

Договор купли-продажи жилого помещения

Подготовила: Пудова Е.Р

Группы:К461

ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

- Цель данной работы состоит в рассмотрении особенностей правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения в соответствии с российским законодательством.



ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

- - рассмотреть общую характеристику договора купли-продажи жилых помещений;
- - раскрыть содержание и формы договора купли-продажи жилых помещений;
- - выявить особенности правоотношений по договору купли-продажи жилых помещений;
- - подвести общий итог проделанной работы, в котором необходимо резюмировать основные положения изученного материала.

Актуальность исследования

- Актуальность темы исследования обусловлена тем, что жилищный вопрос в силу своей социальной значимости занимает особое место в жизни людей и является одной из самых многочисленных категорий судебных споров.
- Актуальность темы также обусловлена тем, что наибольшую часть сделок, совершаемых на рынке недвижимости в России, составляют договоры купли-продажи жилых помещений, в основном в виде отдельных квартир, комнат, домов. Кроме того, наблюдается тенденция увеличения в судах количества дел, связанных с признанием сделок с жилыми помещениями недействительными. Речь идет о несоблюдении таких действительных требований к гражданско-правовой сделке, как ее форма, надлежащий субъектный состав, соответствие воли и волеизъявления участников, а также законность ее содержания.

С учетом изложенного, изучение такого договора как купля-продажа жилого помещения представляется весьма важным и актуальным.

Понятие жилого помещения

- Жилое помещение является объектом как жилищных, так и гражданских прав.



В соответствии со [ст. 15](#) ЖК РФ под жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям). К жилым помещениям относятся: жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры), а также комната. Это деление жилых помещений имеет исключительно важное значение, так как объектом жилищных прав может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат).

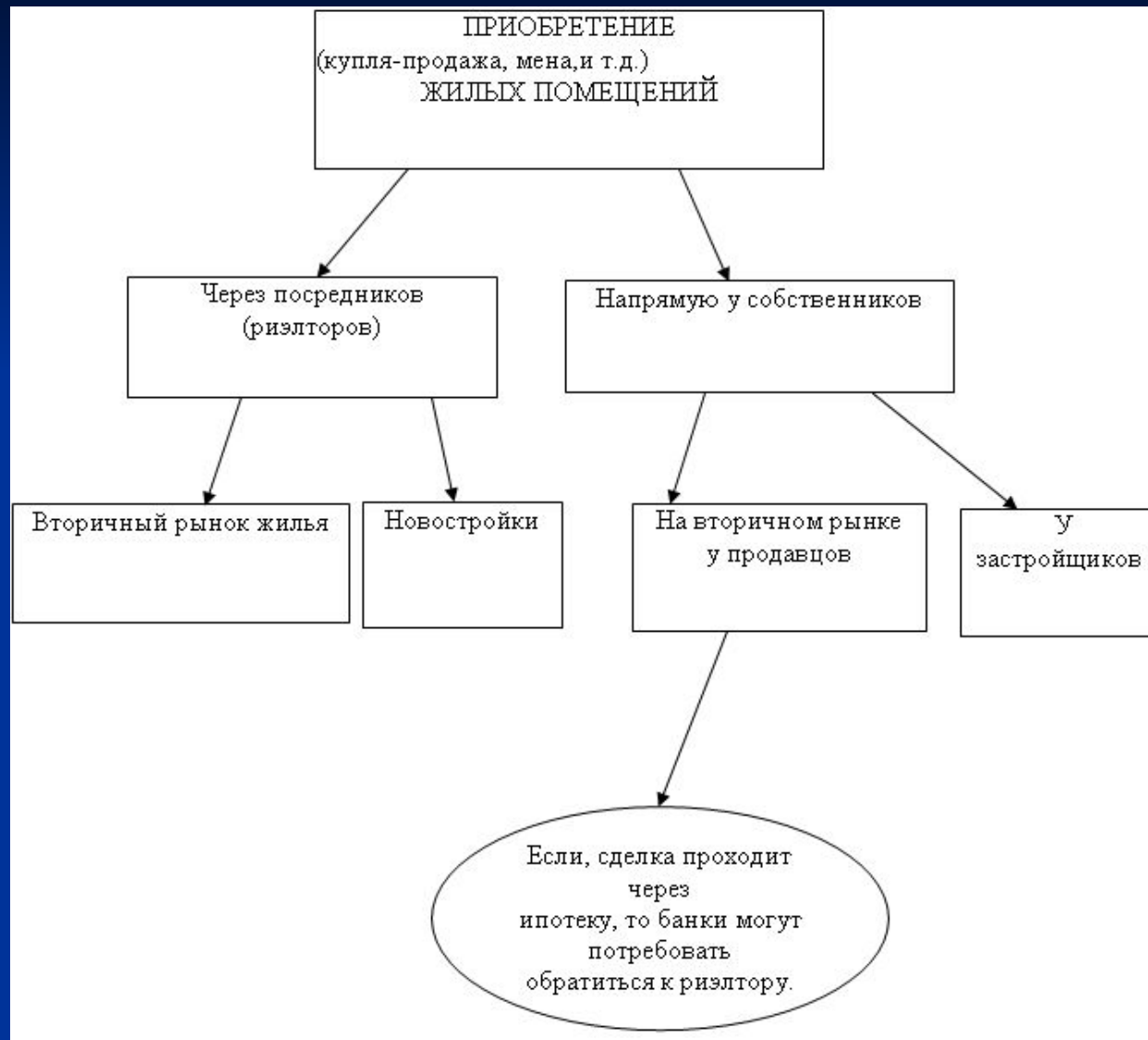
Существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения являются:

