**Федеральное агентство по образованию**

**Санкт- Петербургский государственный архитектурно-строительный университет**

Кафедра финансов, анализа и учета

**Контрольная работа**

На тему: «Договора заключения сделок по недвижимости»

Работу выполнила

Работу проверил

Санкт- Петербург

2011

**ВВЕДЕНИЕ**

Каждый день, общаясь с людьми, находясь в социальной среде, мы сталкиваемся с процессом называемым сделкой. Будь это договоренность двух людей о совместной поездке или это купля некоего товара в магазине- все это простейшие примеры устной сделки. Таким образом «на бытовом уровне» можно сказать, что сделка- это договоренность между заинтересованными лицами о совершении некоторого процесса, соответственно имеющего временные рамки.

Сделка же, в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации (глава 9, ст. 153), это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки совершаются в устной или в письменной форме. (ст. 158). Устная форма сделки чаще используется в процессе нашей обычной жизни и подразумевает доверие заинтересованных лиц. А при участии в сделке материальных ценностей, собственности (купля- продажа, аренда, займы и др.) обычно имеет место быть письменной форме сделки. «Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего его содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами» (ст. 160 п.1).

Таким документом обычно является настоящий договор. «Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении или прекращении гражданских прав и обязанностей» (гл. 27 ГКРФ, ст. 420, п.1)

договор недвижимость рента аренда

**СОДЕРЖАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**

Регистрация сделки с недвижимостью, как правило, осуществляются в форме договора купли-продажи, дарения, обмена, ренты, приватизации, аренды. При этом лишь в случае ренты обязательна нотариальная форма, то есть договор обязательно должен быть удостоверен нотариусом. Для остальных договоров предусмотрена простая письменная форма.

Заключение договора в нотариальной форме имеет положительные стороны:

1. Нотариус принимает на себя ответственность за то, что участники договора обладают дееспособностью, понимают значение своих действий.

2. Также он разъясняет статьи законов, на основании которых заключается сделка по недвижимости, последствиях заключения сделки.

3. Юридически грамотно корректирует, при надобности, проект договора.

4. В случае разбирательства в суде выступает в качестве свидетеля, либо, если расторжение договора происходит по вине нотариуса, в качестве ответчика.

5. За составление проекта договора и удостоверение договора взимается государственная пошлина.

При заключении договора в простой письменной форме:

1. Договор составляется самостоятельно, либо с помощью юриста.

2. Риск заключения ненадлежащего договора несут стороны.

Переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 статья 551 ГК).

Необходимость совершения сделок с недвижимостью обуславливает наличие списка документов, определяющих правомерность заключения этих сделок. При регистрации договора на недвижимость и перехода права по сделке в Управлении подаются договор, документы прежнего собственника, экспликация объекта и план, выписка из домовой книги и др. Во время регистрации проверяется договор и документы на соответствие действующему законодательству, а также тот факт, что документы поданы собственником.

**Виды договоров сделок по недвижимости**

КУПЛЯ-ПРОДАЖА. По договору купли-продажи одно лицо передает другому за деньги объект недвижимости на условиях, определенных настоящим договором.

В соответствии с п. 1 статьи 549 ГК, по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя: земельный участок, здание, сооружение, **нежилое помещение** или другое недвижимое имущество за установленную договорную плату. По договору продажи объекта недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим объектом недвижимости и необходима для ее использования.

ДАРЕНИЕ. По договору дарения одна сторона передает другой стороне объект недвижимости безвозмездно, то есть не получая ни денег, ни услуг. Договор дарения соответственно не может содержать никаких условий, кроме возможности дарителя отменить дарение. При этом, указанное условие действует только до регистрации перехода права.

МЕНА. В этой сделке каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект недвижимости в обмен на другой (п.1 ст. 567 ГКРФ). Договор мены заключается в письменной форме, нотариальное удостоверение договора необязательно.

К договору применяются соответственно правила о купле-продаже (гл. 30 ГК РФ), если это не противоречит правилам гл. 31 ГК РФ и существу мены. При этом каждая из сторон договора признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять взамен. А также требования о соразмерном уменьшении покупной цены товара ненадлежащего качества и передаче дополнительно товара на сумму, на которую уменьшена его стоимость, к договору мены не применяются (п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 N 69 "Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены").

