристики комнат и квартиры должны соответствовать данным технического учета, содержащимся в извлечении технического паспорта квартиры или справке БТИ. Если комната не имеет общей полезной площади, например нет встроенных шкафов, а имеет только жилую, то общая полезная площадь не указывается.)

3. Указанная комната и доля в праве на общее имущество квартиры принадлежат Продавцу по праву собственности на основании _____

(указать наименование правоустанавливающего документа,

например договора передачи жилья в собственность от 24 мая 1999 г.,

зарегистрированного в БТИ г. N, регистрационное удостоверение

№355 от 30 мая 1995 г.)

что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от _____

(указать число, месяц, год)

серия _____ № _____, выданным

_____,
(наименование органа, осуществившего государственную регистрацию)

регистрационный номер _____

(указать номер государственной регистрации права

_____ от _____
в Едином государственном реестре прав) (указать число, месяц, год)

(В качестве правоустанавливающего документа может быть указан и иной документ, на основании которого Продавец имеет право собственности на комнату (договор дарения, договор мены, свидетельство о праве на наследство). В любом случае должны быть полностью указаны реквизиты документа, на который дается ссылка, и данные о его регистрации. Внимание: регистрационное удостоверение БТИ не является правоустанавливающим документом!)

4. Инвентаризационная оценка указанной комнаты № 2 составляет _____ руб.,

(указать сумму цифрами и прописью)

что подтверждается справкой № _____, выданной

(указать число, месяц, год)

БТИ _____.

(указать наименование муниципального образования)

(Указанная в настоящем пункте инвентаризационная оценка квартиры используется для расчета налога с имущества, подлежащего уплате.)

5. Указанная комната и доля в праве на общее имущество квартиры продаются за _____ руб.

(указать сумму цифрами и прописью)

Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

(Сумма, указываемая в настоящем пункте, определяется сторонами самостоятельно и может отличаться от инвентаризационной оценки БТИ.)

6. Собственник жилого помещения – комнаты № 2 – не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на места общего пользования

в коммунальной квартире, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на жилое помещение.

7. Покупатель обязуется в течение _____

(указать количество дней прописью)

дней после государственной регистрации договора уплатить
Продавцу сумму, указанную в п. 5 договора, в полном объеме.

(Предложенный вариант представляется наиболее предпочтительным, поскольку при таком условии договора оплата связана с регистрацией договора, т. е. с тем моментом, с которым законодатель связывает заключение договора (см. п. 17) и возникновение у Продавца обязанности передать имущество, а у Покупателя – принять и оплатить. Содержание данного пункта может быть разным в зависимости от того, как стороны определяют порядок оплаты.)

8. Покупатель удовлетворен качественным состоянием комнаты и мест общего пользования, установленным путем внутреннего осмотра перед заключением данного Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

9. В соответствии со ст. 556 ГК РФ при передаче комнаты № 2 сторонами составляется передаточный акт.

10. Покупатель приобретает право собственности на указанную комнату и долю в праве на места общего пользования квартиры коммунального заселения после государственной регистрации перехода права собственности на комнату, которая может быть произведена только после полной оплаты Покупателем по договору и оформления сторонами передаточного акта.

11. Покупатель осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанной комнаты и участвует в расходах по эксплуатации и ремонту мест общего пользования квартиры в размере, пропорциональном принадлежащей ему доле в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

12. С содержанием ст. 167, 209, 223, 288, 292, 549 и 556 ГК РФ стороны ознакомлены.

13. В соответствии с действующим законодательством существенным условием договора купли-продажи жилого помещения является перечисление лиц, имеющих право пользования комнатой. В связи с этим можно предложить три варианта редакции данного пункта.

Вариант А (если в комнате никто не проживает).

Указанная комната продается свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной комнатой.

Вариант Б (если в комнате проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением (члены семьи Продавца или сам Продавец) после его приобретения Покупателем, то в соответствии с п. 1 ст. 558 ГК РФ они должны быть указаны в договоре).

