

# ГБПОУ «Поволжский государственный колледж»

Правовое регулирование сделок с недвижимостью

## КЛАССИФИКАЦИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ



реподаватель:  
Местерикова Эльза Фаридовна

Земельные участки, недра, здания и сооружения, на них расположенные, а также строящиеся объекты являются недвижимостью, которой могут владеть как физические, так и юридические лица на праве собственности.

**Они могут быть проданы, подарены, обменяны, оставлены в наследство, то есть с ними могут быть совершены сделки которые должны быть оформлены с законодательством.**



**ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО  
СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:**

между  
отноже

- действительные – как  
юридический факт;

- недействительные – не  
соответствующие  
требованиям закона.

**ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО  
СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:**

одо-  
сти

- односторонние – по воле  
одного лица;

- двух – многосторонние.

недвижимость

**ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО  
СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:**

- письменные,  
нотариально  
удостоверенные в  
установленных случаях  
и зарегистрированные в  
Государственном  
реестре;

- в простой письменной  
форме,  
зарегистрированные в  
Государственном  
реестре;

# Момент икнов прав:

**ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО  
СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:**

- реальные после  
передачи объекта и  
государственной  
регистрации сделки;

- формальные –  
заключённые в  
установленной форме.

подот  
ннзв

**ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО  
СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:**

**- возмездные - при  
встречном  
удовлетворении;**

**- безвозмездные – без  
встречного  
удовлетворения.**

Мест  
агентств

**ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО  
СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:**

- на организованном  
рынке – на аукционах,  
конкурсах и т.д.;

- на неорганизованном  
рынке.



**ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО  
СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:**

Способы  
участия

**- ЛИЧНО;**

**- представителем  
по доверенности.**

**ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО  
СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:**

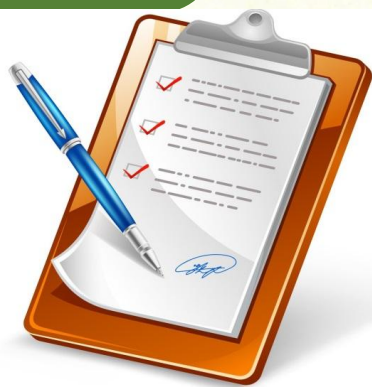
объект  
права:

- передача  
недвижимости в  
собственность;

- передача прав на  
пользование или  
залог.

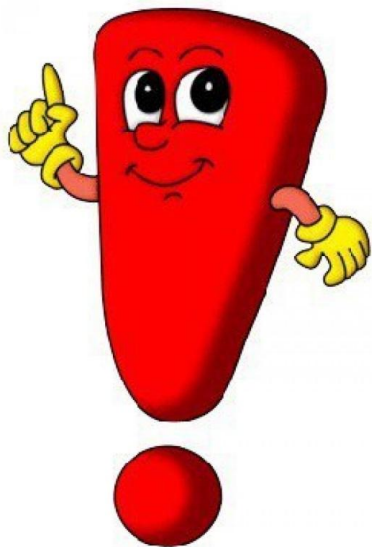
**ОПРЕДЕЛЁННОМУ ВИДУ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
СВОЙСТВЕННЫ СВОИ  
ХАРАКТЕРНЫЕ СДЕЛКИ.**

**по  
распоряжению  
земельными  
участками  
распространены  
следующие  
виды сделок**



- купля-продажа земельного участка, земельного пая;
- сдача в аренду земельного участка;
- купля-продажа права аренды земельного участка;
- дарение земельного участка и земельной доли;
- обмен земельного участка и земельной доли;
- залог земельного участка и права на землю;
- передача земельного участка и земельной доли в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и учреждений, в качестве пая в кооператив;
- наследование земельного участка и земельной доли;
- передача земельного участка в пожизненное наследуемое пользование;
- предоставление сервитута - права ограниченного пользования соседним земельным участком;
- предоставление земельного участка в собственность под индивидуальное жилищное строительство, садоводство и личное подсобное хозяйство;
- выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
- приватизация земельного участка.

**По  
распоряжени  
ю жильём:**



- приватизация комнат и квартир в муниципальном (государственном, ведомственном, общественном) жилом фонде;
- купля-продажа жилья;
- купля-продажа жилья с пожизненным содержанием владельца;
- купля-продажа жилья в рассрочку;
- расселение коммунальных и крупногабаритных квартир;
- обмен, в том числе с доплатой;
- сдача жилья в аренду;
- имущественный найм;
- сдача жилого помещения в поднаём;
- дарение жилья;
- наследование жилья;
- кредитование под залог жилья (ипотека);
- участие в долевом строительстве жилья;
- уточнение долей в жилой недвижимости;
- признание прав собственности на жильё по решению суда

