ГБПОУ
«Поволжский государственный колледж»

Правовое регулирование сделок с недвижимостью

КЛАССИФИКАЦИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

реподаватель:
Нестерикова Эльза Фаридовна

Pedsovet.su

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.

Pedsovet.su

ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:

- действительные – как юридический факт;
- недействительные – не соответствующие требованиям закона.

ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:

- односторонние – по воле **одного** лица;

- двух – многосторонние.

ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:

Форма сделки

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

- в простой письменной форме, зарегистрированные в Государственном реестре;

ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:

Моментам:

- реальные после передачи объекта и государственной регистрации сделки;

- формальные – заключённые в установленной форме.

ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:

Признак сторон

- **возмездные - при встречном удовлетворении;**
- **безвозмездные – без встречного удовлетворения.**

ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:

Место

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

- на неорганизованном рынке.

ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:

Способ совершения

- лично;
- представителем по доверенности.

ВСЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОЖНО КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ПО СЛЕДУЮЩИМ ПРИЗНАКАМ:

об праве:

- передача недвижимости в собственность;
- передача прав на пользование или залог.

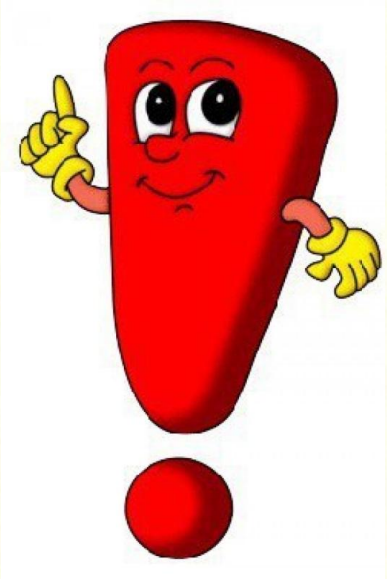
ОПРЕДЕЛЁННОМУ ВИДУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СВОЙСТВЕННЫ СВОИ ХАРАКТЕРНЫЕ СДЕЛКИ.

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 распоряжению жильём:

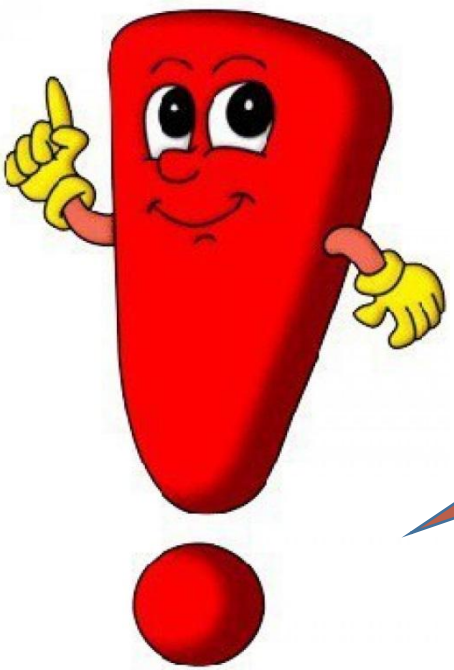
- приватизация комнат и квартир в муниципальном (государственном, ведомственном, общественном) жилом фонде;
- купля-продажа жилья;
- купля-продажа жилья с пожизненным содержанием владельца;
- купля-продажа жильца в рассрочку;
- расселение коммунальных и крупногабаритных квартир;
- обмен, в том числе 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 ясно

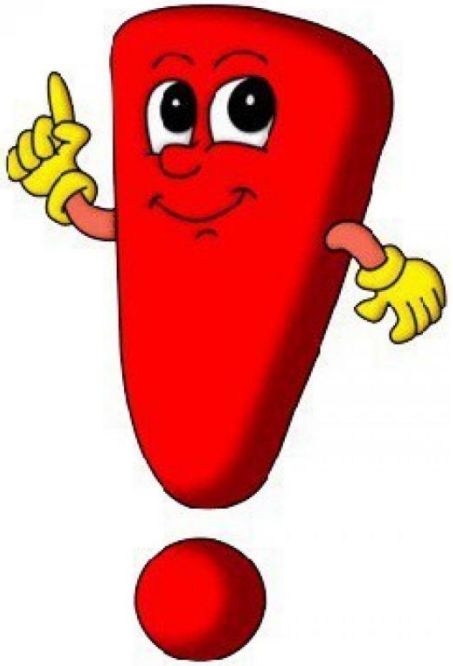
Независимо от конкретного вида сделки, совершаемой с недвижимостью,

