ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение

Глава 1. Понятие и виды муниципального недвижимого имущества

1.1 Понятие муниципального недвижимого имущества

1.2 Виды муниципального недвижимого имущества

Глава 2. Понятие, виды и субъекты сделок с муниципальным недвижимым имуществом

2.1 Понятие и виды сделок с муниципальным недвижимым имуществом

2.2 Субъекты сделок с муниципальным недвижимым имуществом

Глава 3. Отдельные виды сделок с муниципальным недвижимым имуществом

3.1 Договор купли-продажи муниципального недвижимого имущества

3.2 Договор аренды муниципального недвижимого имущества

3.3 Договор найма муниципального недвижимого имущества

Заключение

Библиография

##### ВВЕДЕНИЕ

Сделки с недвижимостью, находящейся в муниципальной собственности, являются одним из источников пополнения местного бюджета, а, следовательно, условием существования и развития муниципальных образований. "Позади остался десятилетний период перехода России к рынку, и сегодня в стране – налицо базовые черты рыночной экономики. Страна рассталась с монополизмом государственной собственности",путем выделения из нее муниципальной собственности. Логика проводимых в стране экономических и политических реформ ставит на повестку дня задачу осуществления дальнейших шагов в сфере земельно-имущественных отношений, а также совершенствования правового регулирования сделок с муниципальной недвижимостью.

Совершая сделки с муниципальной собственностью, муниципальное образование не только получает денежные средства, но и выполняет некоторые задачи, поставленные государством. Так, например, приватизация муниципального жилья направлена на создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

Актуальность выбранной темы в настоящее время также объясняется существованием проблем в определении субъекта права муниципальной собственности – обязательного участника сделок с недвижимостью, находящейся в муниципальной собственности. Институт муниципальной собственности до сих пор не работает в полную силу. С начала были проблемы по разграничению государственной собственности на три уровня. В период господства командно-административной системы недвижимость была объектом лишь государственной собственности. Решение о выделении из государственной собственности муниципальной было принято еще в начале девяностых годов ХХ века, но и в настоящее время при решении экономического обеспечения деятельности органов муниципального образования (а муниципальная недвижимость является одним из экономических оснований местного самоуправления) "не существует четких критериев для оптимального решения вопросов передачи им собственности". Получается, что законодательно перечень объектов муниципальной собственности определен, а на практике возникает много трудностей. Следует отметить, что даже Президент РФ в своем послании Федеральному Собранию РФ "России надо быть сильной и конкурентно-способной" отметил, что "необходимо Федеральным законом урегулировать отношения по формированию состава имущества, относящегося к муниципальной собственности".

Все чаще в юридической литературе возникает вопрос об определении собственника муниципального имущества. Существует несколько подходов, и предлагаются различные субъекты права муниципальной собственности. Некоторые из теорий приведены в настоящей дипломной работе. Следует подчеркнуть, что решением проблемы является четкое определение собственника муниципального недвижимого имущества на законодательном уровне необходимо, так как только собственник или им уполномоченный может выступать как одна из сторон сделки с недвижимостью, находящейся в муниципальной собственности.

Предметом исследования являются не все возможные сделки с муниципальным недвижимым имуществом, а наиболее распространенные и совершаемые, как правило, посредством приватизации, проведения аукционов и конкурсов, такие как купля – продажа, аренда и найм муниципальной недвижимости.

Целью дипломной работы является исследование сделок с муниципальным недвижимым имуществом, составляющих предмет работы, для достижения которой необходимо решить следующие задачи: раскрыть основные элементы сделки с муниципальной недвижимостью, выявить существующие проблемы в сфере совершения сделок с муниципальным недвижимым имуществом, а также определить тенденции дальнейшего развития законодательства в сфере регулирования сделок с муниципальной недвижимостью.

Дипломная работа состоит из трех глав, каждая из которых разделена на параграфы. Первая глава работы дает определение понятию муниципального недвижимого имущества, так как оно является предметом исследуемых в дипломе сделок, также рассматриваются виды муниципальной недвижимости. Вторая глава начинается с раскрытия понятия сделки с муниципальным недвижимым имуществом, так как именно сделки являются предметом исследования, перечислены виды сделок. Будет рассмотрен субъектный состав сделок с муниципальной недвижимостью. Третья глава посвящена конкретным договорам как видам сделок с муниципальным имуществом, а именно, в главе рассмотрены договора купли – продажи, аренды и найма муниципальной недвижимости, так как они образуют предмет исследуемых в дипломной работе сделок. Договора рассматриваются через определение их содержания и элементов (таких как, стороны, предмет, форма и т.д.).

При исследовании предмета дипломной работы использовались нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие сделки с муниципальной недвижимостью, в частности Гражданский кодекс РФ, основной упор делался на Федеральные законы, Постановления правительства и местное законодательство (Пермского края).

При раскрытии темы дипломной работы, наряду с нормативно-правовыми актами, были использованы научные работы и статьи правоведов, таких как А.А. Сергеева, Ю.К. Толстова, О.Н. Садикова, В.И. Ресина и других.

Глава 1. ПОНЯТИЯ И ВИДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Предметом (объектом) исследуемых в дипломной работе сделок является муниципальное недвижимое имущество, именно с этим связано включение настоящей главы в дипломную работу.

Следует отметить, что закрепленного, признанного на законодательном уровне понятия "муниципального недвижимого имущества" нет, поэтому при раскрытии названного понятия будут проанализированы такие существующие в законодательстве определения как недвижимость и муниципальная собственность. Выбранный подход объясняется тем, что термин недвижимость, хотя и появился не так давно – в начале 90-х годов и заменил собой разнообразные понятия, регулирующие правовое положение земельных участков и строений, однако в настоящее время имеет четкое закрепление в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Рассмотрение же определения "муниципальной собственности" необходимо потому, что муниципальное недвижимое имущество является одним из составляющих ее элементов. Согласно Постановлению Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27.12.91 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации, краях, областях, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" (далее по тексту - Постановление Верховного Совета РФ № 3020-10), муниципальная недвижимость включена в состав объектов муниципальной собственности. Из этого следует, что все определения, имеющиеся в законодательстве, а также проблемы по формированию муниципальной собственности можно отнести и к муниципальной недвижимости.

1.1 Понятие муниципального недвижимого имущества

Предметом исследования дипломной работы являются сделки не со всем муниципальным имуществом, а лишь с муниципальной недвижимостью. Деление объектов имущественных отношений на движимые и недвижимые появилось в отечественном законодательстве в начале девяностых годов. Советское гражданское право не давало легального определения недвижимости, хотя в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. содержались нормы, выделявшие право собственности на вещи такого рода и совершение сделок с ними. Принятые в 1991 году Основы Гражданского законодательства СССР содержали деление имущества на движимое и недвижимое, было дано вполне классическое определение недвижимости, где главным ее признаком и была указанна связь с землей.

Новый Гражданский кодекс РФ дал определение недвижимым вещам и очертил их общие контуры. К недвижимым вещам, согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ, относятся: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения или иное имущество, отнесенное законом к недвижимости. Статья 132 Гражданского кодекса РФ к объектам недвижимости относит предприятие в целом как имущественный комплекс.

Нормативно-правовые акты, принятые в период с 1990 по 1996 годы, обеспечили включение рыночных отношений в сферу недвижимости, сейчас можно говорить о недвижимости как о товаре. По мнению С.П. Гришаева, недвижимость – "наиболее фундаментальный, основательный товар из всех существующих". Особенностью муниципальной недвижимости как товара, является особый порядок совершения сделок, которые регламентируются законом: письменная форма, государственная регистрация, проверка юридической чистоты, прием-передача и другие процедуры. Практически все случаи возникновения и перехода права на недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, подлежат государственной регистрации. Так же для совершения сделок с недвижимым имуществом, включенным в состав муниципальной собственности, законодатель предусмотрел обязательную оценку.

Однако муниципальная недвижимость – это, прежде всего объект права собственности ("триада" прав); Право владения, пользования и распоряжения ею отличны от права владения, пользования, распоряжения другими видами собственности, это связано с тем, что пользование недвижимостью затрагивает интересы других граждан и юридических лиц.

Существенной характеристикой, а также спецификой муниципальной недвижимости является ее целевое назначение и разрешенное использование. Под целевым назначением понимают цель, для которой может использоваться муниципальная недвижимая вещь. Объекты муниципальной собственности, как правило, предназначены для решения вопросов местного значения, удовлетворения потребностей населения соответствующей территории. Под разрешительным использованием понимают целевое назначение недвижимости с перечнем всех ее обременений, ограничивающих использование.

Таким образом, обобщая вышеизложенное, можно определить муниципальную недвижимость как товар, особенностью которого является специальный (особый) порядок совершения сделок; объект права собственности, имеющий целевое назначение и разрешенное использование; а также земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей.

Если давать определение муниципальной недвижимости как элементу муниципальной собственности, то следует подчеркнуть, что в юридической литературе нет единого определения понятия "муниципальная собственность", но существует несколько подходов к определению данного термина.

Так, например, Н. Лазебная и А. Замотаев в своей работе под муниципальной собственностью понимают собственность муниципального образования. Более широкое понятие муниципальной собственности предлагает А. Ярошенко, а именно, муниципальная собственность - собственность муниципального образования или органа местного самоуправления, или напротив департамента, комитета, фонда и т.д., созданного органом местного самоуправления и выступающего от его имени.

Статья 37 Федерального Закона РФ "Об общих принципах организации местного самоуправленя в Российской Федерации" № 154-ФЗ от 28.08.1995 г. (с изм. от 06.10.2003 № 131-ФЗ) установила, что муниципальная собственность – это достояние населения соответствующей территории.

Основной закон России определяет муниципальную собственность как экономические условия местного самоуправления, что выражается в признании и равной правовой защите муниципальной собственности на ряду с федеральной. В Конституции РФ термин "муниципальная собственность" употребляется в двух различных смыслах – юридическом и экономическом. Под юридическим смыслом понимается обозначение вещного права, права лица на определенную вещь (совокупность вещей), включающего в себя правомочия владения, пользования и распоряжения этой вещью (ст. 130 п. 1 и ст. 132 п. 1 Конституции РФ: местное самоуправление обеспечивает владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью).