В указанной комнате сохраняют право проживания: (перечисляются фамилии, имена и отчества лиц, сохраняющих право пользования жилым домом, и их права).

Вариант В (если Продавец на момент подписания договора зарегистрирован в комнате, являющейся предметом договора, он может взять на себя дополнительную обязанность в определенный срок сняться с регистрационного учета. Данное положение применимо только к Продавцу и не может быть применимо к лицам, которые не являются стороной договора).

В указанной комнате зарегистрирован гр. _____,
_____,
(указать Ф. И. О. Продавца)
который обязуется сняться с регистрационного учета и освободить ее в течение _____
(указать количество дней)
дней со дня регистрации настоящего Договора.

14. До подписания настоящего Договора указанная комната никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

15. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

16. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего Договора.

17. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и в соответствии со ст. 433 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации договора несет _____

(указать, кто именно несет расходы по государственной регистрации, — Продавец или Покупатель)

18. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

19. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй — у Покупателя, третий — в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

(указать наименование органа полностью)

(Количество экземпляров договора устанавливается по соглашению сторон, их может быть как больше, так и меньше, чем указано в п. 19. Однако, учитывая, что договор составляется в простой письменной форме, рекомендуется подлинный экземпляр договора оставлять в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию.)

Подписи сторон:

Продавец _____ Покупатель _____

Договор купли-продажи жилого дома

(Данный договор применим в том случае, когда земельный участок под жилым домом находится у продавца на праве постоянного (бессрочного) пользования).

г. Саратов « _____ » _____ г.

Мы, гр. _____,

(указать Ф. И. О.)

проживающий(ая) по адресу: _____,

паспорт серии _____ № _____, выдан

_____,

(указать дату выдачи и наименование органа,
его выдавшего)

именуемый(ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и гр.

_____,

(указать Ф. И. О.)

проживающий(ая) по адресу: _____,

паспорт серии _____ № _____, выдан

_____,
(указать дату выдачи и наименование органа,
его выдавшего)

именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Я, гр. _____

(указать Ф. И. О. Продавца)

обязуюсь передать в собственность, а я, гр. _____

_____,
(указать Ф. И. О. Покупателя)

обязуюсь принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество: жилой дом с надворными постройками, находящийся по адресу:

область, город (поселок, деревня) _____,
улица _____, дом № _____.

2. Указанный жилой дом состоит из основного (кирпичного, бревенчатого) строения, размером общей полезной площади

_____ кв. м,

(указать площадь цифрами и прописью)

в том числе жилой площади _____

_____ кв. м,

(указать площадь цифрами и прописью)

и служебных построек и сооружений: _____

_____,
(перечислить все надворные постройки и сооружения с указанием присвоенных
им литер)

расположенных на земельном участке размером _____

_____ кв. м,

(указать площадь цифрами и прописью)

находящемся в постоянном (бессрочном) пользовании у Продавца на основании постановления главы администрации _____

(указать наименование муниципального образования)

№ _____ от _____

(указать число, месяц, год)

и свидетельства о постоянном (бессрочном) пользовании земельным участком.

(Технические характеристики жилого дома, наименование и литеры построек и сооружений должны соответствовать данным технического учета, содержащимся в техническом паспорте жилого дома, изготовленном БТИ.)

3. Указанный жилой дом принадлежит Продавцу по праву собственности на основании _____

_____,
(указать наименование правоустанавливающего документа,
например: договора купли-продажи от 12 ноября 1997 г.,

удостоверенного нотариусом г. № (фамилия, Ф. И. О. нотариуса и номер
реестра),

зарегистрированного в БТИ г. №, регистрационное удостоверение № 55
от 15 ноября 1997 г.)

что подтверждается Свидетельством о государственной регистра-
ции права от _____

(указать число, месяц, год)
серия _____ № _____, выданным

(указать наименование органа, осуществившего
государственную регистрацию)
регистрационный номер _____

(указать номер государственной регистрации права в Едином государственном
реестре прав)

от _____.
(указать число, месяц, год)

(В качестве правоустанавливающего документа может быть указан и иной документ, на основании которого Продавец имеет право собственности на жилой дом: договор дарения, договор мены, а также свидетельство о праве на наследство, акт ввода дома в эксплуатацию, утвержденный постановлением главы района (города). В любом случае должны быть полностью указаны реквизиты документа, на который идет ссылка, и данные о государственной регистрации.)

