**Содержание:**

1. Введение………………………………………………………2
2. Операции с недвижимостью:
	* Купля – продажа………………………………………...4
	* Аренда……………………………………………………6
	* Ипотека………………………………………………….10
	* Обмен жилых помещений………………………………11
	* Дарение жилых помещений…………………………….12
3. Заключение…………………………………………………….14
4. Список литературы ……………………………………………15

**Введение**

 Развитие рыночных отношений в России привело к включению в сферу товарно-денежных операций объектов недвижимости. Термин “недвижимость” появился в российском законодательстве со времен Петра I. Однако в ныне действующих законодательных актах еще не проведено четкое разграничение между движимым и недвижимым имуществом.

 Перечень объектов недвижимости приведен в ст. 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Так, например, предприятие в целом как имущественный комплекс также признается недвижимостью (ст. 132 ГК РФ).

Объектами недвижимости являются:

* незастроенные земельные участки;
* жилые здания;
* многоэтажные жилые здания;
* квартиры в жилом доме;
* нежилые здания (нежилой фонд) – офисы, склады, магазины, гостиницы, мед. учреждения, кафе, и т.д.;
* промышленные и производственные здания;
* незавершенное строительство.

Участники рынка недвижимости:

- покупатель – продавец.

1. Оценщики (государственные, независимые)
2. Риэлторы (обмен, продажа)
3. Брокеры
4. Юристы
5. Специалисты страхования и регистрации
6. Ипотечные банки
7. Средства массовой информации

Стоимость – это мера того, сколько гипотетический покупатель будет готов заплатить за собственность.

Цена – это свершившийся факт.

Затраты – это мера издержек необходимых для создания объекта недвижимости.

Стоимость бывает в пользовании и в обмене:

В пользовании – это стоимость недвижимости для конкретного пользования, не связанная с рынком, т.е. с куплей-продажей. К этой стоимости относят: инвестиционную, балансовую стоимость для налогообложения.

В обмене – это рыночная стоимость, которая устанавливается на свободном, открытом рынке, при купле-продаже объекта недвижимости. Разновидности стоимости в обмене:

* ликвидационная – чистая сумма, которую собственник обмена недвижимости может получить при ликвидации этого объекта и распродажи его активов (упорядоченная, принудительная);
* залоговая – при предоставлении ипотечного кредита;
* страховая стоимость;
* арендная.

Различают следующие операции с недвижимостью: купля-продажа, обмен, аренда, найм, дарение, ипотека.

## Купля-продажа

По договору купли-продажи продавец обязуется передать в собственность покупателя имущество, а покупатель — принять имущество и уплатить за него денежную сумму (цену). «Купля-продажа есть договор, в силу которого одна сторона обязуется передать вещь в собственность, а та уплатить ей известную сумму денег»[[1]](#endnote-1). Купля-продажа представляет собой двусторонний договор.

Договор купли-продажи является возмездным и конценсуальным. Приобретая вещь в собственность, покупатель уплачивает продавцу определенную цену вещи. Права и обязанности сторон возникают в момент достижения ими соглашения по всем существенным условиям. Договор купли-продажи используется в отношениях между гражданами, гражданами и предприятиями (предпринимателями), а также между предприятиями (предпринимателями).

Содержание договора купли-продажи являются те условия, по поводу которых стороны достигают соглашения. Существенные его условия — предмет, цена и срок исполнения обязанностей, принятых на себя сторонами по договору. Предметом договора купли-продажи служит имущество, которое продавец обязуется передать покупателю.

Субъектами договора являются продавец и покупатель. В качестве продавца может выступать только собственник вещи, действующий непосредственно или через представителя. Единственное исключение из этого правила — продажа имущества в силу судебного решения, осуществляется не собственником, а должностными лицами компетентных государственных органов[[2]](#endnote-2).

Объект купли-продажи, поскольку это взаимный договор, неизбежно должен воплощаться не в одном, а в двух материальных, юридических и волевых объектах. Материальными объектами договора купли-продажи являются продаваемое имущество и уплачиваемая за него денежная сумма, юридическими объектами — действия сторон по передаче имущества и уплате денег, волевыми объектами — индивидуальная воля продавца и покупателя в пределах, в каких она подчинена регулирующему их отношения законодательству.

В соответствии с российским законодательством по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п.1 ст.549 ГК РФ). Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст.550 ГК РФ). Кроме того, необходима обязательная государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость к покупателю (п.1 ст.551 ГК РФ).