Обратим еще раз внимание на то, что данные определения можно применить и при раскрытии понятия муниципального недвижимого имущества. Это объясняется тем, что оно является составляющим элементом муниципальной собственности, о чем свидетельствует Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в России" № 154-ФЗ от 28.08.1995 г. (с изм. от 06.10.2003 № 131-ФЗ) (ст. 29). Вышеназванный закон к объектам муниципальной собственности относит: средства местного бюджета; муниципальные внебюджетные фонды; имущество органов местного самоуправления; муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности; муниципальные предприятия и организации, муниципальные банки и другие финансово - кредитные организации; муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения; муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта; другое движимое и недвижимое имущество.

Таким образом, под муниципальной недвижимостью следует понимать собственность муниципального образования или органа местного самоуправления, или напротив департамента, комитета, фонда и т.д., созданного органом местного самоуправления и выступающего от его имени, которая является достоянием населения соответствующей территории и составляет экономические условия местного самоуправления.

1.2 Виды муниципального недвижимого имущества

Очертив круг объектов, относящихся к недвижимости и муниципальной собственности, дав определение муниципальной недвижимости, следует выделить конкретные виды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности. К таковым относятся:

- недвижимое имущество органов местного самоуправления;

- муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности;

муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения;

* муниципальные унитарные предприятия как имущественные комплексы;

Недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, можно классифицировать на виды, выделяют делимое и неделимое имущество.

Делимое – это имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли, и каждая доля после раздела образует целую недвижимую вещь (квартира в многоквартирном доме, муниципальная земля). Имущество, которое невозможно разделить без нарушения его сущности, называется неделимым (муниципальное здание, сооружение, жилой дом).

Муниципальные недвижимые вещи могут иметь неотделимые части, которые находятся в неотторжимой связи с недвижимостью и не могут быть отделены от нее без несоразмеримого ущерба назначению муниципальной недвижимой вещи или отделяемой составной части.

С муниципальным недвижимым имуществом также могут быть связаны движимые вещи, называемые принадлежностями. Принадлежностью недвижимой вещи является такая движимая вещь, которая, не являясь существенной частью недвижимой вещи, служит и связана с ней общим назначением. Так, например, к принадлежностям муниципальной недвижимости можно отнести инвентарь муниципального унитарного предприятия. На принадлежность могут распространяться права и обязанности, предметом которых является недвижимая вещь. Принадлежность может быть отделена от недвижимого имущества, если на то будет соответствующее распоряжение правомочного лица.

На основании перечисленных в пункте первом настоящей главы объектов муниципальной недвижимости, можно выделить четыре вида муниципального недвижимого имущества:

недвижимое имущество жилищного фонда;

здания, сооружения, относящиеся к нежилым помещениям;

земельные участки и природные ресурсы;

* предприятия как имущественные комплексы.

К муниципальной недвижимости в жилищной сфере относится недвижимое имущество, включающее земельные участки, с которыми прочно связаны муниципальные жилые дома и нежилые помещения, приусадебные хозяйственные постройки, сами жилые дома, квартиры, другие помещения в жилых домах и других муниципальных строениях, пригодные для постоянного и временного проживания граждан.

Здания - это объекты недвижимого имущества, заключающие в себе внутреннее пространство, предназначенное и приспособленное для различных видов человеческой деятельности. В зависимости от функционального назначения здания его внутреннее пространство делится на помещения. Помещение - это огражденное со всех сторон пространство внутри здания.

Инженерные сооружения (сооружения) - это объекты муниципального недвижимого имущества, представляющие собой постройку, состоящую из одной или нескольких частей, составляющих единое целое, и невозможную к перемещению с занимаемого земельного участка без нанесения значительного ущерба.

Под муниципальной землей подразумевают земельные участки, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям, а также земли в пределах границ муниципального образования, не отнесенные ни к государственной, ни к частной и иной собственности, и земли, приобретенные органами местного самоуправления за пределами черты муниципального образования. Муниципальные земли – один из важнейших ресурсов муниципального образования. Однако участие этого ресурса в гражданском обороте до последнего времени было не достаточно, в настоящее время процесс разграничения земли на формы собственности близок к завершению. Но говорить о муниципальных земельных участках, как полноценных объектах сделок с недвижимостью еще рано, поэтому сделки с муниципальной землей в настоящей дипломной работе исследоваться не будут.

Определение муниципального предприятия как имущественного комплекса базируется на дефиниции, содержащейся в статье 132 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно указанной статье, в состав предприятия как объекта недвижимости помимо материальных активов, включаются исключительные права, права требования и долги, или говоря иными словами, имущественные права и обязанности.

В настоящее время в законодательстве разрабатывается подход к распоряжению собственностью, принадлежащей муниципальным образованиям, направленный на реализацию задач в сфере имущественных отношений. Предполагаемый подход предусматривает законодательное установление новой классификации муниципального недвижимого имущества, в соответствии с которым все объекты должны быть отнесены либо к имуществу, необходимому для осуществления функций и задач муниципального образования, либо к имуществу, утратившему такое значение (условно коммерческое имущество).

В соответствии с этим подходом предлагается определить федеральным законодательством состав имущества, необходимого для обеспечения имущественной базы выполнения органами местного самоуправления полномочий, и установить порядок его формирования. Такое муниципальное недвижимое имущество должно будет находиться только в собственности муниципального образования и не может быть отчуждено в другую форму собственности в результате приватизации, банкротства и т.д. Таким образом, наблюдается тенденция ограничения видов объектов сделок с муниципальной собственностью (в том числе и с муниципальной недвижимостью).

Глава 2. ПОНЯТИЕ, ВИДЫ И СУБЪЕКТЫ СДЕЛОК С МУНИЦИПАЛЬНЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

2.1 Понятие и виды сделок с муниципальным недвижимым имуществом

Под сделкой в гражданском законодательстве России понимаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153). По мнению некоторых ученых, в частности В.И. Ресина, сделка (или как он ее еще называет – операция) представляет собой не только действия граждан, но и "юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки".

Из вышеизложенного материала можно сделать вывод, что сделки характеризуются определенными признаками, а именно:

* сделка – волевой акт (действия граждан и юридических лиц);
* обязательно соблюдение действующего законодательства при совершении сделки;
* сделка направлена на возникновение, прекращение, изменение гражданских прав и обязанностей;
* сделка порождает гражданские отношения, т.к. именно гражданское законодательство определяет правовые последствия, наступающие после совершения сделки.

Сделки с муниципальной недвижимостью не являются исключением из общего правила и так же характеризуются вышеперечисленными признаками.

Принимая во внимание тот признак, что сделка с муниципальной недвижимостью – это волевой акт, следует отметить, что ей присущи некоторые психологические моменты. "Поскольку сделка предполагает намеренье лица породить определенные юридические права и обязанности, для совершения такого действия необходимо желание лица, совершившего сделку. Такое намеренье (желание) называют внутренней волей". Внутренняя воля в сделках с недвижимостью, находящейся в муниципальной собственности, со стороны собственника выражается через распорядительные акты, принимаемые в порядке, установленном законом.

Но для совершения сделки одной только воли не достаточно, необходимо довести свою внутреннюю волю до сведенья других лиц – потенциальных участников будущей сделки. Способы выражения внутренней воли вовне понимаются в юридической литературе как волеизъявление. Волеизъявление собственника муниципального имущества выражается через средства массовой информации или направления распорядительного акта конкретному лицу – будущему участнику сделки. Психологические моменты (внутренняя воля и волеизъявление) должны соответствовать друг другу и составлять единое целое. В противном случае возможны споры между сторонами сделки с муниципальным недвижимым имуществом, а в результате возникновение препятствий к ее совершению.

В практике выделяется еще один психологический момент, который может иметь значение для сделки – мотив. Под термином "мотив" понимают причину, социально-экономическую или любую другую цель, на достижение которой направлены действия лица, вступающего в сделку. Юридически безразлично достигло ли лицо в результате совершения сделки цели, побудившей участника совершить сделку. По общему правилу мотив лежит вне пределов сделки и не оказывает на неё влияния. Однако из всякого правила есть исключения, законодатель предусматривает случаи, когда мотиву может придаваться юридическое значение. Так, например, статья 169 Гражданского кодекса РФ мотив (цель) сделки, если он заведомо противоречит основам порядка или нравственности, является основанием для признания сделки ничтожной (недействительной).

Целью сделок с муниципальным недвижимым имуществом является:

* максимально возможное повышение доходности объекта;
* наиболее эффективное выполнение социальных функции;
* стимулирование за счет использования недвижимости реального сектора экономики;
* обеспечение максимально простого и удобного доступа предпринимателей к объектам недвижимости;

Но не следует путать мотив (цель) сделки с ее основанием, т.е. тем юридическим результатом, который должен быть достигнуть исполнением сделки с муниципальным недвижимым имуществом. Так, приобретение права собственности является основанием для купли-продажи муниципального недвижимого имущества, а передача муниципальной недвижимости в пользование – основанием для аренды, найма. Основание является обязательным элементом сделки, исключения составляют случаи, специально предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

Виды сделок с муниципальным недвижимым имуществом.

В юридической науке существуют различные классификации сделок по видам. В практике нет единой классификации, которая охватывала бы все возможные виды сделок с муниципальным недвижимым имуществом. В основе классификаций лежат различные классификационные основания, в качестве которых могут выступать: количество сторон, момент возникновения прав и обязанностей, возмездность и иные основания. Далее в дипломной работе будут рассмотрены некоторые из классификаций сделок, которые имеют значение для исследования предмета дипломной работы.

Классификационным основанием в классификации, которая будет рассмотрена первой, является момент, с которым связано возникновение сделки с муниципальной недвижимостью. В данном случае выделяются следующие виды сделок:

* реальные;
* консенсуальные;

К последним относятся сделки, для совершения которых достаточно достижения согласия о совершении сделки сторонами; Сделки же, совершаемые при условии передачи вещи одним из участников называются реальными. В реальных сделках права и обязанности у сторон возникают с момента передачи вещи. Сделки с муниципальной недвижимостью бывают и реальные (безвозмездное пользование) и консенсуальные (купля-продажа, аренда, найм).