условие о предмете договора (применительно к жилому помещению это означает, что в договоре должно быть указано расположение квартиры в здании (например, путем указания номера квартиры и приложения к договору поэтажной экспликации здания))

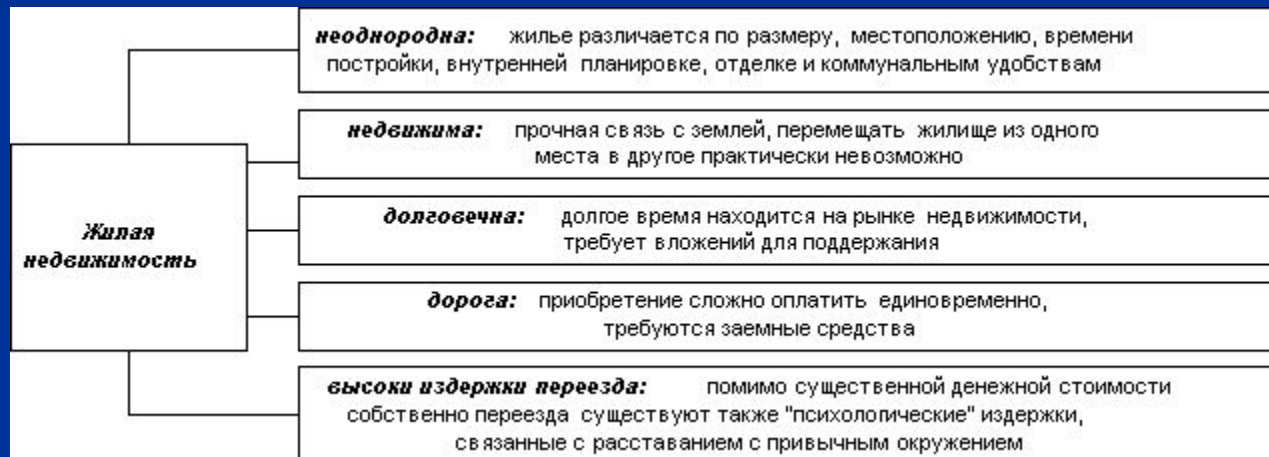
условие о цене (при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор, о ее продаже считается незаключенным)

существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Схема приобретения жилья на рынке недвижимости



Жилая недвижимость как товар обладает следующими свойствами

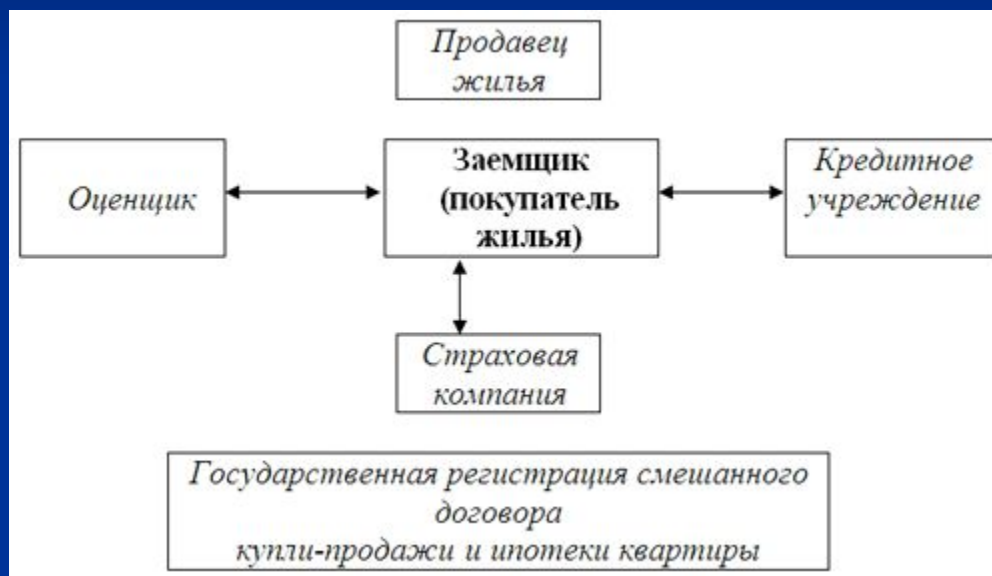


Проведенное исследование позволяет сделать

следующие выводы:

- Договор продажи жилого помещения является возмездным, двусторонним и консенсуальным.
- Данный договор составляется в простой письменной форме путем составления одного документа подписанного сторонами. Учитывая важность предмета регулирования - жилища, законодатель предусмотрел обязательную государственную регистрацию, как самого договора, так и перехода права собственности на жилое помещение. Государственная регистрация прав проводится на всей территории РФ по единым правилам, установленным Федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Эта процедура осуществляется учреждениями юстиции по регистрации прав.
- Все вышесказанное дает основание сделать вывод об огромной важности договора продажи жилого помещения для каждого человека, о необходимости повышения уровня знаний населения, в сфере правового регулирования изучаемых отношений.

Схема оформления ипотечного жилья



- Относительно договора купли-продажи жилого помещения Проект ГК РФ предусматривает следующие новеллы.
В ст. 298.3 проекта ГК «Права членов семьи собственников жилого помещения» прямо закреплено, что члены семьи собственника, определяемые в соответствии с жилищным законодательством, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на праве социального пользования, следовательно, никакого иного вещного права на указанный объект быть у него не может, если только он не является сособственником указанного жилого помещения

Благодарю за внимание!