Законодательством регламентирован предмет договора продажи имущества, который должен быть указан таким образом, чтобы определенно установить недвижимое имущество.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (ст.554 ГК РФ). Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества (п.1 ст.555 ГК РФ). Передача недвижимости продавцам и принятие ее покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (п.1 ст.556 ГК РФ).

Законодательством регламентирован тот факт, что по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (п.1 ст.559 ГК РФ). Права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю предприятия, если иное не установлено законом (п.3 ст.559 ГК РФ). Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Он подлежит государственной регистрации (ст.560 ГК РФ).

Риэлтеры изобретают все новые и новые способы проведения операций с недвижимостью, многие из которых резко повышают шансы в конкурентной борьбе. Очевидно, что в этой борьбе побеждает та компания, которая сможет предложить максимум дополнительных финансовых услуг — страхование, кредитование и т.д.

**Аренда**

В договоре имущественного найма участвуют два контр агента: наблюдатель и наниматель. Наблюдатель — тот, кто предоставляет имущество во временное пользование. Участник договора, которому имущество для пользования передается, называется нанимателем. «Договор имущественного найма,— пишет О.С.Иоффе,— есть договор, в силу которого одна сторона, наблюдатель, обязуется передать имущество в пользование другой стороне, нанимателю, обязующемуся вносить плату за использование этого имущества и по истечении срока действия договора возвратить его наймодателю»[[3]](#endnote-3). Так как обязанность передать имущество и вносить плату возникает из достигнутого сторонами соглашения, а фактически эти действия совершаются после осуществления договора, то имущественный наем является консессуальным договором. ОН является также возмездным, ибо наниматель уплачивает определенное вознаграждение наблюдателю за использование его имущества.

Можно выделить следующие юридические признаки договора имущественного найма:

1. для возникновения договора имущественного найма достаточно соглашения сторон, облеченного в требуемую законом форму;
2. имущество переходит от наблюдателя к нанимателю во временное пользование;
3. предметом договора имущественного найма могут быть очень только вещи индивидуально-определенные и непотребляемые, ибо использование потребляемых вещей есть в то же время прекращение их существования;
4. договор имущественного найма являются двусторонним договором, ибо каждая из сторон (и наниматель, и наймодатель имеют права и обязанности)[[4]](#endnote-4).

Содержание договора имущественного найма состоит в предоставлении пользования вещью. Приобретаемое по этому договору право не является правом собственности, а лишь правом извлечения из вещи той пользы, которая вытекает из их экономического назначения. «Содержание своего обязательства договор имущественного найма близко соприкасаются со ссудой, отличаясь от нее возмездностью. Приближаясь с экономической стороны к договору купли-продажи, как обмен ценностей, имущественный наем существенно отличается от него с юридической точки зрения тем, что не соединяется с переходом права собственности»,— отмечает Г.Ф.Шершеневич[[5]](#endnote-5). Кроме того, основным признаком, характеризующим имущественный наем, является вознаграждение за представленное пользование. Этот признак настолько существенен, что отсутствие его, по взгляду самого закона, превращает предполагаемый договор имущественного найма в ссуду.

Договор аренды представляет собой соглашение сторон, в силу которого одна сторона (арендодатель) обязуется передать в пользование другой стороне (арендатору) имущество во временное пользование за плату (ст.606 ГК РФ). В аренду могут быть переданы земельные участки и другие природные объекты, предприятия и имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудования, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается (ст. 607 ГК РФ).

Проект ЖК дает более короткое определение — «по договору аренды арендодатель предает в возмездное пользование и владение жилое помещение на срок, установленные в договоре аренды» (ч.2 ст.86). Договор аренды на срок более 1 года должен быть заключен в письменной форме. По новому законодательству договор аренды жилого помещения и договор найма имеют ряд существенных различий, которые можно представить в виде следующей таблицы:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Договор найма  | Договор аренды  |
| 1.Срок действия договора  | Бессрочный  | Заключен на определенный срок  |
| 2.Размер помещения  | Ограничен нормативами  | Не ограничен нормативами  |
| 3.Оплата жилья  | Лимитированная  | По договорной цене  |
| 4.Основания вселения  | Ордер  | Договор  |
| 5.Оплата внеквартирного ремонта  | За счет наймодателя  | За счет арендатора (кроме капитального)  |

Предметом договора найма может быть только изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат. Не может быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанные с другой комнатой (смежные комнаты), подсобные помещения (ст.52 ЖК). Отдельным помещением (квартирой) называется изолированная часть строения, отделяющаяся от других смежных помещений стенами без проемов или глухими перегородками и имеющая самостоятельный выход на улицу, во двор или на лестничную клетку.