В зависимости от того определен или не определен срок сделки, предметом которых является муниципальное недвижимое имущество, делятся на: - бессрочные;

- срочные;

Бессрочные сделки с муниципальной недвижимостью вступают в силу немедленно, так как в них не определяется срок вступления в действие, а так же момент ее прекращения (социальный найм муниципального жилого помещения).

Если в сделке определен момент вступления её в действие или момент прекращения, либо указаны оба момента, такая сделка относится к срочным. К срочным сделкам с недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности, относятся такие как аренда, купля-продажа, найм, безвозмездное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление и другие. В практике чаще встречаются срочные сделки с муниципальным недвижимым имуществом. Особенность срочных сделок с муниципальной недвижимостью заключается в том, что наступление срока обязательно должно произойти.

В зависимости от количества участвующих в сделке сторон выделяют:

* односторонние сделки;
* многосторонние;
* двухсторонние сделки;

В качестве классификационного основания – количество лиц, выражение воли которых необходимо и достаточно для совершения сделки.

Сделки, в которых участвуют два и более субъекта, являются соответственно двухсторонними и многосторонними, такие сделки именуются договорами. Если давать характеристику договору как разновидности сделки, особое внимание следует уделить классификации договоров на возмездные и безвозмездные.

Под возмездным договором в юридической литературе понимают договор, в котором одна сторона должна получить плату или встречное предоставление за исполнение своих обязанностей по договору (ст. 423 Гражданского кодекса РФ). По общему правилу любой договор предполагается возмездным, если иное не предусмотрено законом, другими правовыми актами, существом и содержанием договора. Размер платы (цена) определяется по соглашению сторон, иначе оплата производится по цене, обычно взимаемой за аналогичные товары, работы, услуги при сравнимых обстоятельствах.

Безвозмездным договором признается договор, по которому одна из сторон обязуется исполнить свои обязательства без какого-либо встречного предоставления, имущественного характера.

Последняя классификация сделок имеет большое значение для раскрытия темы дипломной работы, так как все сделки с имуществом, находящимся в муниципальной собственности, являются двухсторонними (а иногда многосторонними), а, следовательно, именуются договорами. В практике встречаются как возмездные договоры с муниципальным имуществом – купля-продажа, аренда, так и безвозмездные – приватизация муниципального жилищного фонда.

Говоря о купле – продаже как предмете исследования данной работы, следует обратить внимание на то, что договор продажи муниципальной недвижимости заключается посредством приватизации, о чем свидетельствует ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ. В связи с этим некоторые ученые вводят специальный вид сделок с муниципальным недвижимым имуществом - "приватизационная сделка", под которой понимают действия граждан и юридических лиц направленные на установление либо прекращение, либо изменение прав и обязанностей в отношении, по поводу или в связи с приватизацией муниципального имущества.

Сделка приватизации имеет сложный юридический состав. Это означает, что последствия, имеющие правовое значение, могут быть результатом только совокупности юридически значимых фактов. Особенность приватизационных сделок порождает комплексный характер юридического состава.

Цель сделки приватизации – переход права собственности от муниципалитета к юридическому или физическому лицу. В отношении муниципального имущества такой переход не может осуществляться только в результате заключения договора купли-продажи между продавцом и покупателем. Несоблюдение иных требований приватизационного законодательства может повлечь недействительность сделки, и как следствие, не породить юридически значимых последствий в виде перехода права собственности.

Следует отметить, что сделки с недвижимостью, находящейся в муниципальной собственности, совершаются не только путем приватизации, но и посредством проведения аукционов и конкурсов, такие как аренда муниципального недвижимого имущества.

Таким образом, обобщая выше изложенное можно сделать вывод, что сделка с недвижимостью, находящейся в муниципальной собственности – это действия юридических либо физических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, предметом которых является муниципальное недвижимое имущество, основанием – приобретение права собственности, либо передача муниципальной недвижимости во временное владения или пользование.

В связи с тем, что в предмет исследования дипломной работы включена сделка купли – продажи муниципальной недвижимости, которая согласно законодательству РФ совершается посредством проведения приватизации, было дано определение и приватизационной сделке, под которой понимают действия граждан и юридических лиц, направленные на установление либо прекращение, либо изменение прав и обязанностей в отношении, по поводу или в связи с приватизацией муниципальной недвижимости. Особенность приватизационной сделки заключается в том, что простого заключения договора не достаточно для ее совершения, необходимо выполнить определенные действия (требования), указанные в законе.

Видами сделок с муниципальным недвижимым имуществом являются: срочные и бессрочные, консенсуальные и реальные, односторонние, многосторонние и двухсторонние сделки.

2.2 Субъекты сделок с муниципальным недвижимым имуществом

Субъекты сделок – любые субъекты гражданских правоотношений, обладающие дееспособностью. Сделки заключаются между людьми, которые выступают как отдельные индивиды либо определенные коллективы людей. Отдельные индивиды именуются гражданами (включая не только граждан РФ, но и иностранных граждан и аппотридов), коллективы людей, объединившихся в организации (учреждения) – юридическими лицами.

Вышеперечисленные лица – граждане, юридические лица, а так же муниципальные образования могу быть субъектом сделок с любым имуществом, однако предметом исследования дипломной работы являются сделки только с недвижимостью, находящейся в муниципальной собственности. Анализируя все возможные сделки с недвижимым имуществом, как-то: аренда, купля-продажа, найм и т.д., можно сделать вывод, что одной из сторон сделки обязательно выступает собственник имущества. Следует отметить, что определение понятия таких субъектов сделок с муниципальной недвижимостью как юридические и физические лица не вызывают проблем, однако вопрос о собственнике муниципального недвижимого имущества порождает много споров среди правоведов, поэтому данный пункт главы второй диплома будет посвящен целиком определению собственника муниципальной недвижимости как субъекта сделок.

В научной литературе нет единого понятия, раскрывающего субъект права муниципальной собственности. Так, Конституция РФ связывает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, в том числе и самостоятельное владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью (п. 1 ст. 130). А статьей 132 Конституции РФ органы местного самоуправления наделены правом самостоятельно управлять муниципальной собственностью. Гражданский кодекс РФ закрепляет право собственности на муниципальное имущество за городскими и сельскими поселениями, другими муниципальными образованиями, от имени которых права собственника осуществляют органы местного самоуправления. Таким образом, собственником муниципальной недвижимости выступают муниципальные образования, реализующие правомочия собственников через уполномоченные органы местного самоуправления.

Изложенной точки зрения придерживаются некоторые ученые, такие как О.Ю. Скворцов, который в своей работе утверждает, что муниципальные образования являются носителями права собственности, продавцами муниципального имущества выступают органы, уполномоченные на то соответствующими муниципалитетами. С таким подходом к определению субъекта права муниципальной собственности соглашаются и другие – В.В. Григорьев, И.А. Острина, А.В. Руднев, утверждающие, что органы местного самоуправления осуществляют права собственника в отношении недвижимого имущества, входящего в состав муниципальной собственности, и вправе совершать сделки с таким имуществом.

Есть высказывания некоторых правоведов, которые видимо сомневаются, что муниципальным образованиям на практике принадлежит право собственности на муниципальное недвижимое имущество, но считающих, что муниципальные образования должны обладать правами самостоятельного владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью. По их мнению, в части распоряжения муниципальной недвижимостью муниципальным образованиям, как любым другим собственникам, должно представляться право создания, приобретения и отчуждения объектов собственности.

Рассмотренный подход основывается не только на нормах Гражданского кодекса РФ, но и на положениях Федерального Закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ". Согласно п. 1 ст. 1 указанного закона, под муниципальным образованием понимаются – городские, сельские поселения, несколько поселений, объединенных общей территорией, часть поселения, иная населенная территория, в пределах которой осуществляется местное самоуправление. Исходя из определения закона, муниципальное образование является в первую очередь территорией.

Тогда возникает вполне закономерный вопрос, каким образом территория (пусть даже населенная) может участвовать в гражданских правоотношениях, в частности сделках, осуществлять права, исполнять обязанности, иметь имущество? Может "посредством регламентации отдельных отношений, субъектом которых является муниципальное образование, законодатель наполняет понятие "муниципальное образование" совершенно другим содержанием", отличным от установленного в Федеральном законе "Об общих принципах….". Обращая внимание на эти несоответствия в законодательстве, ученые предлагают в качестве субъекта муниципальной собственности использовать понятие "местное сообщество".

Такой подход сторонники объясняют активным использованием в решениях Конституционного Суда РФ, в законодательстве отдельных субъектов РФ, в научной литературе понятия "местное сообщество". Под данным термином следует понимать муниципальное образование в широком смысле как некую целостность, включающую граждан, объединенных необходимостью самостоятельно решать задачи по обеспечению собственных интересов в пределах определенной территории, на которой они проживают. Согласно высказанной теории, только местному сообществу может принадлежать право муниципальной собственности.

В юридической литературе существует еще одна точка зрения, что субъектом права муниципальной собственности является население соответствующей территории. Основанием мнения являются нормы Конституции РФ, закрепляющие право населения самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться муниципальной собственностью. Сторонником такой теории является А.Г. Воронин, который в статье не только утверждает, что собственником муниципального имущества выступает население конкретной территории, но и дает оценку "триаде", определяющей понятие "собственность", а именно:

1. Владение – осуществляется населением данной территории, так как именно оно наделяет органы власти и управления полномочиями совершать действия в отношении собственности.

1. Распоряжение по поручению населения осуществляют органы власти и управления.
2. Пользование осуществляется как самими органами власти и управления, так и предприятиями и организациями различных форм собственности.