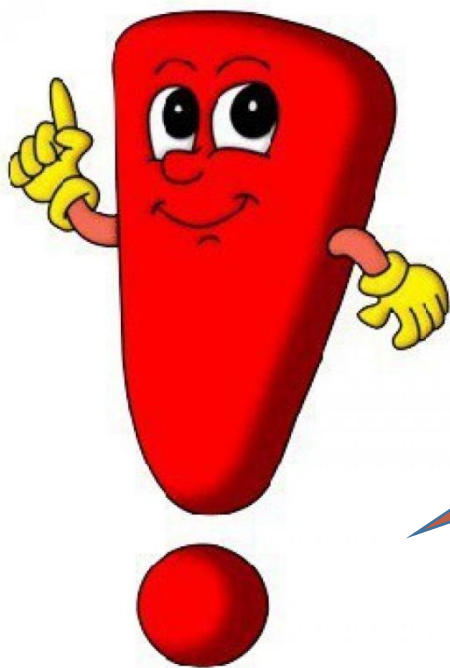
**По  
распоряжению  
нежилыми  
зданиями и  
помещениями:**



- купля – продажа нежилых помещений, зданий и сооружений;
- сдача в аренду нежилых помещений, зданий и сооружений;
- купля-продажа имущественных комплексов;
- сдача в аренду имущественного комплекса;
- передача нежилых помещений, зданий и сооружений в качестве вклада в уставной капитал;
- кредитование под залог недвижимости (ипотека);
- признание права собственности или других прав по решению суда;
- расторжение договора (купли-продажи, аренды и др.), в том числе по решению суда

# ЭТО ВАЖНО !

Сделки с недвижимым имуществом всегда совершаются в письменной форме путём составления единого документа (договора). Положения договора должны быть сформулированы четко и



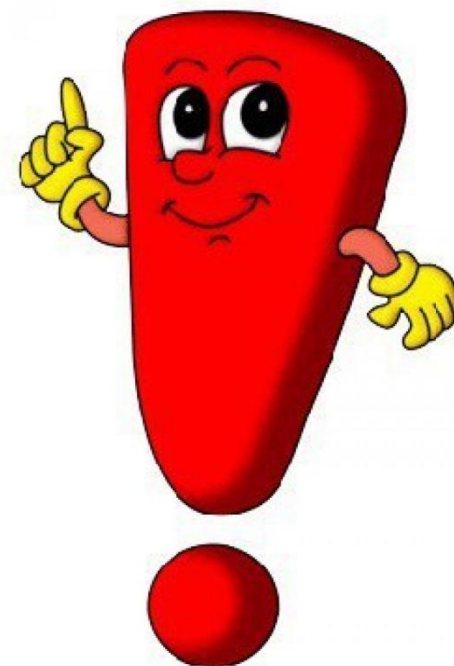
Независимо от конкретного вида сделки, совершаемой с недвижимостью,  
**ДОГОВОР ДОЛЖЕН:**



- выражать содержание сделки (ее условия);
- быть подписан одним лицом (при односторонней сделке) или двумя или более лицами (при двух- или многосторонних сделках) или уполномоченными их представителями;
- в предусмотренных законом случаях или по соглашению сторон нотариально удостоверен, а подписи должностных лиц предприятий и организаций заверены их печатью;
- зарегистрирован в регистрационной службе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения объектов.

# ЭТО ВАЖНО !

Все сделки с недвижимым имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подлежат государственной регистрации





## **Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

**– это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.**

**- является единственным документом существования зарегистрированного права, возникающего с момента регистрации.**

**- проводится регистрационной службой по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путём внесения в Единый государственный реестр прав.**





***Сделка с недвижимостью  
считается действительной при  
соблюдении следующих требований:***

- содержание и правовые последствия её не противоречат закону и иным правовым актам;
- совершена она дееспособными и правоспособным лицами;
- волеизъявление лиц соответствует их действительной воле;
- форма сделки письменная (нотариально удостоверенная в установленном законом случаях), зарегистрирована в Едином государственном реестре.

# Домашнее задание:

**Составьте конспект, ответив на вопросы:**

- 1. Перечислите виды сделок с недвижимостью, которые должны быть оформлены в соответствии с законодательством.**
- 2. Перечислите виды сделок по распоряжению земельными участками**
- 3. Перечислите виды сделок по распоряжению жильём**
- 4. Перечислите виды сделок по распоряжению нежилыми зданиями и помещениями**
- 5. Перечислите 8 признаков классификации сделок с недвижимостью.**
- 6. Дайте определение и сформулируйте значение понятия «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним».**
- 7. Перечислите условия действительности сделки с недвижимостью.**

Видео лекцию по теме  
«Классификация недвижимости» Вы можете посмотреть  
по адресу:

1. [https://www.youtube.com/watch?time\\_continue=1154&v=nzuf9bYu04g&feature=emb\\_logo](https://www.youtube.com/watch?time_continue=1154&v=nzuf9bYu04g&feature=emb_logo)
2. <https://ok.ru/video/876948820318>
3. [https://www.youtube.com/watch?v=WcTMncgvMz0&feature=emb\\_logo](https://www.youtube.com/watch?v=WcTMncgvMz0&feature=emb_logo)

*Спасибо за внимание!!!*