РЕНТА. Договор ренты недвижимости подразумевает под собой передачу плательщику ренты в собственность объекта недвижимости, в обмен на обязательство этого плательщика периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Российское законодательство предусматривает два вида ренты: постоянную, пожизненную. В качестве специального подвида пожизненной ренты выделяют пожизненное содержание с иждивением. Постоянная рента учитывает обязанность плательщика выплачивать ренту бессрочно, при этом права ее получателя могут передаваться от одного лица к другому по договору уступки права требования, наследству или в порядке правопреемства. Пожизненная рента устанавливается на период жизни получателя. Передаваемое имущество под выплату ренты, может быть отдано получателем ренты в собственность плательщика за плату или бесплатно.

Договор ренты должен быть обязательно нотариально удостоверен. С момента регистрации договора и перехода права в Управлении ФРС недвижимость находится в залоге у бывшего собственника. Это значит, что без его согласия передача объекта недвижимости невозможна.

ПРИВАТИЗАЦИЯ. Это процесс перехода, передачи или продажи государственного имущества в собственность юридическим или физическим лицам. Такое право даётся каждому гражданину на введение имущества в собственность всего один раз, на протяжении жизни. Такой договор оформляется в районном или городском агентстве по приватизации.

АРЕНДА. По **договору аренды** собственник обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение или пользование. В аренду могут быть переданы земельные участки, здания, сооружения, помещения. Законом могут быть установлены виды недвижимых объектов, сдача которых в аренду не допускается или ограничивается. Согласно п. 1 статьи 650 ГК по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение. Договор аренды недвижимости, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации. По договору, арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью, передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Обычно все договора начинаются с описания участников сделки. Если одна из сторон — физическое лицо, указываются фамилия, имя, отчество, паспортные данные (номер, когда и кем выдан, адрес места жительства), если человек действует по доверенности — номер доверенности, когда и кем она выдана. Если стороной договора является юридическое лицо, то следует указать наименование юридического лица, его организационно-правовую форму, адрес, когда и кем была зарегистрирована организация, ИНН, ОГРН. Без доверенности от имени юридического лица может действовать генеральный директор, если же это другое лицо, то нужны реквизиты доверенности.

Существенным условием является предмет договора. В соответствии с ГК РФ, в договорах о сделках с недвижимостью должны быть приведены данные, позволяющие точно установить вид недвижимого имущества, подлежащее передаче покупателю, а также сведения, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Данные должны содержать: адрес месторасположения недвижимости, кадастровый или инвентарный номер, площадь земельного участка или помещения, этажность и др. При отсутствии информации о предмете договор считается недействительным. При продаже здания, строения, сооружения одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим имуществом и необходима для его использования. При продаже недвижимости, находящейся на участке, который не принадлежит продавцу, допускается продажа без согласия собственника участка. В этом случае покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец.

Может сложиться ситуация, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателю этой недвижимости. В таком случае за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, установленных договором. Если такие условия не определены, то продавец сохраняет право ограниченного пользования той частью участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

Другим существенным условием договора продажи, передачи, аренды недвижимости является цена этого имущества. При отсутствии в договоре стоимости имущества договор считается незаключенным. Цена имущества может быть указана в рублях или в другой валюте, эквивалентной рублю. Если в договоре указывают сумму в евро или в долларах, то необходима оговорка, что сумма уплачивается в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты.

В соответствии с п. 2 ст. 555 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, то установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

В некоторых случаях в договоре указывают две стоимости: инвентарную, которую определило БТИ, и рыночную, которую устанавливают специализированная организация или стороны самостоятельно.

**Независимая оценка недвижимости** проводится в отношении таких объектов, как здания промышленного, социального или культурного назначения, жилые дома, квартиры, комнаты, офисные, складские и производственные помещения, земельные участки, и т.п. При подробной оценке зданий и сооружений учитываются все факторы, влияющие на стоимость объекта: месторасположение, наличие и качество инфраструктуры, удаленность от основных центров, транспортное сообщение, экологическую обстановку; изучается состояние оцениваемого объекта, определяется износ всех основных конструкций. Окончательная стоимость объекта недвижимости будет устанавливается с учетом сравнения его рыночной стоимости с ценой предложений на покупку-продажу объектов-аналогов и сопоставления с полной стоимостью нового строительства аналогичного объекта собственности, а также с учетом способности объекта приносить доход за счет его коммерческого использования.

Если предмет договора — жилое помещение, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением, то существенным условием такого договора является перечень таких лиц с перечислением их прав на пользование продаваемым жильем. Необходимо помнить, что если раньше переход права собственности на жилое помещение не служил основанием для прекращения права пользования жильем членами семьи прежнего собственника, то в настоящий момент действует обратное. Члены семьи прежнего собственника теряют право пользования жилым помещением при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу, если иное не предусмотрено законом. В частности, если гражданин приобрел право пользования в силу завещательного отказа, то при переходе права собственности к другому лицу право пользования сохраняет силу.

