

# Правовые основы операций с недвижимостью

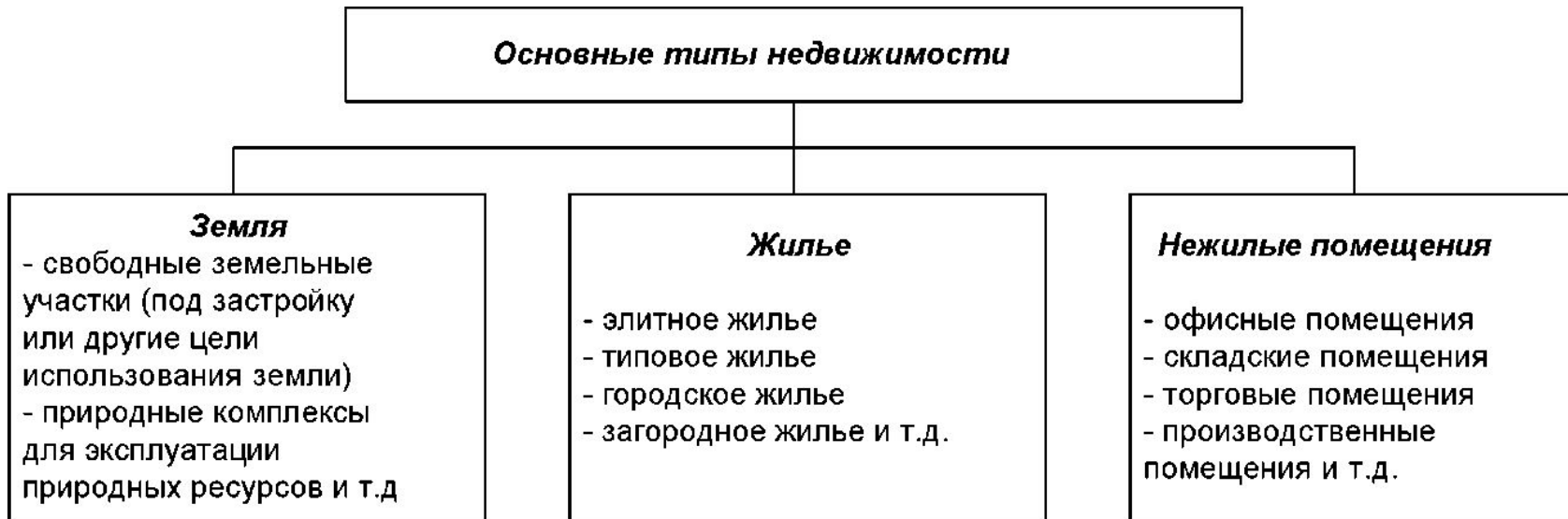
---

*Основные сделки и операции с недвижимым имуществом*

*Типы недвижимого имущества и связанные с ними права*

# Основные сделки и операции с недвижимым имуществом

---



# Основные сделки и операции с недвижимым имуществом

---



---

В соответствии с *Гражданским кодексом РФ* (ст. 130) имущество делится на движимое и недвижимое без уточнения правовых различий между недвижимостью, недвижимым имуществом и недвижимой вещью; между движимостью и движимым имуществом.

---

подразумевает комплекс прав и выгод, неразрывно связанных с собственностью на вещественную недвижимость. Право собственности — это права пользования, продажи, сдачи в аренду, владения, дарения, а также любая комбинация этих прав, включая отказ от них. Комплекс прав представляет совокупность отдельных и конкретных имущественных прав.

---

---

во французском языке, который долгое время был основным языком международных документов, существует единое понятие (propriete), которое в русском и английском языках разделяется на два: **ИМУЩЕСТВО** (property) и **СОБСТВЕННОСТЬ** (ownership).

---

*Имущество* является юридическим понятием. В юридическом смысле «имущество» представляет собой объект, на который распространяется совокупность частных *прав собственности*.

Собственнику принадлежат права **владения**, **пользования** и **распоряжения** своим имуществом (п. 1 ст. 209 ГК РФ)

# Права владения, распоряжения и пользования

---

- **владения** (фактическое обладание)
- **распоряжение** (определение юридической судьбы собственности)
- **пользования** (потребление)



---

Содержание права собственности включает два понятия:

- **Объективное право** собственности – совокупность всех норм, регулирующих отношения собственности в их статическом состоянии.
- **Субъективное право** собственности – содержание правомочий собственника.

# Субъективное право собственности

---

- обладатель права собственности может распоряжаться собственностью по своему усмотрению
- право собственности ограничивается при условии: 1) предусмотренном законом; 2) при нарушении чужих прав; 3) при осуществлении своих прав только с намерением причинить вред
- право собственности действует все время существования имущества

# Основные сделки и операции с недвижимым имуществом

## Вещи (имущество)

- Недвижимые: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, здания, сооружения, воздушные и морские суда, космические объекты. Подлежат государственной регистрации.
- Движимые: деньги, ценные бумаги...

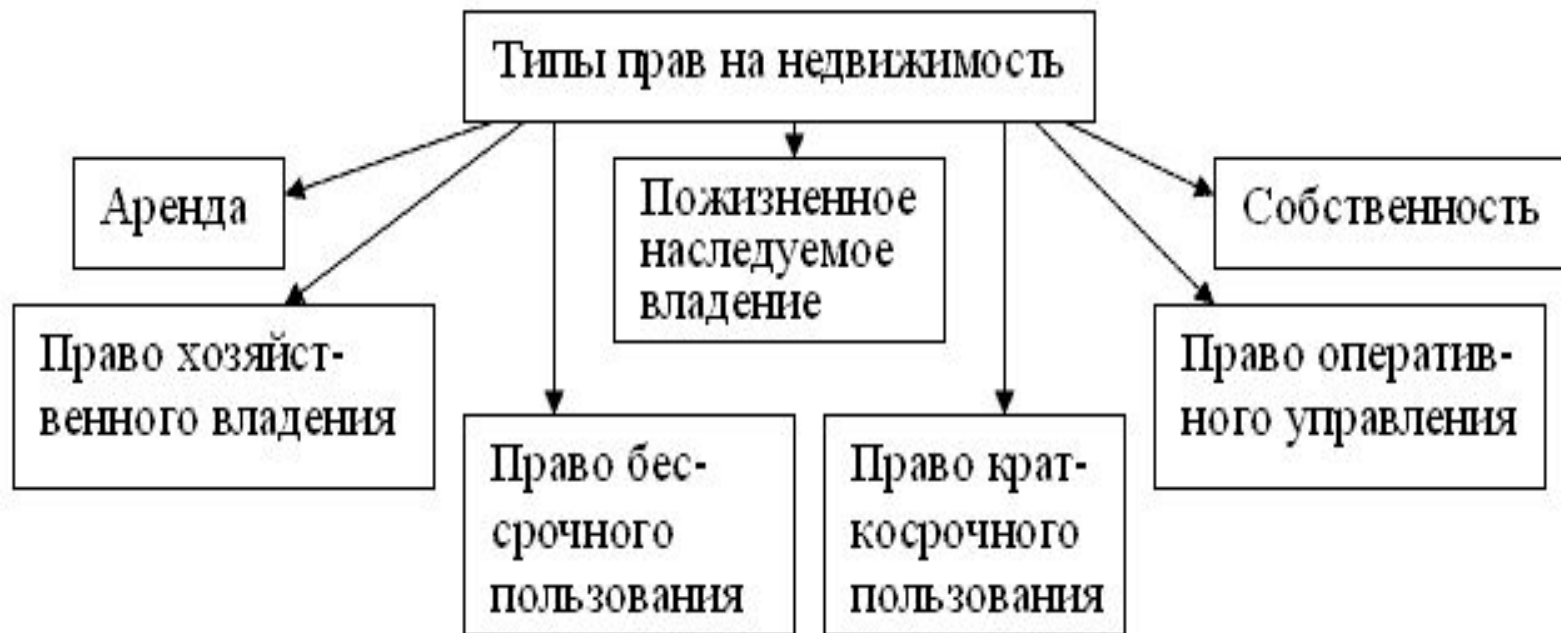
# Основные сделки и операции с недвижимым имуществом

