

Евгений Новиков, Евгений Евгеньевич  
Сухарев, Ксения Олеговна Гущина

**Сделки с  
жилыми помещениями.  
Практическое пособие**



ЕВГЕНИЙ НОВИКОВ

**Сделки с жилыми помещениями.  
Практическое пособие**

«Научная книга»

2009

**Новиков Е. А.**

Сделки с жилыми помещениями. Практическое пособие /  
Е. А. Новиков — «Научная книга», 2009

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.

© Новиков Е. А., 2009  
© Научная книга, 2009

# Содержание

Глава 1. Законодательство Российской Федерации о жилых помещениях	5
1.1. Понятие и виды сделок с жилыми помещениями	9
1.2. Жилые помещения как объекты гражданско-правовых сделок	13
1.3. Участники сделок с жилыми помещениями	16
1.4. Условия действительности сделок с жилыми помещениями	17
Конец ознакомительного фрагмента.	21

# 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 регистраци-

онной 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. № 1541-1 «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 индексируемой 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 м<sup>2</sup>;

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 чернойбыльской 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 кондоми- ниумах»;

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 залладных 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 Федерации

(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).

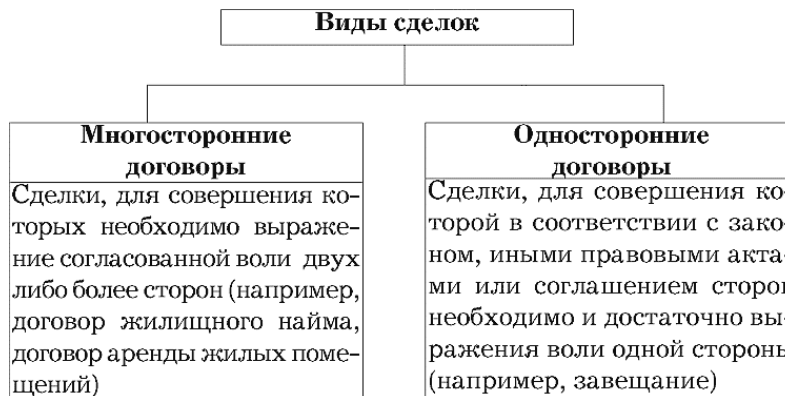
Объектами сделок с жилыми помещениями чаще всего выступают жилые дома, части жилых домов, квартиры и изолированные комнаты. В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, которые не являются частями 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.

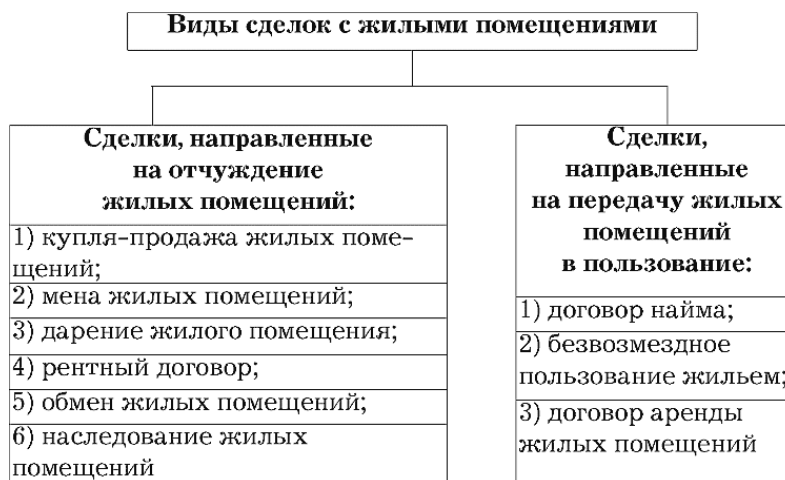
**Купля-продажа** – это двухсторонняя сделка, при которой одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

**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 подле-

жащими 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 изолированным 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 лица<sup>1</sup>. 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. Опекун является представителем недееспособных граждан в силу закона и совершает от их имени и в их интересах все необходимые сделки (п. 2 ст. 32 ГК РФ). Однако опекун 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 самостоятельно<sup>2</sup>.

---

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

<sup>2</sup> 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 невозможности 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 Федерации<sup>3</sup>. При невозможности передать имущество в доход государства в натуре взыскивается его стоимость в деньгах. Кроме того, потерпевшему возмещается другой стороной причиненный ему реальный ущерб.

---

<sup>3</sup> Бакшинская В. Ю. Правовое регулирование хозяйственной деятельности. М.: ИПБ-БИНФА, 2002.

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.

## **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.