Контрольная работа № 1

по предмету

«Операции с недвижимым имуществом»

**1. Понятие «недвижимость»**

К *недвижимым вещам* (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

**2. Понятие «жилые и нежилые помещения»**

*Жилым помещением* признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

*Нежилое помещение* – помещение, предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей.

**3. Понятие «операции с недвижимым имуществом»**

Операции с недвижимым имуществом – купля – продажа, дарение, аренда, приватизация, ипотека, лизинг.

**4. Субъекты взаимоотношений на рынке недвижимости (дать определение каждого субъекта)**

Продавец, покупатель, даритель, одаряемый, арендодатель, арендатор.

**5. Понятие «наследование»**

1. При *наследовании* имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил настоящего Кодекса не следует иное.

2. Наследование регулируется настоящим Кодексом и другими законами, а в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами.

**6. Виды наследования (дать определение)**

Наследование осуществляется по завещанию и по закону.

*Наследование по закону* имеет место, когда и поскольку оно не изменено завещанием, а также в иных случаях, установленных настоящим Кодексом.

*Наследование по завещанию*:

1. Распорядиться имуществом на случай смерти можно только путем совершения завещания.

2. Завещание может быть совершено гражданином, обладающим в момент его совершения дееспособностью в полном объеме.

3. Завещание должно быть совершено лично. Совершение завещания через представителя не допускается.

4. В завещании могут содержаться распоряжения только одного гражданина. Совершение завещания двумя или более гражданами не допускается.

5. Завещание является односторонней сделкой, которая создает права и обязанности после открытия наследства.

**7. Наследственная масса, день открытия наследства, место открытия наследства**

*Наследственная масса.* В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

*Днем открытия наследства* является день смерти гражданина. При объявлении гражданина умершим днем открытия наследства является день вступления в законную силу решения суда об объявлении гражданина умершим, а в случае, когда днем смерти гражданина признан день его предполагаемой гибели, - день смерти, указанный в решении суда.

*Местом открытия наследства* является последнее место жительства наследодателя. Если последнее место жительства наследодателя, обладавшего имуществом на территории Российской Федерации, неизвестно или находится за ее пределами, местом открытия наследства в Российской Федерации признается место нахождения такого наследственного имущества. Если такое наследственное имущество находится в разных местах, местом открытия наследства является место нахождения входящих в его состав недвижимого имущества или наиболее ценной части недвижимого имущества, а при отсутствии недвижимого имущества - место нахождения движимого имущества или его наиболее ценной части. Ценность имущества определяется исходя из его рыночной стоимости.

**8. Круг наследников по закону (описать первые 4 очереди)**

Наследники по закону призываются к наследованию в порядке очередности.

Наследники каждой последующей очереди наследуют, если нет наследников предшествующих очередей, то есть если наследники предшествующих очередей отсутствуют, либо никто из них не имеет права наследовать, либо все они отстранены от наследования, либо лишены наследства, либо никто из них не принял наследства, либо все они отказались от наследства. Наследники одной очереди наследуют в равных долях.

*Наследники первой очереди:*

1. Наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя.

2. Внуки наследодателя и их потомки наследуют по праву представления.

*Наследники второй очереди:*

1. Если нет наследников первой очереди, наследниками второй очереди по закону являются полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя, его дедушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери.

2. Дети полнородных и неполнородных братьев и сестер наследодателя (племянники и племянницы наследодателя) наследуют по праву представления.

*Наследники третьей очереди:*

1. Если нет наследников первой и второй очереди, наследниками третьей очереди по закону являются полнородные и неполнородные братья и сестры родителей наследодателя (дяди и тети наследодателя).

2. Двоюродные братья и сестры наследодателя наследуют по праву представления.

*Наследники последующих очередей:*

1. Если нет наследников первой, второй и третьей очереди, право наследовать по закону получают родственники наследодателя третьей, четвертой и пятой степени родства, не относящиеся к наследникам предшествующих очередей.

Степень родства определяется числом рождений, отделяющих родственников одного от другого. Рождение самого наследодателя в это число не входит.

2. В соответствии с пунктом 1 настоящей статьи призываются к наследованию:

в качестве наследников четвертой очереди родственники третьей степени родства - прадедушки и прабабушки наследодателя.