---



## Основные сделки и операции с недвижимым имуществом

---



# Основные сделки и операции с недвижимым имуществом



# Основные сделки и операции с недвижимым имуществом

---







---

В процессе использования и управления объектами недвижимости её собственники и пользователи, как физические, так и юридические лица, в целях наиболее полного удовлетворения социальных потребностей, повышения коммерческой эффективности от недвижимости, вложения инвестиций в приобретение новых объектов и решения других задач прибегают к различным сделкам с недвижимостью.

- 
- **Сделкой** называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязательств по отношению к объекту недвижимости.
  - Сделку характеризуют следующие признаки: волевые действия людей, правомерные действия, специальная направленность на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений.

---

Для заключения сделки необходимо, чтобы воля всех её сторон совпадала и была выражена (закреплена) в определённой форме. Каждой сделке соответствует своя правовая цель, которая называется основанием (каузой). Основание должно быть законным и осуществимым (ст.153-181 ГК РФ).

---

---

Для заключения сделки необходимо, чтобы воля всех её сторон совпадала и была выражена (закреплена) в определённой форме. Каждой сделке соответствует своя правовая цель, которая называется основанием (каузой). Основание должно быть законным и осуществимым (ст.153-181 ГК РФ).

---

# ОСНОВНЫЕ ВИДЫ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

---

- безвозмездное пользование (ст. 700 ГК РФ);
- купля-продажа (ст. 454, 549-566 ГК РФ);
- аренда и субаренда (ст. 606-625, 650-664 ГК РФ);
- залог (ст. 334-357 ГК РФ);
- хозяйственное ведение (ст. 294, 295 ГК РФ);
- оперативное управление (ст. 296 ГК РФ);
- доверительное управление (ст. 1012 -1026 ГК РФ);

- 
- приватизация (закон РСФСР о приватизации от 3.07.1991 г.);
  - лизинг (665-670 ГК РФ);
  - взнос в уставной капитал ОАО, ООО и др. организационно-правовых форм (ст. 90, 114, 115 ГК РФ);
  - мена (ст. 567-571 ГК РФ);
  - рента (ст. 583-605 ГК РФ);
  - концессия (ст. 1027-1040 ГК РФ);
  - наследование (ст. 1110-1184 ГК РФ);
  - страхование (ст. 927-970 ГК РФ) и другие разрешённые законом.

---

При совершении сделок стороны должны строго руководствоваться законодательством, чтобы приобретённые объекты недвижимости беспрепятственно можно было зарегистрировать в регистрационной службе по регистрации прав на недвижимость и сделок с ней постоянно удовлетворяли как социальным, так и экономическим запросам пользователей и собственников, не повлекли впоследствии моральных и материальных затрат.

Для более обоснованного подхода к совершению сделок, используемых при управлении недвижимостью, приведём краткое содержание основных видов сделок.

---

**Купля-продажа** - это сделка, в которой продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Специфические качества недвижимости как объекта сделки недвижимости диктуют жесткие требования к форме договора продажи, специальный порядок её регистрации и др. особые условия.

---



---

**Приватизация** – это продажа государственного или муниципального имущества в установленном законом порядке в частную (корпоративную) собственность.

**Аренда**, найм или договор на передачу имущества собственником во владение и пользование другому лицу на определённых условиях. Аренда не предполагает передачу объекта недвижимости в собственность. При аренде арендодатель (собственник) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) объект недвижимости во временное пользование за определенную плату для самостоятельного осуществления предпринимательской деятельности или иных целей.

---

**Субаренда** – передача арендатором, с согласия арендодателя, своих прав и обязанностей по договору аренды недвижимости другому юридическому или физическому лицу.