Сложная сторона права муниципальной собственности, вытекающая из многоуровневого характера субъектов этого права, предопределяет попытки ряда авторов использовать категории "активный" – "пассивный" и "номинальный" – "реальный". Так, И.В. Ефремчук в своей работе указывает, что "в системе государственной собственности, в том числе и муниципальной, "пассивным", "номинальным" собственником выступает население, в интересах которого определенная часть объектов собственности изымается из свободного рыночного оборота и образует государственный сектор экономики на всех его уровнях. Поскольку механизм непосредственного осуществления населением функций собственника громоздок, медлителен и требует значительных затрат … действительным, "реальным", "активным" собственником выступают представительные органы власти… представительные органы власти обладают наибольшим пучком прав в отношении объектов муниципальной собственности".

Однако такой подход к пониманию носителя права собственности на недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, не основано на законе (в отличие от предыдущих), противоречит самому понятию "собственник", так как собственник – субъект, который владеет, пользуется и распоряжается определенным имуществом свободно, по своему усмотрению, своей властью и в своем интересе. Таким образом, право собственности как первичное право характеризуется свободой воли собственника при использовании имущества. Следовательно, использование муниципального имущества не собственником (органами местного самоуправления) возможно лишь с определенными ограничениями права.

Органы местного самоуправления в отношении управления муниципальной собственностью представляют интересы населения, осуществляя от его имени правомочия владения, пользования и распоряжения объектами муниципальной недвижимости. Исходя из вышеизложенного, в научной литературе выделяется еще один подход к определению собственника муниципального имущества. Подход основывается на том, что местное население в сделках с недвижимостью, находящейся в муниципальной собственности, выступает как первичный собственник, а органы местного самоуправления – как публичные собственники, то есть органы, которые не просто осуществляют полномочия первичного собственника, но и формулируют его интересы.

Органы местного самоуправления осуществляют полномочия собственника муниципального имущества в рамках своей компетенции. Представительные органы устанавливают порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью, а исполнительные – владеют, пользуются, распоряжаются ей, как "правопредставители" жителей муниципального образования. "Органы местного самоуправления в пределах собственной компетенции осуществляют все полномочия собственников муниципального имущества, за исключением тех случаев, когда правомочия собственника реализует население путем прямой демократии".

На мой взгляд, данный подход наиболее верно отражает действительность, основывается на нормах действующего законодательства. Хотя, нельзя не отметить, что сложная структура права муниципальной собственности на недвижимое имущество в настоящее время не получила достаточного и должного правового регулирования, что создает не мало проблем.

Следует обратить внимание на то, что законодательное закрепление четкого понятия "субъекта муниципальной собственности" в настоящее время необходимо, так как только собственник имущества может самостоятельно им распоряжаться, в том числе и совершать сделки.

Глава 3. ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ СДЕЛОК С МУНИЦИПАЛЬНЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Недвижимость, находящаяся в муниципальной собственности, составляет один из основных активов местной администрации, и органы местного самоуправления, реализуя свои полномочия собственника, могут продавать муниципальное недвижимое имущество, передавать его в аренду или найм.

Предметом исследуемых в дипломной работе сделок является, как уже отмечалось выше, муниципальное недвижимое имущество. Все сделки, совершаемые с ним, являются двухсторонними (иногда многосторонними), следовательно, именуются в юридической литературе договорами.

В данной главе дипломной работы будут рассмотрены виды договоров, которые составляют предмет исследования дипломной работы, такие как купля – продажа, аренда и найм. Исследование именно этих договоров объясняется их распространенностью на практике, а также особенностями их совершения, так как большинство из названных видов сделок с муниципальной недвижимостью совершаются посредством приватизации или проведения торгов. Договоры будут раскрыты через их содержание (права и обязанности сторон) и основные элементы (стороны, предмет и форма).

3.1 Договор купли – продажи муниципального недвижимого имущества

Понятие договора купли-продажи недвижимости вообще основано на общем определении договора купли-продажи, данном в статье 454 Гражданского кодекса РФ, в сочетании со специальными нормами о продаже недвижимости (в частности ст. 549 ГК РФ). Учитывая специфику предмета исследуемых в дипломе сделок, следует обратить внимание на то, что продажа объектов муниципальной недвижимости в собственность граждан и юридических лиц осуществляется в порядке, предусмотренном законами о приватизации муниципального имущества, о чем свидетельствует статья 217 Гражданского кодекса РФ.

Согласно приватизационному законодательству, в частности Федеральному закону "О приватизации государственного и муниципального имущества РФ" от 21.12.2001 г № 178-ФЗ (с изм. от 05.01.2006 № 7-ФЗ) (далее по тексту – Закон № 178-ФЗ), под приватизацией муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц. Следовательно, приватизация – способ отчуждения муниципального имущества на основе договора купли-продажи.

Таким образом, проанализировав понятия договора купли-продажи недвижимости и приватизации муниципального имущества, можно дать следующее понятие договору купли-продажи муниципального недвижимого имущества. Определив его как договор, по которому собственник муниципального недвижимого имущества обязуется возмездно передать в собственность физического и (или) юридического лица муниципальную недвижимость в порядке, предусмотренном приватизационным законодательством РФ, а покупатель обязуется принять эту недвижимость и оплатить ее.

Из определения следует, что это возмездный, срочный, консенсуальный договор, особенностью которого является порядок совершения сделки купли-продажи: аукцион, конкурс, продажа посредством публичного предложения и без объявления цены (статья 13 Закона № 178-ФЗ (с изм. от 05.01.2006 № 7-ФЗ)). Впервые в истории Российской приватизации в нормативных актах реализована концепция двухэтапной продажи низко ликвидного имущества; непроданное на аукционе недвижимое муниципальное имущество стало возможным продавать так называемыми способами "второго эшелона" (посредством публичного предложения и продажи без объявления цены).

В развитие порядка продажи муниципального имущества, закрепленного в главе 3 ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", было принято Положение "Об организации продажи государственного или муниципального имущества", утвержденное постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 № 585, которое подробно расписывает порядок проведения конкурсов и аукционов. Так же в целях реализации Закона № 178-ФЗ (с изм. от 05.01.2006 № 7-ФЗ) были разработаны и утверждены следующие нормативные акты: Постановление Правительства РФ от 12.08.02 г. № 584 " Об утверждении положения о проведении конкурса по продаже государственного или муниципального имущества", Постановление Правительства РФ от 22.07.02 г. № 549 "Об утверждении Положений об организации продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения и без объявления цены". Положения, как видно из их названий, регламентируют порядок проведения торгов. Несоблюдение требований приватизационного законодательства, предусмотренных в частности вышеназванными нормативно-правовыми актами, может повлечь недействительность договора купли-продажи муниципальной недвижимости и как следствие не породить юридически значимых последствий в виде перехода права собственности.

Сторонами договора являются продавец и покупатель. В качестве продавца выступает, по общему правилу, собственник или его представитель. Правомочия собственника муниципальной недвижимости, благодаря обязательной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждается свидетельством, выданным регистрирующим органом.

Согласно статье 2 Закона № 178-ФЗ (с изм. от 05.01.2006 № 7-ФЗ), приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления, на практике на стороне продавцов, как правило, выступают комитеты, департаменты или фонды по управлению муниципальным имуществом. На стороне покупателей муниципальной недвижимости могут быть любые физические и юридические лица, за исключением муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений, а так же юридических лиц, в уставном капитале которых доля муниципального образования превышает 25 процентов.

Предметом договора купли - продажи недвижимости, находящейся в муниципальной собственности, является муниципальная недвижимость, понятие и виды которой были рассмотрены в первой главе настоящей дипломной работы.

Учитывая свойства недвижимых вещей, законодатель выдвигает особые требования к описанию предмета договора. Согласно статьям 32 Закона № 178-ФЗ (с изм. от 05.01.2006 № 7-ФЗ) и 554 Гражданского кодекса РФ, к обязательным условиям описания предмета договора относят: наименование муниципального недвижимого имущества; место его нахождения; состав, порядок и срок передачи муниципальной недвижимости в собственность покупателя, сведенья о наличии обременений, сохраняемых при переходе прав и т.д. Например, если предметом договора является муниципальное здание, сооружение либо помещение, в договоре должно быть описано местоположение, адрес, назначение, год постройки, площадь, этажность, обременения. При отсутствии в договоре требуемого законодателем описания предмета договора купли-продажи муниципальной недвижимости, условия считаются не согласованными, а договор – не заключенным.

Форма договора купли – продажи муниципального недвижимого имущества. Договор заключается между продавцом и победителем торгов в соответствии с Законом № 178-ФЗ (с изм. от 05.01.2006 № 7-ФЗ) не позднее пяти дней после утверждения протокола об итогах торгов, в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами договора. Простая письменная форма договора объясняется тем, что все договоры купли – продажи муниципального недвижимого имущества подлежат государственной регистрации, хотя правильнее говорить о государственной регистрации перехода права собственности на муниципальную недвижимость. Введение системы регистрации преследует цели предания открытости правам на недвижимое имущество, обеспечения доступности информации об этих правах, осуществление государственного контроля за совершением сделок с недвижимым имуществом (в том числе муниципальным) и преследует цели максимально защитить права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также обеспечить соблюдение публичных интересов.

Обобщая вышеизложенное, можно сделать вывод, что договор купли-продажи муниципального недвижимого имущества совершается в простой письменной форме и не требует государственной регистрации. Стороны обязаны зарегистрировать лишь переход права собственности на муниципальную недвижимость.

Исследуя договор купли-продажи муниципального недвижимого имущества, нельзя обойти вниманием такое его существенное условие, как цена, при отсутствии которой договор считается не заключенным. Начальная цена муниципальной недвижимости, согласно статье 12 Закона № 178 –ФЗ (с изм. от 05.01.2006 № 7-ФЗ), определяется на основании отчета об оценке муниципального имущества, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Порядок определения (расчета) цены осуществляется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. От 22.08.2004 № 7-ФЗ).

Права и обязанности сторон.

Основная обязанность продавца – передать муниципальное недвижимое имущество покупателю после проведения в соответствующем закону порядке торгов и заключению самого договора продажи муниципальной недвижимости. Передача имущества предполагает, что муниципальная недвижимость свободна от прав третьих лиц, исключения составляют случаи, когда покупатель согласен принять муниципальное недвижимое имущество с обременениями.