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



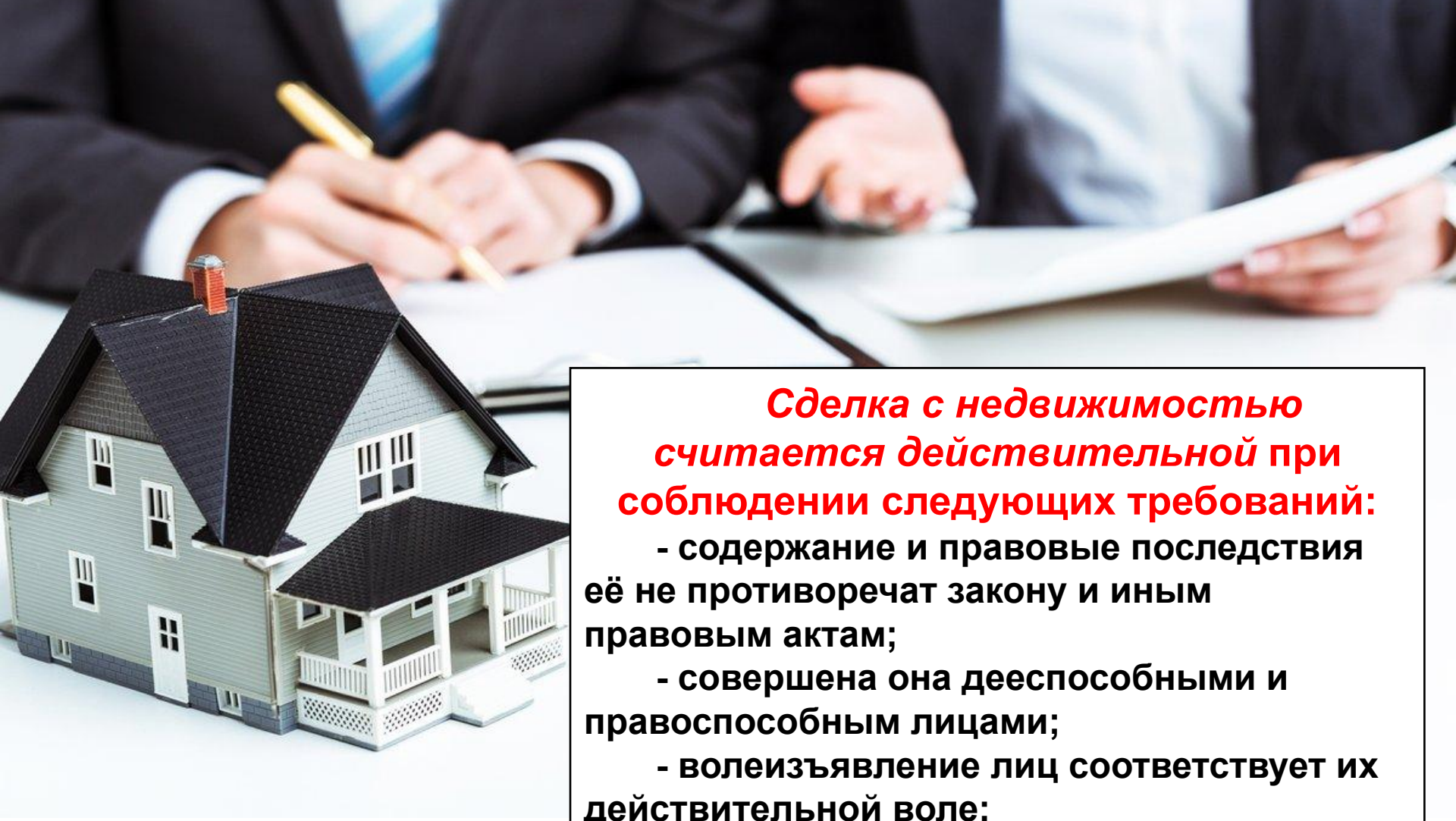
Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

– 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.

Pedsovet.su



***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

2. https://ok.ru/video/876948820318

3. https://www.youtube.com/watch?v=WcTMncgvMz0&feature=emb_logo

Спасибо за внимание!!!