**Залог (ипотека)** недвижимости – это кредит, полученный под залог недвижимости (предприятия, строения, здания или иного объекта) вместе с земельным участком или правом пользования им.

---

**Право хозяйственного ведения** – установленный законом порядок передачи и использования государственного (муниципального) имущества (в т.ч. недвижимости) унитарным предприятиям, создаваемых собственником имущества, для выполнения определённых задач. Унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, используется и распоряжается этим имуществом в пределах установленного Гражданским кодексом РФ. Собственник имущества имеет право на получение части прибыли от имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

---

**Право оперативного управления**— установленный законом порядок передачи и использования государственного (муниципального) имущества (в т.ч. недвижимости) казённым (государственным) предприятиям или учреждениям, с целями их деятельности и заданиями собственника. Учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закреплённым за ним имуществом.

---

**Право оперативного управления**— установленный законом порядок передачи и использования государственного (муниципального) имущества (в т.ч. недвижимости) казённым (государственным) предприятиям или учреждениям, с целями их деятельности и заданиями собственника. Учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закреплённым за ним имуществом.

---

**Лизинг (финансовая аренда)** – это договор, по которому одна сторона – арендодатель обязуется передать арендатору специально приобретаемое в целях сдачи в аренду имущество другой стороне, а другая сторона, арендатор обязуется вносить плату за используемое имущество, либо выкупить это имущество.

**Внос в уставной капитал** - передача собственником объектов недвижимости в уставной капитал предприятий (ОАО, ООО, МУП, ГУП и др.) на основании учредительного договора, по согласованной цене.

---

---

**Мена**— сделка, в силу которой между сторонами производится обмен одного имущества на другое. В этой сделке каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне объект недвижимости в обмен на другой. Эти отношения регулируются правилами Гражданского Кодекса РФ о купле-продаже, т.к. по существу мены каждая из сторон признается продавцом объекта, который она обязуется передать и покупателем объекта, который обязуется принять в обмен.

---

---

**Концессия** - (лат. разрешение, уступка) – это сделка на сдачу в эксплуатацию на определённых условиях природных богатств, предприятий, объектов недвижимости. В дополнении к договору с инвестором заключается соглашение о разделе продукции.

**Наследование** – переход права собственности на объекты недвижимости физических лиц в случае смерти гражданина по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

---



---

**Дарение**— это безвозмездная передача (или обязательство передачи) объектов недвижимости в собственность одаряемому. Субъектами сделками могут быть граждане или юридические лица; для последних предусмотрены специальные требования, установленные законом.

**Страхование** – это форма отношений, когда одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить страхователю (или выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события, убытки застрахованному объекту недвижимости.

---

**Договор ренты** – заключается в передаче получателем (он же собственник объекта недвижимости) ренты другой стороне – плательщику ренты – в собственность недвижимость, в обмен на периодические выплаты денежных сумм или в представлении средств на содержание получателя ренты.

*Виды ренты* следующие:

- постоянная рента;
- пожизненная рента;
- пожизненное содержание с иждивением.

В случае установления пожизненной ренты она выплачивается до смерти получателя ренты.

# Классификация сделок с недвижимостью

---

Существует классификация сделок по различным признакам. С учётом требований Гражданского кодекса РФ и других законодательных актов, все сделки с недвижимостью можно классифицировать по следующим признакам.

Законность содержания:

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

---

Число сторон:

- односторонние – по воле одного лица;
- двух – многосторонние.

3. Формы совершения:

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

---

#### 4. Момент возникновения прав:

- реальные после передачи объекта и государственной регистрации сделки;
- формальные – заключённые в установленной форме.

#### 5. Обязанности сторон:

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

---

## 6. Место совершения:

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

## 7. Способ заключения:

- лично;
- представителем по доверенности.

## 8. Способ передачи прав:

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

## Основные виды сделок по изменению права собственности и пользования недвижимостью

---

Определённому виду объектов недвижимости свойственны свои характерные сделки. Так, 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 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;
  - расторжение договора (купли-продажи, о приватизации и др.).

## 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.