Передача муниципального недвижимого имущества осуществляется посредством подписания сторонами передаточного акта или акта приема-передачи. Закон № 178-ФЗ (с изм. от 05.01.2006 № 7-ФЗ) устанавливает, что передача муниципальной недвижимости и оформление права собственности на нее осуществляются не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты имущества.

После передачи муниципальной недвижимости продавец считается исполнившим свои обязательства. Момент исполнения договора следует отличать от момента передачи права собственности на недвижимость, находящуюся в муниципальной собственности. Согласно действующему законодательству РФ, последний наступает в момент государственной регистрации перехода права собственности в специальных учреждениях юстиции – регистрационных палатах. Гражданский кодекс РФ не ставит исполнение договора сторонами в зависимость от государственной регистрации перехода права, муниципальное недвижимое имущество может быть передано в любой последовательности как до, так и после регистрации, но в течение тридцати дней после оплаты покупателем муниципального имущества.

К основным обязанностям покупателя по договору относятся обязанность принять недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, оплатить цену за проданное ему имущество и расходы по регистрации перехода права собственности на него.

Покупатель обязан принять предмет договора в срок, установленный в Законе. Если покупатель не исполнит свою обязанность, то продавец вправе требовать принятия муниципального недвижимого имущества или отказаться от сделки. Также покупатель обязан оплатить муниципальную недвижимость по цене, предусмотренной договором купли – продажи и определенной в ходе торгов. Согласно приватизационному законодательству оплата производится единовременно, рассрочка предоставляется только в случае продажи муниципальной недвижимости без объявления цены. Так же Законом № 178-ФЗ предусмотрена предоплата в размере 20 процентов от начальной стоимости объекта недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности – задаток, который вносит лицо, участвующее в торгах.

Продажа муниципальных предприятий. По договору продажи муниципального унитарного предприятия продавец обязуется передать в собственность юридических лиц, а также граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в порядке и способами, предусмотренными приватизационным законодательством, муниципальное предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец передать другому лицу не вправе.

Сторонами договора продажи муниципального предприятия как имущественного комплекса являются продавец и покупатель. Продавцами выступают те же органы, как и в обычном договоре купли - продажи муниципальной недвижимости, а на стороне покупателей – лишь юридические лица и индивидуальные предприниматели без образования юридического лица.

Предмет договора составляют муниципальные предприятия как имущественные комплексы. Под предприятием как объектом недвижимости понимается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, включая все виды муниципального имущества, предназначенного для такого вида деятельности.

Предмет договора продажи муниципального предприятия так же является существенным условием договора. Аналогично статье 554 Гражданского кодекса РФ, законодатель установил повышенные требования к определению предмета договора купли-продажи предприятия: в нем обязательно должен содержаться перечень имущества продаваемого предприятия, который определяется на основе проведения инвентаризации.

Особенностями предмета рассматриваемого договора является то, что продавец не вправе передать покупателю права, полученные на основании лицензии, зато вправе (даже обязан) передать покупателю долги (обязанности) муниципального предприятия перед третьими лицами. Продажа обязанности означает перевод долга с продавца на покупателя, что возможно только с согласия кредитора, именно поэтому законодатель обязывает одну из сторон письменно уведомить кредиторов.

Кроме предмета договора к существенным условиям относится и цена договора, которая определяется так же, как и цена по договору купли - продажи муниципальной недвижимости.

К форме договора предъявляются такие же требования, как и к обычному договору купли-продажи муниципального недвижимого имущества, – простая письменная форма. Однако необходимым приложением к договору являются документы, удостоверяющие состав и стоимость предприятия: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение аудитора, перечень долгов.

В отличии от договоров продажи муниципальной недвижимости для договора купли-продажи муниципального предприятия установлена обязательная регистрация не только перехода права собственности, но и самого договора, причем договор считается заключенным лишь с момента такой регистрации (п. 3 ст. 560 Гражданского кодекса РФ).

Содержание договора продажи муниципального предприятия. Обязанности продавца заключаются в переводе на покупателя права собственности и передачи ему муниципального предприятия в определенном комплекте, свободным от прав третьих лиц. Продавец обязан подготовить предприятие к передаче: составить передаточный акт, где указать состав муниципального предприятия, сведения об уведомлении кредиторов, перечень имущества, которое не может быть передано ввиду утраты, сведенья о недостатках муниципального имущества, включенного в состав предприятия как имущественного комплекса (ст. 563 ГК).

Моментом передачи муниципального предприятия покупателю считается день подписания обеими сторонами акта приема – передачи, и с этого момента на покупателя переходят риски, связанные с предметом договора продажи предприятия. Законодательство о приватизации устанавливает, что передаточный акт подписывается после исполнения покупателем условий договора. Садиков О.Н. полагает, что только с момента передачи покупатель получает право использовать в своей предпринимательской деятельности входящее в состав предприятия муниципальное имущество. Поскольку договор считается заключенным с момента его государственной регистрации, то передача может быть совершена только после этого.

Обязанность передать покупателю право собственности вытекает из определения договора продажи муниципального предприятия. Статья 564 Гражданского кодекса РФ регламентирует, что право собственности переходит к покупателю после регистрации перехода этого права. Закон № 178-ФЗ (с изм. от 05.01.2006 № 7-ФЗ) в статье 27 указывает, что право собственности на муниципальное предприятие переходит при условии погашения задолженности (при ее наличии) по уплате налогов и других обязательных платежей в бюджеты всех уровней и во внебюджетные фонды. С момента передачи права собственности продавец считается исполнившим свои обязанности по договору продажи муниципального предприятия.

Основная обязанность покупателя – оплатить в соответствии с условиями договора и в установленные сроки муниципальное предприятие, проданное ему по договору.

Обязанность принять товар действующим законодательством особо не регулируется, однако это не означает, что у покупателя она не возникает. Обязанность принять предмет исследуемого договора следует из конклюдентных действий покупателя, которые необходимы для того, что бы продавец мог исполнить свою обязанность по передаче муниципального предприятия. Так подписание передаточного акта и регистрация договора на предприятие являются выражением согласия принять предмет договора продажи муниципального предприятия.

муниципальный недвижимый имущество договор

3.2 Договор аренды муниципального недвижимого имущества

В системе сделок с муниципальным недвижимым имуществом договоры аренды занимают особое место. Общим основанием для передачи недвижимости в аренду является увеличение арендной платой прибыли собственника, а как следствие - пополнение местного бюджета. Это объясняется тем, что муниципальная недвижимость является экономической основой муниципального образования, следовательно, распоряжение ей должно быть направлено на получение дополнительных денежных средств в местный бюджет.

Объекты муниципальной недвижимости могут быть переданы в аренду посредством проведения торгов. В предыдущей главе договор купли-продажи муниципального недвижимого имущества в основном рассматривался через Федеральное законодательство, однако, распоряжение муниципальной собственностью относится к компетенции органов местного самоуправления, поэтому практически во всех муниципальных образованиях приняты свои законодательные акты, регулирующие сделки с муниципальным имуществом.

Так, например, в городе Перми существует Положение "Об аренде муниципального имущества", утвержденное решением Пермской Городской Думы 28.05.2002 № 61 (в ред. От 28.06.2005 № 108), регулирующее порядок и способы совершения сделок сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности. Способами определения арендатора, при котором он приобретает право на заключение договора аренды являются – аукцион (проводится, если от арендатора не требуется выполнения никаких дополнительных условий, кроме внесения арендной платы и использования имущества в соответствии с его назначением) и конкурс (который проводится, когда использование муниципального недвижимого имущества предполагает наличие определенных условий, связанных с функциональным назначением выставленной на конкурс муниципальной недвижимости). По итогам аукциона, после внесения победителем стоимости, определенной на аукционе, а также по итогам конкурса заключается договор аренды муниципального недвижимого имущества.

Проанализировав вышеизложенное, можно дать следующее определение договору аренды муниципального недвижимого имущества, под которым понимают соглашение между собственником муниципальной недвижимости (арендодателем) и арендатором, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору муниципальное недвижимое имущество во временное владение и пользование либо во временное пользование за плату, определенную путем проведения торгов.

Договор аренды муниципальной недвижимости является консенсуальным, срочным, возмездным.

Сторонами договора аренды недвижимости, находящейся в муниципальной собственности, являются арендодатель и арендатор, часто в договорах аренды муниципального недвижимого имущества на стороне арендодателя выступает и "балансодержатель" – хозяйствующий субъект арендодателя. Это объясняется тем, что в качестве арендодателя выступает собственник муниципального недвижимого имущества, в частности его уполномоченный представитель – департамент имущественных отношений (как, например, в городе Пермь), комитет имущественных отношений (как пример может быть приведен город Краснокамск). Часто муниципальная недвижимость, сдаваемая в аренду, находится на балансе у муниципальных предприятий или муниципальных учреждений, которые, согласно действующему законодательству, не вправе самостоятельно распоряжаться муниципальным недвижимым имуществом, поэтому они и включаются в договор аренды как сторона арендодателя.

Арендаторами по общему правилу могут быть любые заинтересованные в получении во временное владение и пользование либо во временное пользование физические и юридические лица, которые участвовали в торгах и выиграли их.

Предметом договора может выступать любое муниципальное недвижимое имущество, которое неэффективно используется самим собственником. Однако в практике чаще встречаются лишь договоры аренды муниципальных зданий, помещений и их частей, а так же муниципальных земельных участков. Законодательством Российской Федерации установлены особенности сдачи в аренду муниципальных земельных участков, которые вытекают из их целевого назначения и рационального использования.

Предмет является одним из существенных условий договора аренды недвижимости, находящейся в муниципальной собственности, поэтому он должен быть четко определен. Для этого в договоре указывают: наименование муниципального недвижимого имущества, характеристику его качества, место нахождения и другие признаки, позволяющие точно установить соответствующий объект муниципальной недвижимости и его состояние. При отсутствии требуемых законодательством данных о предмете договора аренды, он считается не заключенным.