4. Инвентаризационная оценка указанного жилого дома
составляет _____ руб.,

(указать сумму цифрами и прописью)

что подтверждается справкой № _____, выданной

(указать число, месяц, год)
БТИ _____.

(указать наименование муниципального образования)

(Указанная в настоящем пункте инвентаризационная оценка жилого дома и надворных строений используется для расчета налога с имущества, подлежащего уплате.)

5. Указанный жилой дом с надворными постройками про-
дается за _____ руб.

(указать сумму цифрами и прописью)

Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора. (Сумма, указываемая в настоящем пункте, определяется

сторонами самостоятельно и может отличаться от инвентаризационной оценки БТИ.)

6. Покупатель обязуется в течение _____

(указать количество дней прописью)

дней после регистрации договора уплатить Продавцу сумму, указанную в п. 5 договора, в полном объеме.

Предложенный вариант представляется наиболее предпочтительным, поскольку при таком условии договора оплата связана с регистрацией договора, т. е. с тем моментом, с которым законодатель связывает заключение договора (см. п. 17 договора) и возникновение у Продавца обязанности передать имущество, а у Покупателя принять и оплатить. На практике содержание данного пункта может быть разным в зависимости от того, как стороны определяют порядок оплаты. Приведенные варианты менее предпочтительны, поскольку имеют слабый механизм правовой защиты интересов Продавца.

Вариант А

Расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора.

Вариант Б

Расчет между сторонами производится при подписании договора.

7. Покупатель удовлетворен качественным состоянием данного жилого дома, установленным путем его внутреннего осмотра перед заключением данного Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

8. В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача жилого дома с надворными постройками осуществляется путем подписания сторонами передаточного акта.

9. Покупатель приобретает право собственности на указанный жилой дом с надворными постройками после государственной регистрации перехода права собственности, которая может быть произведена только после полной оплаты Покупателем стоимости жилого дома и его передачи, произведенной в соответствии с п. 8 настоящего Договора.

10. Покупатель осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанного жилого дома.

11. Согласно ст. 552 ГК РФ Покупатель приобретает право постоянного пользования земельным участком, занятым жилым домом, являющимся предметом настоящего договора, и необходимым для его использования, на тех же условиях, что и Продавец. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком подлежит государственной регистрации по заявлению Покупателя в установленном порядке. Продавец обязуется предоставить все документы и совершить действия, необходимые для оформления права Покупателя на земельный участок.

12. С содержанием ст. 167, 209, 223, 288, 292, 549 и 556 ГК РФ стороны ознакомлены.

13. Указанный жилой дом продается свободным от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данным жилым домом.

(Если жилой дом не свободен от проживания третьих лиц и в доме остаются проживать члены семьи Продавца или сам Продавец, которые после перехода права собственности к Покупателю сохраняют право пользования жилым домом на условиях, предусмотренных жилищным законодательством, то данный пункт необходимо изложить в следующей редакции:

«В указанном жилом доме сохраняют право проживания:

(перечисляются Ф. И. О. лиц,

».

сохраняющих право пользования жилым домом)

14. До подписания настоящего Договора указанный жилой дом никому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

15. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

16. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего Договора.

17. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и в соответствии со ст. 433 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации договора несет

(указать, кто несет расходы — Продавец или Покупатель)

18. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

19. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй — у Покупателя, третий — в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

(указать наименование органа полностью)

(Количество экземпляров договора устанавливается по соглашению сторон, их может быть как больше, так и меньше, чем указано в п. 19.

Однако, учитывая, что договор составляется в простой письменной форме, рекомендуется подлинный экземпляр договора оставлять в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию.)

Подписи сторон:

Продавец _____

Покупатель _____

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.