Законодательством регламентирован тот факт, что договор найма жилого помещения заключается в письменной форме (ст.674 ГК РФ). Наймодатель обязан передавать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, и осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение (ст.676 ГК РФ). Далее регламентируется тот немаловажный факт, что нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин (п.1 ст.677 ГК РФ). Кроме того, наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение (ст.678 ГК РФ).

Несколько иные аспекты имеет договор аренды. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику (ст.608 ГК РФ). Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимое от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (ст.609 ГК РФ). Договор аренды заключается на срок. определенный договором, а, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок (ст.610 ГК РФ).

Условие об арендной плате ГК РФ не относит к числу существенных в силу закона, тем не менее, ст. 614, предусматривает, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом. Исключение сделано лишь в отношении договоров аренды зданий и сооружений, для которых требование о согласовании арендной платы является обязательным; при невыполнении этого договор признается незаключенным (ст. 657 ГК).

Традиционно ставки арендной платы устанавливаются на единицу площади арендованного здания, помещения или сооружения – 1 кв.м, хотя может быть и на 1 куб.м. (мастерские художников).

Размер арендной платы определяется исходя из фактической площади данного объекта. При длительных сроках используется годовая ставка. Размер арендной платы определяется как сумма платежей за аренду отдельных помещений здания.

**Ипотека**

 Ипотека означает выдачу ссуды под залог недвижимого имущества. Классический объект ипотеки - земельный участок. Ипотека открывает возможность предоставлять в качестве залога также здания, сооружения, жилые дома, отдельные квартиры.

 Ипотечные кредиты, как правило, недороги, маржа ипотечных банков невелика, а прибыль “набирается” за счет больших объемов размещаемых кредитов. Привлекают эти банки средства также под невысокие проценты, но вследствие очень высокой надежности, размещаемые ими ипотечные облигации пользуются устойчивым спросом.

 На рынке ипотечных кредитов функционируют четыре субъекта:

 1. заемщик, стремящийся приобрести, возможно, лучшую недвижимость;

 2. банк, который стремится получить максимально возможную прибыль путем ограничения риска ипотеки;

 3. инвестор, который стремится получить максимальную прибыль, вкладывая средства в закладные;

 4. правительство, которое должно создать правовые и экономические условия для функционирования системы ипотечного кредитования.

 Ипотечные кредитные механизмы должны обеспечить доступность кредита для заемщика, а также прибыльность кредитования.

#

# Обмен жилых помещений

Несмотря на то, что в последнее время сделки в сфере недвижимости происходят, в основном, с жилыми помещениями, находящимися в собственности граждан, обмен муниципального жилья по-прежнему не теряет своей популярности.

Согласно положениям, установленным ст. 67 Жилищного кодекса РФ, наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести обмен занимаемого жилого помещения с другими нанимателями.

Обмен допускается между двумя, тремя и более нанимателями, проживающими в одном или в разных домах, в одном или в разных городах, курортных, дачных поселках и других населенных пунктах. Следует также добавить, что возможен еще и обмен так называемого муниципального жилья, то есть занимаемого гражданином по договору найма, и жилого помещения, находящегося в собственности гражданина.

Законом предусмотрены случаи, при которых обмен жилого помещения не допускается. То есть, если:

- к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма занимаемого им помещения;

- обмен носит фиктивный характер;

- дом (жилое помещение) грозит обвалом, подлежит сносу или переоборудованию для использования в других целях либо передается для государственных или общественных нужд;

- дом подлежит капитальному ремонту с переустройством и перепланировкой жилых помещений;

- помещение является служебным или находится в общежитии;

- в связи с обменом жилищные условия одной из обменивающихся сторон существенно ухудшаются, в результате чего граждане становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий[[6]](#endnote-6).

Обмен жилых помещений считается совершенным с момента получения обменивающимися сторонами обменных ордеров.

# Дарение жилых помещений

Что касается современного российского гражданского законодательства, то в системе гражданско-правовых договоров договор дарения выделяется в отдельный тип договорных обязательств благодаря наличию некоторых характерных признаков, позволяющих квалифицировать его в данном качестве. В числе таких признаков можно назвать следующие особые черты договора дарения.

Во-первых, основной квалифицирующий признак договора дарения, отличающий его от подавляющего большинства гражданско-правовых договоров, состоит в его безвозмездности. Признак безвозмездности договора дарения означает, что даритель не получает никакого встречного предоставления со стороны одаряемого.

