

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:**

недействительные

- 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.

под
нужд

**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:**

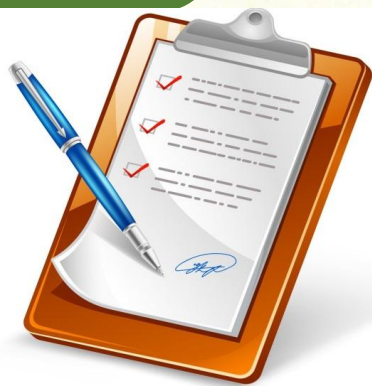
объект
права:

- передача
недвижимости в
собственность;

- передача прав на
пользование или
залог.

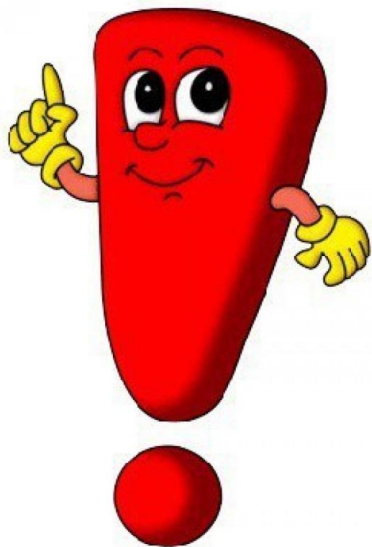
**ОПРЕДЕЛЁННОМУ ВИДУ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
СВОЙСТВЕННЫ СВОИ
ХАРАКТЕРНЫЕ СДЕЛКИ.**

**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

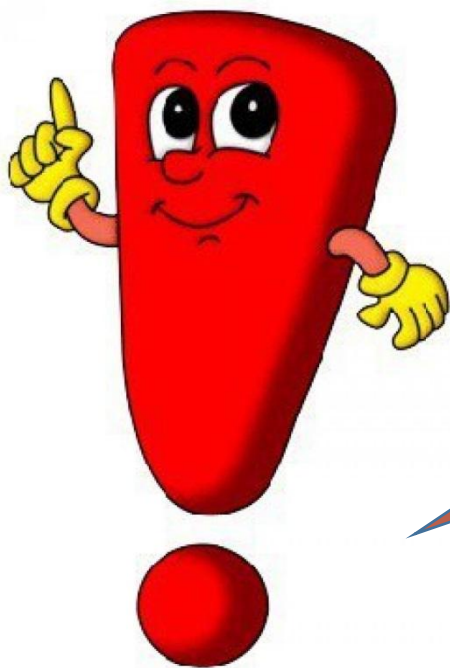
**По
распоряжению
нежилыми
зданиями и
помещениями:**



- 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



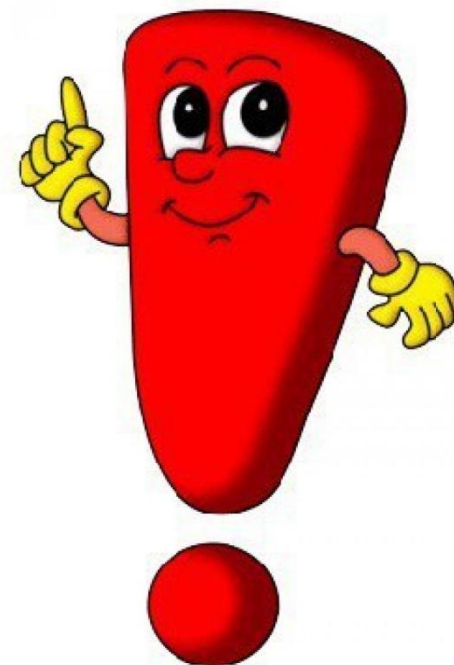
Независимо от конкретного вида сделки, совершаемой с недвижимостью,
ДОГОВОР ДОЛЖЕН:



- 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
2. <https://ok.ru/video/876948820318>
3. https://www.youtube.com/watch?v=WcTMncgvMz0&feature=emb_logo

Спасибо за внимание!!!

