

ВИДЫ СДЕЛОК ПРИ ОПЕРАЦИЯХ С ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ Types of transactions in residential real estate transactions

В. С. Осипова, студент

Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Аннотация

В данной статье рассматриваются возможные виды сделок, которые можно осуществить с жилым недвижимым имуществом, основные понятия, особенности заключения договоров и другие важные аспекты.

Ключевые слова: недвижимость, жилое имущество, договор, собственность, сделка.

Summary

This article discusses the possible types of transactions that can be carried out with residential real estate, the basic concept, features of concluding contracts and other important aspects.

Keywords: real estate, residential property, contract, property, transaction.

Недвижимостью является всё то, что прочно связано с землёй и нельзя передвинуть без большого ущерба по отношению к объекту. Имущественные права и связанные с ними сделки затрагивают интересы практически всех граждан и юридических лиц.

Жилая недвижимость - это помещение, предназначенное для постоянного или временного проживания людей, которые могут зарегистрировать своё место жительства.

Основные виды сделок с недвижимостью:

- купля-продажа;
- мена;
- безвозмездное пользование (ссуда);
- завещание;
- дарение или пожертвование;
- аренда [1].

Все операции с недвижимостью можно разделить на три типа:

- Смена собственника (к ним относят куплю и продажу, наследование, инвестирование, постройки и реконструкции, предоставление имущества в доверительное управление, хозяйственное ведение, аренда, вступление и отмена сервитутов, страхование);
- Перемена состава собственников (акционирование, раздел имущества, перемена состава субъектов при ликвидации организации, внесение имущества в уставной капитал фирмы, долевое строительство, расселение квартиры);
- Добавление новых (иных) субъектов прав (процесс инвестирования, постройки и реконструкции, предоставление имущества в доверительное управление, аренда, вступление и отмена сервитутов, страхование имущества).

Сделкой является передача прав на объект недвижимости другому лицу.

Сделка не будет считаться действительной при несоблюдении следующих параметров:

- содержание сделки противоречит закону;
- совершена только дееспособными гражданами;
- волеизъявление лиц соответствует их желаниям;
- сделка заключена письменно, нотариально удостоверена и зарегистрирована в ЕГРП [5].

Одним из наиболее популярных видов сделок считается купля-продажа недвижимости, при которой одна из сторон (продавец) обязует себя передать актив иной стороне (покупателю), а он, в свою очередь, должен принять актив и оплатить его стоимость, которая указана в договоре [1].

В качестве объектов отношений купли-продажи могут играть, как граждане, так и юридические лица. Договор заключается обязательно в письменном виде и подлежит государственной регистрации. В случае, если на объект недвижимости были какие-либо обременения, о коих продавец умолчал, не прописав в договоре, а покупатель в итоге понёс убытки, то продавец должен компенсировать покупателю весь ущерб [5].

Как правило, сделки купли-продажи недвижимого имущества исполняются в индивидуальном порядке, которые ведутся в виде публичных торгов или же в виде аукциона.

Согласно соглашению мены, любая сторона должна передать на определённых согласованных условиях в имущество иной стороне объект недвижимости в замен на любой другой объект.

При совершении подобной сделки в обязательном порядке важна оценка имущества. При равном эквивалентном обмене, когда значение объектов обмена одинаково, то дополнительная плата не взимается. В таком случае оформляется договор мены объекта между 2-мя сторонами сделки, любой из коих обязуется передать свою недвижимость другому [2].

В случае, если идёт обмен неравноценных объектов, то та сторона, которая предлагает более низкий по стоимости объект недвижимости, должна оплатить разность в стоимостном выражении, обозначенном в договоре.

По договору аренды арендодатель обязуется дать арендатору недвижимость за оплату во временное владение или же пользование. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его владельцу либо лицу, уполномоченному законодательством. Всякий заработок и произведённая продукция, приобретенные арендатором в ходе пользования имуществом, взятого в аренду, в согласовании с договором, считаются его собственностью.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации и в обязательном порядке заключается в письменном виде, а еще в случае, если срок его действия больше 1 года (либо в случае, если это юридическое лицо) - важна регистрация сделки. Арендатор должен применить недвижимость только по её прямому назначению без способности ей распоряжаться или же сдавать в субаренду, в случае, если это не было обговорено с арендодателем. Еще одной из ключевых обязательств арендатора считается ежемесячная оплата арендной платы.

В отношении имущества есть еще одно понятие - найм жилого здания, которое, по большому счёту, довольно схоже с понятием аренды. Приобретенное в найм жильё имеет возможность применяться только для проживания людей, даже в том случае, если нанимателем является юридическое лицо. Также существует и общественный найм –

передача отдельных жилых помещений нуждающимся гражданам на условиях оплаты ими только коммунальных услуг.

Со всего дохода, сдаваемого в аренду, арендодатель обязан уплатить налог. Существуют разные условия, но зачастую используется налог на доход в размере 13% от всей прибыли [4].

Другой тип сделок с недвижимостью – это дарение, где даритель безвозмездно передаёт другой стороне (одаряемому) объект недвижимого имущества в его собственность.

Невозможно подарить объект недвижимости, находящийся в совместной собственности, без согласия всех владельцев. Одаряемый может отказаться от сделки и недвижимости, также и даритель может отменить договор дарения в том случае, если одаряемый причинит вред подаренному ему имуществу, либо покушается на жизнь и здоровье дарителя (или же при кончине одаряемого раньше дарителя) [3].

Согласно договору ренты, одна сторона - получатель и собственник объекта недвижимости, обязуется передать его в собственность другой стороне - плательщику, а тот в обмен обязан выплачивать получателю ренты установленную договором денежную сумму. У получателя ренты уже больше не будет прав собственности на переданный объект недвижимости, однако, за ним сохраняется право залога на него. Договор по данному виду сделок заключается обязательно в письменном виде, удостоверяется у нотариуса и регистрируется в соответствующих государственных уполномоченных органах. Рента является обременением вне зависимости от вида самого имущества. Если обременённая недвижимость впоследствии перепродаётся, то обязательства по договору ренты переходят на нового собственника [1].

Рента может быть:

- постоянная, выплачиваемая в бессрочном порядке в денежной форме, путём выполнения работ, оказания услуг и прочее, которые равны сумме договора ренты. Периоды уплаты прописываются в договоре.
- Пожизненная. Ежемесячная платёж на содержание получателя (не менее 1-ой МРОТ, установленной в соответствующем регионе).
- Пожизненное содержание с иждивением предусматривает установление фиксированной суммы содержания её получателя.

Объединив всё вышесказанное, можно подробно и всесторонне разобрать все основные виды сделок с недвижимостью (в том числе жилой), особенности их заключения и составления договоров. Получить необходимую информацию об участниках сделки, её субъектах и всех необходимых нюансов для их заключения.

Библиографический список

1. Виды сделок с недвижимостью [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://myestate.club/sdelki/vidy-sdelok-s-nedvizhimostyu.html>.
2. Сделки с недвижимостью. Понятие и виды [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://ack1.ru/Library/sdelki_s_nedvijimostu_ponyatie_i_vidi.html.
3. Обмен недвижимого имущества [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://savelman.ru/obmen-nedvizhimogo-imushhestva/>.
4. Налог при продаже недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://personright.ru/nalogi/uplata-ndfl/241-nalog-pri-prodazhe-nedvizhimosti.html>.
5. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://otherreferats.allbest.ru/law/00852570_0.html.