Форма договора аренды муниципального недвижимого имущества всегда простая письменная, так как одной из сторон договора выступает департамент имущества, комитет либо фонд управления имуществом, которые в свою очередь являются юридическими лицами. Пункт 4 Положения "Об аренде муниципального имущества", утвержденного решением Пермской Городской Думы 28.05.2002 № 61, более конкретно дает определение форме договора, устанавливая, что договор аренды муниципального недвижимого имущества заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами и исполненного в трех экземплярах.

Нормы статьи 609 Гражданского кодекса РФ устанавливают государственную регистрацию договора, если иное не предусмотрено законом. Согласно вышеназванному Положению Пермской Городской Думы, договор аренды муниципального объекта, здания, сооружения, заключающийся на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с этого момента. Законодатель устанавливает особые правила о форме договора и его государственной регистрации для некоторых видов договоров аренды муниципального недвижимого имущества.

По общему правилу, цена аренды муниципальной недвижимости и срок не относятся к существенным условиям исследуемого договора. Если сумма арендной платы не определена в договоре, то применяется обычная арендная плата, берущаяся за аналогичное муниципальное недвижимое имущество (п. 3 ст. 424 и п. 1 ст. 614 ГК РФ). Если не определен срок, на который недвижимость, находящаяся в муниципальной собственности, передается в аренду, то считается, что договор заключен на неопределенный срок, хотя такое в практике встречается редко, срок аренды муниципальной недвижимости чаще указывается.

Законом могут быть установлены максимальные (предельные) сроки для отдельных видов аренды, так, например, Закон № 178-ФЗ, устанавливает, что при продаже муниципального здания, земельный участок, на котором расположена недвижимость, может быть передан в аренду на срок не более 49 лет. Если в договоре аренды, для которого установлен предельный срок, дата его окончания не указана, то он действует до истечения предельного срока, а при заключении договора аренды муниципальной недвижимости на срок превышающий максимально возможный, он (договор) считается заключенным на установленный законом срок.

Содержание договора аренды муниципального имущества составляют права и обязанности сторон.

Основной обязанностью арендодателя является предоставление муниципального недвижимого имущества арендатору, выигравшему торги, иногда эта обязанность переводится на балансодержателя муниципального имущества. Арендодатель обязан не просто предоставить муниципальную недвижимость, а в соответствующем состоянии и по назначению, предусмотренному в договоре аренды муниципальной недвижимости, а также без недостатков препятствующих использованию его по назначению.

Имущество сдается в аренду со всеми принадлежностями и документацией, если другое не установлено договором. Муниципальное имущество должно быть передано в аренду в установленный договором срок, или в разумный срок - если он не установлен.

Обязанность арендодателя (балансодержателя) обеспечить надлежащее состояние муниципального имущества не прекращается и после передачи недвижимости в аренду. Под предоставлением в надлежащем состоянии понимают передачу муниципального недвижимого имущества свободным от любых свойств, которые ухудшают качество имущества или отличаются от того состояния муниципальной недвижимости, которое требуется по заключенному договору аренды.

Арендодатель обязан отвечать за любые недостатки переданного в аренду муниципального имущества, исключения составляют случаи прямо указанные в законодательстве. Так же при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить о правах третьих лиц на сдаваемую в аренду муниципальную недвижимость.

Гражданское законодательство к обязанностям арендодателя относит работы, связанные с капитальным ремонтом, если другое не предусмотрено договором аренды. В практике встречаются договоры аренды муниципальной недвижимости, в которых обязанность проведения капитального ремонта возложена не арендатора. Под капитальным ремонтом понимается восстановление основных частей (конструктивных элементов), без которых муниципальное недвижимое имущество нельзя использовать по назначению, срок (периодичность) проведения ремонта оговаривается в договоре или проводится по мере необходимости.

Арендодатель обязан возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений, если они совершены с его согласия.

Подводя итог по обязанностям арендодателя, следует отметить, что обязанности по предоставлению муниципального недвижимого имущества в надлежащем состоянии и предупреждение арендатора о правах третьих лиц являются императивными, а остальные – диспозититвны.

Обязанности арендатора.

Арендатор обязан использовать арендованное муниципальное имущество только в соответствии с условиями договора, а если они не определены – в соответствии с назначением недвижимого имущества (п.1 ст.615 ГК РФ). Пользоваться недвижимостью арендатор обязан сам, иначе у арендодателя появится право требовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков.

Одной из основных обязанностей арендатора является своевременная плата за пользование муниципальным недвижимым имуществом, размер, порядок, условия и сроки внесения, которых определяются договором.

По истечению срока договора арендатор обязан вернуть собственнику муниципальное недвижимое имущество в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа, также вместе с имуществом должны быть возвращены все принадлежности и документы.

Во время использования муниципальной недвижимости арендатор обязан поддерживать его в исправном состоянии, то есть производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества.

Арендатор не вправе без согласия собственника недвижимости сдавать ее в субаренду.

Обязанности арендатора по использованию муниципального недвижимого имущества в соответствии с его назначением и условиями договора, своевременная оплата имущества и возврат его в надлежащем состоянии носят императивный характер.

Таким образом, обобщая вышеизложенное, можно сделать вывод, что договор аренды муниципального недвижимого имущества является возмездным, срочным, консенсуальным. Сторонами в договоре выступают арендодатель (собственник муниципального недвижимого имущества) и арендатор (любое физическое или юридическое лицо, выигравшее торги). Муниципальная недвижимость является предметом договора, а предмет - существенным условием.

В законодательстве намечается переход от договоров аренды к договорам концессии. Однако разработка концессионного законодательства в нашей стране неоправданно затянулась. Основное отличие передачи имущества по договору концессии от аренды состоит в том, что концессионеру передается право осуществления деятельности или предоставления услуг, отнесенных Конституцией РФ, федеральными законами к функциям местного самоуправления. А уже для обеспечения этой деятельности концессионеру передается в пользование муниципальное имущество. В истории нашей страны концессия – явление далеко не новое, однако, в настоящее время в России практика закрепления договоров концессии не применяется, что связано с отсутствием необходимой правовой основы, хотя законопроект о концессионном соглашении (договоре) в данный момент и находится в стадии разработки.

Гражданское законодательство выделяет некоторые виды договоров аренды недвижимости из общей массы договоров, которые регулируются с учетом особенностей, предусмотренных в специальных параграфах главы 34 Гражданского кодекса РФ.

Так, параграф 4 регулирует договоры аренды зданий и сооружений, аналогичные требования предъявляются и к договорам аренды муниципальных зданий и сооружений. Положение "Об аренде муниципального имущества", утвержденное решением Пермской Городской Думы 28.05.2002 № 61 (в ред. От 28.06.2005 № 108), также базируется при регулировании договоров аренды муниципальных зданий, сооружений на нормах вышеуказанного параграфа Гражданского законодательства.

По договору аренды муниципальных зданий, сооружений арендодатель (собственник муниципального недвижимого имущества) обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору, выигравшему торги, муниципальное здание, сооружение. Этот вид договора аренды муниципальной недвижимости выделен законодателем отдельно из-за особенностей его предмета.

Предметом рассматриваемого договора являются муниципальные здания или сооружения, а также их части. Особенность вытекает из присущих им качеств недвижимости и назначения объекта. Так муниципальные здания предназначены для постоянного нахождения в них людей с целью проживания или работы, а сооружения служат для технических целей, люди в них находятся временно.

Положение Пермской городской Думы дает следующее определение предмета договора аренды: здания - это объекты недвижимого имущества, заключающие в себе внутреннее пространство, предназначенное и приспособленное для различных видов человеческой деятельности. В зависимости от функционального назначения здания его внутреннее пространство делится на помещения. Помещение - это огражденное со всех сторон пространство внутри здания. Инженерные сооружения (далее - Сооружения) - это объекты недвижимого имущества, представляющие собой постройку, состоящую из одной или нескольких частей, составляющих единое целое, и невозможную к перемещению с занимаемого земельного участка без нанесения значительного ущерба.

Состав сторон аналогичен составу в обычном договоре аренды муниципального недвижимого имущества – арендатор и арендодатель.

Форма договора является простой письменной, обязательно составление единого документа, подписанного сторонами, несоблюдение формы влечет недействительность договора аренды муниципального здания (сооружения).

Существенным отличием из общего правила обязательной регистрации договоров аренды муниципальной недвижимости, является то, что договор аренды муниципальных зданий (сооружений), заключенный сроком менее одного года, не требует государственной регистрации в регистрационной палате.

Особенностью исследуемого вида договора аренды является совокупность его существенных условий, к которым помимо предмета добавилась еще и цена (арендная плата). Определение начальной цены и цены арендной платы за муниципальные здания (сооружения) в городе Перми регулируется Методикой определения размера арендной платы за недвижимое муниципальное имущество, утвержденной решением Пермской городской Думой № 61. Согласно этому решению, арендная плата за переданное в аренду имущество устанавливается в денежной форме, включает плату за долю земельного участка, расчетно приходящуюся на арендуемый Объект, Сооружение, не включает налог на добавленную стоимость.

В сфере управления муниципальной недвижимостью арендная плата определяется на основании нормативно-методического расчета. Однако с 2003 года на федеральном уровне начат переход на определение ставок арендной платы на основе независимой оценки. Так, переход на рыночные ставки арендной платы применяется в Москве с 01.10.2002 года, и дал положительный результат, скорее всего муниципалитеты так же в скором времени начнут высчитывать арендную плату за муниципальное недвижимое имущество на основе рыночной оценки.

Содержание договора аренды муниципальных зданий и сооружений (по сравнению с содержанием обычных договоров аренды муниципальной недвижимости) не подвергся серьезным изменениям, сохранился основной набор обязанностей сторон, конкретизировались лишь некоторые способы их исполнения. Так при передаче муниципального здания (сооружения) в аренду арендатору передается и право на земельный участок, занимаемый этим зданием. Согласно Положению "Об аренде муниципального имущества", в соответствии с заключенным договором аренды Департамент передает муниципальное имущество арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование по передаточному акту, возврат арендованного имущества собственнику оформляется так же.

Обобщая вышесказанное по договору аренды муниципальных зданий и сооружений, следует отметить, что данный вид договоров имеет особенности, которые заключаются в предмете договора, составе существенных условий, а так же в способах исполнения сторонами обязанностей.

При исследовании договоров аренды муниципального недвижимого имущества, следует особое внимание уделить и такому виду договора как аренда муниципального жилого фонда.

Под арендой муниципального жилья обычно понимают отношения, которые устанавливаются между собственником муниципального жилого фонда и юридическими лицами по поводу предоставления юридическим лицам жилых помещений из муниципального жилого фонда, без ограничения размеров, временное владение и пользование или во временное пользование на основании договора аренды для проживания граждан.

Договор аренды - соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в муниципальной жилищной сфере, включая жилые помещения, без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование либо пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату.

Особенность данного вида договора аренды муниципальной недвижимости заключается в составе сторон, на стороне арендодателя выступают собственники муниципального жилья через уполномоченные органы, которыми являются службы заказчика. Круг арендаторов существенно сужен, так как к ним относятся лишь юридические лица, зарегистрированные в соответствующем муниципальном образовании или имеющие на его территории свои филиалы либо представительства, или специально созданные для решения жилищных проблем ее участников организации в форме некоммерческих структур.

Предметом рассматриваемого договора является муниципальный жилой фонд, к которому относят квартиры, дома, жилые помещения в фактически сданных домах – новостройках, строительство которых проводилось с привлечением средств местного бюджета, а так же в домах после капитального ремонта и реконструкции.

Гражданским законодательством для договора аренды муниципального жилого фонда по общему правилу предусмотрена простая письменная форма, государственная регистрация.

Содержание договора. Основная обязанность арендодателя передать муниципальное жилое помещение в надлежащем состоянии пригодном для проживания граждан, согласно условиям договора. Процесс передачи муниципального жилья регулируется гражданским и жилищным законодательством. Основными обязанностями арендатора является принятие жилья, своевременное внесение арендной платы, использование жилого помещения в соответствии с целевым назначением – проживанием граждан.

Оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды устанавливается договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом). Если оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды не производится в течение шести месяцев, то договор аренды расторгается в судебном порядке, и гражданин подлежит выселению.

Исследование договора аренды муниципального жилого фонда показало, что договоры являются возмездными, срочными, консенсуальными. Сторонами являются собственник муниципальной недвижимости или его уполномоченный представитель и юридическое лицо, зарегистрированное в данном муниципальном образовании. Предметом выступают муниципальные жилые помещения, отвечающие требованиям законодательства. Форма и содержание договора аренды муниципального жилого фонда существенно не отличается от формы и содержания обычного договора аренды муниципальной недвижимости.

3.3 Договор найма муниципального недвижимого имущества

В настоящее время договор найма муниципального имущества используется лишь в отношении жилищного фонда, существовавший ранее найм зданий и сооружений, сейчас относится к видам договора аренды. Гражданский кодекс РФ в отдельную главу (35) выделяет найм только жилых помещений.

Найм муниципального жилья является одной из основных форм использования недвижимости, находящейся в муниципальной собственности, и регулируется с учетом не только гражданского, но и жилищного законодательства Российской Федерации.

После 1996 года граждане потеряли право заключать договора аренды жилых помещений, это право осталось лишь у юридических лиц, а для физических лиц был введен договор найма жилых помещений. Существует два вида найма: коммерческий и социальный. Отличия между ними, помимо целевой направленности, состоят в том, что социальный найм используется лишь в сфере государственного или муниципального жилого фонда, а коммерческий – в любом жилом фонде.

По общему положению, под договором найма муниципального жилья понимают договор, по которому одна сторона – собственник муниципального жилого помещения либо его уполномоченный представитель (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) муниципальное жилое помещение за плату в пользование, пригодное для проживания граждан.

Договор социального найма - соглашение, по которому наймодатель (собственник муниципального жилого фонда) предоставляет в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение в муниципальном фонде социального использования, как правило в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади, а наниматель обязуется использовать это жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия (бессрочно) в соответствии с ЖК РФ.

В основе договора социального найма муниципального жилья лежит решение органа местного самоуправления.

Сторонами договора социального найма выступают наймодатель и наниматель. Наймодателем является собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда или их уполномоченный представитель.

На стороне нанимателя в отличии от договора аренды всегда выступает гражданин, причем нуждающийся в улучшении жилищных условий в пределах социальной нормы предоставления жилья и состоящий в списке очередников на получение жилья по договору социального найма.

Предметом договора может быть только изолированное жилое помещение, предоставленное из муниципального жилого фонда социального использования, пригодное для постоянного проживания граждан, как правило в виде отдельной квартиры (или комнаты), отвечающее санитарным и техническим нормам.

Под муниципальным жилищным фондом социального использования понимают совокупность всех муниципальных жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенных на условиях договора социального найма и предоставляемых в пределах нормы общей площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.

Предмет договора является существенным условием, поэтому в договоре социального найма, как и в договоре аренды муниципального жилого фонда, необходимо подробное его описание.

Также к существенным условиям договора относится плата за пользование муниципальным жилым помещением, оплата как правило включает оплату жилья и коммунальных услуг и устанавливается в размере, обеспечивающем возмещение издержек на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги.

Форма договора социального найма – простая письменная (ст. 674 ГК РФ). Типовой договор утверждается Правительством РФ в соответствии с п. 2 ст.63 ЖК РФ. Содержание договора. Согласно статье 679 ГК РФ, основной обязанностью наймодателя является передача нанимателю свободного жилого помещения в состоянии пригодном для проживания. Таким образом, жилье должно быть передано свободным юридически и фактически одновременно, то есть оно не должно быть объектом чьих - либо жилищных и других имущественных прав либо неосновательных претензий самовольно занявших данное помещение. Пригодность для проживания муниципального жилого помещения определяется согласно жилищному законодательству Российской Федерации.

За наймодателем, кроме обязанности передать помещение нанимателю, числятся обязанности по обеспечению нормального функционирования всех инженерных систем муниципального дома, его эксплуатацию, содержание и ремонт, а также бесперебойной подачи проживающим коммунальных услуг. Это не означает, что наймодатель обязан выполнять эти обязанности своими силами, однако он должен принять все необходимые организационные меры для исполнения обязанностей, включенных в содержание договора социального найма муниципального жилого фонда.

Обязанности нанимателя: использовать муниципальное жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно вносить плату за пользование муниципальным жильем.

Согласно действующему законодательству, муниципальное жилое помещение предназначено для проживания граждан, поэтому наниматель и все совместно с ним проживающие лица обязаны использовать его по назначению.

Получив от наймодателя муниципальное жилье в состоянии пригодном для проживания, наниматель обязан обеспечить его сохранность, поддерживать его в надлежащем санитарном и техническом состоянии, воздерживаться от разрушения или порчи, производить необходимый текущий ремонт (п.2 ст. 67 ЖК РФ), повышать благоустройство жилого помещения, принимая меры к предотвращению аварий квартирного оборудования, не допускать самовольной перепланировки и переоборудования муниципального жилого помещения ( ст. 678 ГК РФ).

Главной обязанностью нанимателя является оплата муниципального жилья, предоставленного ему на основе договора социального найма.

Подводя итог вышеизложенному, следует дать характеристику договору социального найма муниципального жилого фонда: это возмездный, бессрочный, консенсуальный договор, сторонами которого выступают собственник муниципального жилья, и гражданин, нуждающийся в улучшении условий жилья. Существенными условиями договора являются: предмет и цена. Договор социального найма муниципального жилого фонда заключается в простой письменной форме.

Спецификой рассмотренного вида договора найма муниципального имущества выступала сторона нанимателя, однако, не все граждане нуждаются в улучшении жилищных условий в пределах социальной нормы, поэтому в гражданском законодательстве для таких лиц предусмотрен договор коммерческого найма муниципального жилья.

Коммерческий найм муниципального жилья представляет отношения, которые устанавливаются между собственником муниципального жилого фонда и нанимателем по поводу предоставления гражданам пригодного для постоянного проживания жилья без ограничения размеров, за договорную плату, на срок, не превышающий пять лет, на условиях договора найма.

Договор коммерческого найма муниципального жилого помещения заключается в силу волеизъявления сторон без установления норм площади жилого помещения.

Под договором коммерческого найма муниципального жилья понимают договор, заключаемый между собственником муниципального жилого помещения (его уполномоченным органом) - наймодателем и нанимателем (любым физическим лицом), по которому наймодатель обязуется передать во временное пользование и владение сроком до пяти лет, пригодное для проживания муниципальное жилье без ограничения площади за договорную плату.

Предмет договора коммерческого найма составляют жилые помещения, входящие в состав муниципального жилищного фонда. Предмет, так же как и в договоре социального найма является существенным условием, согласно законодательству не ограничен в размер площади.

Сторонами договора являются наймодатель (собственник муниципального жилья) и наниматель – любое физическое лицо, выразившее желание участвовать в договоре коммерческого найма муниципального жилого помещения.

К существенным условиям договора кроме предмета относится ещё и цена, которая определяется в договоре, где указывается срок и порядок ее уплаты. Для договора коммерческого найма статьей 683 ГК РФ устанавливается предельный срок - пять лет.

Договор коммерческого найма муниципального жилья составляется в письменной форме, путем подписания сторонами одного документа. В договоре обязательно должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с нанимателем, так как они имеют равные с ним права на пользование муниципальным жилым помещением.

Содержание договора коммерческого найма практически дублирует содержание договора социального найма объектов муниципального жилого фонда, полностью совпадают обязанности наймодателя, однако есть отличия в обязанностях и правах нанимателя, которые вытекают из срочности договора коммерческого найма муниципального жилья.

У нанимателя появляется преимущественное право на заключение договора найма на новый срок, что обеспечивает стабильность использования муниципального жилого помещения проживающими там гражданами. Согласно статье 686 Гражданского кодекса РФ, по требованию нанимателя и других, постоянно проживающих с ним лиц, с согласия наймодателя, можно произвести замену нанимателя на одного из совершеннолетних, постоянно проживающего с ним.

Гражданское законодательство на ряду с обязанностями нанимателя по оплате, содержанию и целевому использованию муниципального жилого помещения, переданного в найм, устанавливает уменьшение объема жилищных прав и обязанностей у нанимателей муниципального жилого фонда, срок договора найма которых составляет менее одного года. Они лишаются: права быть вписанными персонально в договор найма муниципального жилого помещения, права вселять временных жильцов и поднанимателей, преимущественного права на заключение договора найма на новый срок, права на замену нанимателя в договоре.

Исследование договора коммерческого найма позволило сделать вывод, что договор является срочным, консенсуальным, возмездным и заключается между собственником муниципального имущества жилого фонда и нанимателями, в качестве которых выступают любые физические лица. От договора социального найма данный вид найма отличается тем, что предмет договора не ограничен размерами площади и не обязательно должен составлять жилищный фонд социального использования, цена устанавливается по соглашению сторон (а если в договоре эти моменты не урегулированы – гражданским законодательством). Существенным условиями договора коммерческого найма являются предмет, наниматель и цена. Содержание договора не сильно отличается от содержания договора социального найма, однако у нанимателя появляются новые права, вытекающие из срочности договорных отношений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Предметом исследования дипломной работы были сделки с недвижимостью, находящейся в муниципальной собственности. Однако круг предметов исследования был ограничен лишь сделками купли-продажи, аренды и найма муниципального жилья.

В качестве базовых понятий при исследовании предмета дипломной работы выступали – "сделка", "муниципальная недвижимость".

Сделка - действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Под многими исследованными в дипломной работе сделками с недвижимостью, находящейся в муниципальной собственности, понимают не просто действия юридических либо физических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, а действия в отношении, по поводу или в связи с приватизацией, проведении конкурсов или аукционов. Особенностью таких действий является то, что простого заключения договора не достаточно для совершения сделки с муниципальной недвижимостью, необходимо выполнить определенные действия (требования), указанные в законе.

Муниципальная недвижимость - наиболее фундаментальный, основательный товар из всех существующих, но, прежде всего это объект права собственности ("триада" прав); Муниципальное недвижимое имущество признано в Российской Федерации на законодательном уровне, определен его объектный состав. Под муниципальной недвижимостью также понимают собственность муниципального образования или органа местного самоуправления, или напротив департамента, комитета, фонда и т.д., созданного органом местного самоуправления и выступающего от его имени, являющуюся достоянием населения соответствующей территории и составляющую экономические условия местного самоуправления.

Целью работы было раскрытие основных элементов сделки с муниципальной недвижимостью, выявление существующих проблем в сфере совершения сделок с муниципальным недвижимым имуществом, а также определение тенденций дальнейшего развития законодательства в сфере регулирования сделок с муниципальной недвижимостью.

Основываясь на проведенном исследовании предмета дипломной работы, можно сделать вывод, что основными элементами сделок с муниципальным имуществом являются форма, предмет и стороны договора. Учитывая виды рассмотренных договоров, можно с уверенностью сказать, что в зависимости от вида договора различаются и его элементы, будь то стороны либо предмет.

Совершение сделки с муниципальной недвижимостью не возможно без участия в ней субъектов сделки, однако, при раскрытии субъектного состава основной упор делался на определение собственника муниципального недвижимого имущества как обязательного участника сделок. Следует еще раз обратить внимание на то, что в законодательстве нет четкого определения собственника муниципального недвижимого имущества. На мой взгляд, органы местного самоуправления осуществляют полномочия собственника муниципального имущества в рамках своей компетенции, и осуществляют все полномочия собственников муниципального имущества, за исключением тех случаев, когда правомочия собственника реализует население путем прямой демократии.

При исследовании отдельных видов договоров, предметом которых выступает муниципальная недвижимость, а именно – аренда, купля- продажа, найм, выяснили, что практически все они являются консенсуальными, срочными и возмездными, за исключением некоторых подвидов.

Предложения по исследованной теме:

* Усовершенствовать понятийный аппарат, в том числе такое базовое понятие как собственник муниципального имущества и закрепить его в федеральном законе.
* В связи с тем, что в законодательстве наблюдается тенденция перехода от договоров аренды к договорам концессии, следует развивать законодательство, регулирующее концессионные отношения, а пока перейти на рыночную оценку арендной платы за муниципальные здания и сооружения.
* Необходимо пересмотреть федеральным законом порядок передачи федерального имущества муниципальным образованиям. Так как намечается тенденция разделения муниципального имущества (в том числе недвижимого) на имущество, необходимое для решения публичных функций и коммерческое имущество.

БИБЛИОГРАФИЯ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция РФ. – М.: 1996г.
2. Гражданский кодекс РФ, часть 1-2 – М.: 1996г.
3. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004г.
4. Постановление Верховного Совета РФ "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации, краях, областях, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" № 3020-1 от 27.12.91г. // "Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР", 16.01.92. № 3. Ст. 89.
5. Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в России" № 154-ФЗ от 28.08.1995г. "Собрание законодательства РФ", 28.08.95. № 35. ст. 3506. (в ред. От 06.10.2003 №131-ФЗ)
6. Федеральный закон № 135 " Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.98 г. // "Российская газета", № 148-149. 06.08.98г. (в ред. От 05.01.2006 № 7-ФЗ).
7. Федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества" № 178-ФЗ от 21.12.2001г. (в ред. От 05.01.2006 № 7-ФЗ)//Собрание законодательства РФ", 28.01.2001. № 4. ст. 251.
8. Постановление Правительства РФ № 369 "Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества" от 31.05.02 г. (в ред. От 31.07.2003 № 466)//

"Собрание законодательства РФ", 10.06.2002 г. № 23. ст. 2172.

1. Постановление Правительства РФ № 549 "Об утверждении Положений об организации продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения и без объявления цены" от 22.07.02 г. "Собрание законодательства РФ", 29.07.2002 г. ст. 3051.
2. Постановление Правительства РФ № 584 " Об утверждении положения о проведении конкурса по продаже государственного или муниципального имущества" от 12.08.02 г. "Собрание законодательства РФ", 19.08.2002 г. № 33. ст. 3228.
3. Постановление Правительства РФ № 585 "Об утверждении положения об организации продажи государственного или муниципального имущества" от 12.08.2002г. "Собрание законодательства РФ", 19.08.2002 г. № 33. ст. 3229. (в ред. От 04.10.2005 № 594).
4. Указ Губернатора Пермской области № 218 "Об определении доли муниципального жилого фонда, продаваемого гражданам и юридическим лицам по договорам купли-продажи, аренды и найма (кроме социального)" от 21.08.2000 г. Консультант Плюс, Пермский Выпуск.
5. Решение Пермской Городской Думой № 61 "Об утверждении положения об аренде муниципального имущества" от 28.05.2002г. "Сборник нормативных актов городской Думы и Глав города", май 2002г. книга 1.

Литература

1. Андреева Т.Г. Становление муниципальной собственности. // Государство и право, 2001г. № 3.
2. Бабичев И. Мифы должны быть разрушены, а "узкие места" расшиты. // Муниципальная власть, 2000г. № 6.
3. Вихрян А.П. Концессия (исторический экскурс). // Вестник Минимущества России, 2003г. № 1.
4. Воронин А.Г. Муниципальное хозяйство и управление: проблемы теории и практики" - М.: Финансы и статистика, 2002г.
5. Воронин А.Г., Лапин В.А., Широков А.Н. Основы управления муниципальным хозяйством. Учебное пособие - М.: Дело, 1998г.
6. Выдрин И.В., Кокотов А.Н. Муниципальное право России. Учебник для ВУЗов - М.: Издательство НОРМА, 2000г.
7. Газизулин Ф.Р. Реализация государственной политики в области имущественных и земельных отношений. Новая модель. // Вестник Минимущества России, 2003г. № 1.
8. Григорьев В.В., Острина И.А., Руднев А.В. Управление муниципальной недвижимостью - М.: Дело, 2001г.
9. Гришаев С.П. Все о недвижимости. Учебно-практическое пособие - М.: Изд-во БЕК, 2000г.
10. Грось Л. Участие публично-правового образования в отношениях собственности: Гражданско-правовые проблемы. // Хозяйство и право, 2001г. № 5.
11. Сергеев А.А., Толстой Ю.К. Гражданское право. Учебник. Часть 1, 2 - М.: "Проспект", 1997г.
12. Елохов А.М. Технологии управления социально-экономическим развитием муниципального образования. - Москва-Пермь, 2001г.
13. Ершова И.В. Предпринимательское право. Учебник - М.: Юриспруденция, 2002г.
14. Ефимчук И.В. Муниципальная собственность и её эффективность в системе рыночных отношений. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. - Н. Новгород, 1997г.
15. Ибрагимов Х. Институциональная организация компетенции местного самоуправления. // Муниципальная власть, 2002г. № 3
16. Лазебная Н., Замотаев А. От имени населения. // Муниципальная власть. 2000г. № 3.
17. Медведев Ю.М. Итоги деятельности Минимущества России и его территориальных органов за 2002 год и задачи на 2003 год. // Вестник Минимущества России, 2003г. № 1.
18. Постовой Н.В. Муниципальное право России: Учебник 2-е издание исправленное и дополненное - М.: Юриспруденция, 2000г.
19. Ресин В.И. и др. Экономика недвижимости. Уч. пособие. 2-е изд. - М.: Дело, 2000г.
20. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный). Издание третье, испр. и доп. - М.: Юридическая фирма КОНТРАКТ; ИНФРА МЮ, 1998 г.
21. Скорцов О.Ю. Приватизационное право. - М.: ЗАО "Бизнес-школа" "Интел-Синтез", 2000 г.
22. Усачева Т. Хозяйничай экономично, не лодырничай, не воруй... // Муниципальная власть, 1998г. № 9
23. Фадеев В.А. Муниципальное право России. Учебник - М.: Юрист, 1994г.

22. Ярошенко А. Чья это улица, чей это дом? // Муниципальная власть, 2000г. № 3.