1.Понятие договора купли-продажи жилого помещения

Выделение в главе 30 ГК РФ особых правил, посвященных продаже жилых помещении, обусловлено рядом обстоятельств. Во-первых, жилые помещения, как и большинство объектов недвижимости, неразрывно связано с теми земельными участками, на которых они расположены. Во-вторых, поскольку жилые помещения, по сравнению с другими объектами гражданского права, обладают, как правило, повышенной ценностью, требуются особые меры охраны интересов, как продавцов, так и покупателей. В-третьих, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью жилых помещений законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте.

"По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст.130). В перечень недвижимого имущества, подлежащего передаче по договору продажи недвижимости, специально включена квартира - наиболее распространенный вид жилого помещения. Таким образом, на основе общего определении договора купли-продажи, данного в ст.454 ГК РФ, в сочетании со специальным определением договора купли-продажи недвижимости и ст.558 ГКРФ, регламентирующей особенности продажи жилых помещений, можно сформулировать понятие договора купли-продажи жилого помещения следующим образом.

2. Существенные условия договора

Существенные условия договора (абз.2 п.1 ст.432 ГК РФ) - это условия о предмете договора, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Существенным условием договора купли-продажи является только предмет договора. Если в договоре купли-продажи ясно указаны наименование и количество продаваемого имущества, то он считается заключенным (п.3 ст.455 ГК РФ). **Условие договора купли-продажи** об объекте договора может содержать ссылку на образец предмета договора, стандартное качество или среднее качество.

Статья 558 ГК РФ к числу жилых относит следующие помещения: жилой дом, его часть, квартиру в многоквартирном доме, ее часть. Таким образом, предметом сделок с жилыми помещениями, и соответственно, купли-продажи жилых помещений, могут являться жилые дома, квартиры, комнаты в домах гостиничного типа, а также комнаты в коммунальных квартирах.

3. Цена в договоре купли-продажи жилого помещения

Значительно отличается от общих положений о договорах и такое условие договора продажи жилого помещения, как цена (ст. 555 ГК РФ).

Во-первых, положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (ст. 424 ГК РФ), не подлежит применению к договорам продажи жилых помещений, как и вообще к договорам продажи недвижимости. Здесь будет действовать иное правило: при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже признается незаключенным.

Во-вторых, цена на жилой дом, находящийся на земельном участке, должна включать и цену передаваемой с этим объектом части земельного участка или права на нее, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, если происходит одновременное отчуждение жилого дома и земельного участка, стороны в договоре могут указать цену каждого объекта в отдельности.

Помощник прокурора Кондрашев П.Н.