**9. Свидетельство о праве на наследство (содержание)**

*СВИДЕТЕЛЬСТВО*

*О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ*

Место выдачи свидетельства (село, поселок, район, город, край, область, республика полностью)

Дата (число, месяц, год) выдачи свидетельства прописью.

Я, (фамилия, имя, отчество), нотариус (наименование государственной нотариальной конторы или нотариального округа) удостоверяю, что на основании статьи (номер статьи, соответствующий очереди призываемого к наследованию круга наследников) Гражданского кодекса Российской Федерации наследником указанного в настоящем свидетельстве имущества (фамилия, имя, отчество наследодателя), умершего (дата смерти), является:

- (родственные и иные отношения с наследодателем, фамилия, имя, отчество наследника, его дата рождения и место постоянного жительства или преимущественного пребывания, реквизиты документа, удостоверяющего личность наследника).

Наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

(указывается объект наследования, его характеристика, стоимость, а также в отношении движимого имущества, подлежащего учету, - место учета, наименование регистрирующего органа, реквизиты свидетельства о регистрации, реквизиты паспорта транспортного средства, в отношении недвижимого имущества - его местонахождение, кадастровый номер), принадлежащего наследодателю (указывается вид права) на основании (указываются реквизиты правоустанавливающего документа, при его нотариальном удостоверении и (или) государственной регистрации - инициалы и фамилия нотариуса, наименование государственной нотариальной конторы или нотариального округа, дата удостоверения и реестровый номер, дата, номер государственной регистрации сделки, наименование регистрирующего органа. В случае регистрации права указывается наименование регистрирующего органа, дата регистрации, серия и номер праворегистрирующего документа о регистрации права. Если регистрация права не проводилась, то это указывается).

Указание обременений при их наличии.

Право (указывается вид права) на (наименование объекта) подлежит регистрации в (указывается полное наименование регистрирующего органа).

Настоящее свидетельство подтверждает возникновение права собственности на вышеуказанное наследство.

Наследственное дело N

Зарегистрировано в реестре за N

Взыскано госпошлины (по тарифу)

Нотариус (подпись нотариуса)

Печать

Дата смерти указывается следующим образом: "число и год - цифрами, месяц - прописью".

**10. Понятие договора дарения, стороны договора**

1. По *договору дарения* *одна сторона (даритель)* безвозмездно передает или обязуется передать *другой стороне (одаряемому)* вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

2. Обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения) признается *договором дарения* и связывает обещавшего, если обещание сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности.

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно.

3. Дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно. Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов.

4. Договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме в случаях, когда:

дарителем является юридическое лицо, и стоимость дара превышает пять установленных законом минимальных размеров оплаты труда;

договор содержит обещание дарения в будущем.

В случаях, предусмотренных в настоящем пункте, договор дарения, совершенный устно, ничтожен.

5. Договор дарения недвижимого имущества подлежит *государственной регистрации*.

**11. Запрещенное дарение недвижимого имущества**

Не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает пяти установленных законом минимальных размеров оплаты труда:

1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;

2) работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

3) государственным служащим и служащим органов муниципальных образований в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;

4) в отношениях между коммерческими организациями.

**12. Случаи отказа дарителя от исполнения договора дарения**

1. Даритель вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности, если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни.

2. Даритель вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности, по основаниям, дающим ему право отменить дарение.

3. Отказ дарителя от исполнения договора дарения по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 настоящей статьи, не дает одаряемому права требовать возмещения убытков.

**13. Случаи отмены дарения**

1. Даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.

2. Даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты.

3. По требованию заинтересованного лица суд может отменить дарение, совершенное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом в нарушение положений закона о несостоятельности (банкротстве) за счет средств, связанных с его предпринимательской деятельностью, в течение шести месяцев, предшествовавших объявлению такого лица несостоятельным (банкротом).

4. В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

5. В случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения.

**14. Отказ одаряемого от принятия дара**

1. Одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым.

2. Если договор дарения заключен в письменной форме, отказ от дара должен быть совершен также в письменной форме. В случае, когда договор дарения зарегистрирован, отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации.