Если жильё передаётся при наличии встречной передачи вещи или права, то такой договор дарением не признаётся. На практике такие случаи иногда встречаются. При оформлении договоров обменов жилыми помещениями различных форм собственности на практике можно встретить случаи «обмена квартиры в порядке дарения». На основании п. 2 ст. 170 ГК подобные сделки признаются притворными. Вместе с тем, не превращает дарение в возмездный договор возмещение дарителю расходов, понесённых им в связи с дарением, если они по условиям договора не входят в ценность дарения.[[7]](#endnote-7)

Во-вторых, признаком дарения является увеличение имущества одаряемого.

В-третьих, при дарении увеличение имущества одаряемого должно происходить за счёт уменьшения имущества дарителя.

В-четвёртых, непременным признаком договора дарения является согласие одаряемого на получение подарка. Согласно ст. 573 ГК, одаряемый вправе в любое время отказаться от дара до его передачи ему. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. При этом отказ от подаренного жилья должен быть совершён в письменной форме. Кроме того, такой отказ подлежит государственной регистрации. В таких случаях даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причинённого отказом принять жилище в дар.

Как правило, дарение жилых помещений происходит между близкими лицами (родственниками, друзьями). Вместе с тем, сторонами в договоре дарения могут выступать как граждане, так и юридические лица. В качестве одаряемого может выступать Российская Федерация, её субъекты, а также города и иные муниципальные образования в лице их органов.

В исключительных случаях закон даёт возможность дарителю отказаться от исполнения договора дарения либо вообще отменить дарение. В первом случае отказаться от договора дарения можно, когда имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведёт к существенному снижению уровня жизни. Второй случай отмены дарения регулируется ст. 578 ГК, где сказано, что даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил вред дарителю.

Гражданский кодекс России предусмотрел новый вид дарения − пожертвование.

Субъектами пожертвования могут быть граждане, лечебные воспитательные учреждения, учреждения социальной защиты и другие аналогичные учреждения, а также Российская Федерация, её субъекты и муниципальные образования. При этом на принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия.

**Заключение**

Недвижимое имущество – это один из важнейших объектов гражданского права, определяющим моментом в развитии правового регулирования которого, явился переход от закрепления в законодательстве исключительной государственной собственности к легальному признанию множественности форм собственности в условиях их равной защиты.

Соответственно произошел переход от абсолютного юридического запрета операций с недвижимым имуществом к их разрешению, путем постоянного расширения видов разрешенных операций. Широко развивающийся рынок недвижимости служит гарантией реализации основного конституционного права граждан – права частной собственности, права иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Изучение основ гражданского права и экономической сущности правовых норм в области недвижимости поможет специалистам, менеджерам, руководителям предприятий и другим, заинтересованным в данной области лицам ориентироваться в огромном массиве правовых актов и норм, регулирующих рынок недвижимости, осознать сущность правовых институтов и избежать ошибок в правоотношениях с различными субъектами хозяйствования.

 **Список используемой литературы.**

1. Н.Левадная “Рынок недвижимости в Российской Федерации” // Инвест курьер ; Москва; август 1996г.
2. Д.Хамин, Д.Юрков “Рынок недвижимости глазами риэлторов” // Экономика и жизнь ; № 3, 1997г.
3. А.Лозебо “О правах собственности на недвижимое имущество” // Экономическая газета; № 4, 1996г.
4. В.Кузьмин “Предвыборный рынок” // Эксперт; № 23, 1996г.
5. Козырь О. "Понятие недвижимого имущества" // "Закон",1999 г. № 4.
6. Маковский А.Л. Дарение. М., 1996.
1. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: фирма «Спарк», 1995. С.3167 [↑](#endnote-ref-1)
2. См.: Иоффе О.С. Обязательское право. М.: Юрид. лит., 1975. С.209. [↑](#endnote-ref-2)
3. Иоффе О.С. Обязательственное право [↑](#endnote-ref-3)
4. См.: Занковская С.В. Договор имущественного найма по советскому гражданскому праву. М., 1953. С.8-9. [↑](#endnote-ref-4)
5. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Фирма «Спарк». 1995. С.355. [↑](#endnote-ref-5)
6. См. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации.- М.: Редакция журнала Хозяйство и право, фирма “Спарк”, 1995. С. 456. [↑](#endnote-ref-6)
7. См. Маковский А.Л. Дарение. М., 1996. С. 306. [↑](#endnote-ref-7)