В договоре необходимо указать, на основании чего продавцу принадлежит имущество. Если продавец получил недвижимое имущество в наследство, то таким основанием будет свидетельство о праве на наследство. Если продавец приобрел данное имущество по договору купли-продажи или дарения, то необходимы реквизиты договора (дата заключения, номер). Если данное имущество поступило в собственность продавца после 31 января 1998 года, то в договоре должно фигурировать свидетельство о праве собственности (дата выдачи, серия и номер).

Чтобы у сторон не возникало споров, кто понесет все расходы, связанные с государственной регистрацией договора, лучше конкретизировать этот пункт в договоре. Государственную пошлину за регистрацию перехода права от продавца к покупателю, как правило, платит сам покупатель. Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, то по требованию другой стороны суд вправе вынести решение о регистрации. Кроме того, сторона, которая необоснованно уклонялась от гос. регистрации, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

В договоре нужно предусмотреть правовые последствия на случай расторжения договора. Напомним, что расторгнуть можно договор, который еще не исполнен до конца. Так, при продаже жилого дома, если стороны уже зарегистрировали договор купли-продажи, но государственная регистрация перехода права еще не состоялась, стороны еще могут расторгнуть договор. Предусмотреть правовые последствия на случай расторжения необходимо в связи с тем, что при расторжении договора стороны не вправе требовать того, что было исполнено по договору до момента расторжения (ст. 453 ГК РФ). Так, если покупатель передал деньги за квартиру до государственной регистрации договора, а после нее стороны решили расторгнуть договор, то в этом случае покупатель может просто не предусмотреть, что продавец не отдаст деньги, хотя последний вправе поступить именно так. Обязанность вернуть другой стороне все полученные по сделке материальные ценности (двойная реституция) возникает при признании сделки недействительной.

Прежде чем заключить договор, нелишне убедиться, что передаваемое имущество принадлежит продавцу на праве собственности. Для этого лучше всего запросить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество. Даже если продавец представит свидетельство о государственной регистрации права собственности на отчуждаемое имущество, желательно все равно потребовать выписку из ЕГРР. Так как со времени государственной регистрации могло пройти определенное время, за которое имущество могло быть продано или заложено. Напомним, что в настоящее время выписки из Единого государственного реестра прав органы по государственной регистрации обязаны выдать не позднее рабочего дня, следующего за днем обращения.

Не лишним будет указать в договоре обязанность освободить жилое помещение в конкретные сроки, а если продавец нарушит данные сроки, то лучше всего установить ответственность за просрочку, например пеню. Что касается продавца, то для него также не мешает прописать в договоре ответственность покупателя на случай просрочки по оплате недвижимости.

Неотъемлемой частью договоров о сделках с недвижимостью является передаточный акт или иной документ о передаче. По общему правилу обязательство продавца (арендатора) передать имущество принимающей стороне считается исполненным после вручения этого имущества и подписания соответствующего документа о передаче. Если одна из сторон уклоняется от подписания документа о передаче недвижимости, это считается отказом продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя — обязанности принять имущество.

Если покупатель принял недвижимое имущество, которое не соответствует договору, даже если в акте передачи оговорено такое несоответствие, то это не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Для составления грамотных договоров необходим опыт в сфере недвижимости, знания юридической практики и гражданского права. Существует множество сборников типовых документов, которые, можно использовать для составления настоящих договоров, однако их составление лучше проводить каждый раз индивидуально. При составлении договоров необходимо учитывать конкретные условия, особенности сторон договора и прочие конкретные обстоятельства.

При составлении договоров достаточно часто встречаются ошибки, которые потом ощутимо сказываются на выполнении договоров после их составления. Так, если при составлении договора не учесть различные риски и не застраховаться от них при заключении договора, то вполне вероятно неисполнение соглашения, а затем и различные серьезные последствия для обеих сторон в виде многолетнего судебного разбирательства и весомых материальных убытков. Порой ошибки в составлении договоров вызваны недостаточным изучением требуемого количества документов. При составлении договоров необходимо обеспечить их соответствие законодательству, не допуская сужения прав и ограничения интересов сторон договора.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. А.Н. Асаул, А.В. Карасаев, Экономика недвижимости
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации
3. http://dogovor-nedv.ru/