3. Если договор дарения был заключен в письменной форме, даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять дар.

**15. Понятие договора купли-продажи, стороны договора**

1. По *договору купли-продажи* *одна сторона (продавец)* обязуется передать вещь (товар) в собственность *другой стороне (покупателю*), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

2. Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

3. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

**16. Виды форм договора купли-продажи (дать определение)**

1. Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.

Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась.

2. Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

**17. Существенные условия договора купли-продажи (перечислить, дать понятия)**

1. Определение предмета в договоре продажи недвижимости.

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

2. Цена в договоре продажи недвижимости.

2.1. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

2.2. Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

2.3. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

3. Передача недвижимости

3.1. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

3.2. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

4.Особенности продажи жилых помещений

4.1. Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

4.2. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**18. Обязательства по договору купли-продажи (перечислить)**

1. Продавец обязуется передать покупателю, а покупатель обязуется принять указанную недвижимость от продавца в собственность и уплатить ему деньги за приобретаемую квартиру.
2. Продавец обязуется снять с регистрационного учета всех лиц, зарегистрированных в указанной недвижимости на момент заключения договора продажи недвижимости.
3. Продавец подтверждает, что на момент заключения договора продажи недвижимости отчуждаемая квартира никому не продана, не заложена, не сдана в аренду, не подарена, не обременена обещанием быть подаренной в будущем, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременена, лиц, временно отсутствующих, но сохраняющих право на жилую площадь, не имеется.
4. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по настоящему договору виновная сторона возмещает другой стороне все понесенные ею вследствие такого неисполнения или ненадлежащего исполнения убытки, включая упущенную выгоду.

**19. Понятие приватизации**

Имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

**20. Основные принципы и условия приватизации жилых помещений**

1. Приватизация государственного и муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления.

2. Государственное и муниципальное имущество отчуждается в собственность физических и (или) юридических лиц исключительно на возмездной основе (за плату либо посредством передачи в государственную или муниципальную собственность акций открытых акционерных обществ, в уставный капитал которых вносится государственное или муниципальное имущество).

3. Приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

**21. Понятие договора мены**

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.

**22 Способы обмена жилых помещений**

Рассмотрим особенности данных договорных отношений. Согласно п.1 ст.567 ГК РФ по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. На отношения сторон по договору мены распространены правила о купле-продаже, каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (п. 2 ст. 567 ГК РФ).

ГК РФ установлены специальные правила о мене, обусловленные ее правовой природой. Специальные правила заключаются в том, что:

- презюмируется равноценность обмениваемых товаров (п. 2 ст. 568 ГК РФ);

- обмен неравноценными товарами с оплатой разницы также является договором мены, а не смешанным договором мены и купли-продажи (п. 2 ст. 568 ГК РФ);

- установлен одновременный переход права собственности на обмениваемые товары после исполнения обеими сторонами обязательств по их передаче, если законом или договором не предусмотрено иное (ст. 570 ГК РФ).

В случае заключения и исполнения сторонами договоров мены жилых помещений должны совершаться следующие регистрационные действия:

1) регистрация сделки - договора мены;

2) регистрация перехода права на одно жилое помещение;

3) регистрация перехода права на другое жилое помещение.

Необходимое условие регистрации сделки - наличие записей о ранее возникших правах на обмениваемые жилые помещения.

Кроме договора мены существуют следующие способы обмена жилых помещений.

1. Обмен между нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилом фонде. Такой обмен не является сделкой с недвижимостью, так как наниматели передают друг другу только права и обязанности, вытекающие из договоров найма, а перехода права собственности на жилые помещения не происходит. Кроме того, договоры жилищного найма не подлежат государственной регистрации, поэтому такой обмен жилых помещений также не подлежит государственной регистрации.

2. Обмен между нанимателем жилого помещения и собственником другого жилого помещения. Наименование договора "Мена права собственности на право найма", "Обмен жилых помещений" не имеет принципиального значения, поскольку не меняет его правовой природы. В результате обмена наниматель приобретает право собственности на другое жилье, а собственник лишается права собственности и приобретает права нанимателя другого помещения.

**23. Допустимые и недопустимые ситуации при обмене жилыми помещениями**

Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается.

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в случае, если:

1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний.