

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

**Е.Л. НЕВЗГОДИНА**

**СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**  
**(понятие, виды, правовое регулирование)**

2-е издание, дополненное

Рекомендовано Учебно-методическим советом по юридическому образованию УМО по классическому университетскому образованию в качестве учебного пособия для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и специальности 021100 «Юриспруденция»

Научный редактор  
доктор юридических наук, профессор,  
государственный советник юстиции I класса  
А.И. Казанник

Издание  
ОмГУ

Омск  
2004

УДК 65.02  
ББК 67.404  
Н 402

**Автор:** Елена Львовна Невзгодина, кандидат юридических наук, профессор, завкафедрой гражданского права и процесса ОмГУ

**Рецензенты:** доктор юридических наук, профессор, председатель состава Высшего арбитражного суда РФ, заслуженный юрист РФ В.Л. Слесарев; доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права Российской академии правосудия Л.И. Шевченко; кафедра гражданско-правовых дисциплин Омской академии МВД России; президент Омского Союза риэлторов, член Национального совета Российской гильдии риэлторов Н.П. Карпенко

Одобрено ученым советом и учебно-методическим советом Омского государственного университета

**Невзгодина Е.Л.**  
**Н 402**

Сделки с недвижимостью: Учебное пособие / Под ред. А.И. Казанника. – 2-е изд., доп. – Омск: Омск. гос. ун-т, 2004. – 695 с.

ISBN 5-7779-0431-9

Пособие предназначено для студентов, изучающих спецкурс «Сделки с недвижимостью», а также для углубленного изучения курса «Гражданское право».

Исследуются понятие и специфика недвижимого имущества, особенности правового регулирования его использования и оборота, порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Проводится правовой анализ отдельных видов сделок с недвижимостью. Обращено внимание на неточности и пробелы в законодательстве, на проблемы, возникающие в деятельности правоохранительных органов, предложены пути устранения таких недостатков и преодоления трудностей, возникающих в правоприменительной практике по спорам, связанным с оборотом недвижимости.

Приводятся образцы договоров, предметом которых является недвижимость, перечень нормативного материала, постановлений высших судебных инстанций, относящихся к тематике работы, практические задания, вопросы для закрепления знаний.

Книга может быть полезна не только студентам, но и аспирантам, преподавателям юридических вузов, а также практическим работникам правоохранительных органов, учреждений юстиции, риэлторских фирм, руководителям организаций, юрисконсультам, а также гражданам как участникам сделок с недвижимостью.

УДК 65.02  
ББК 67.404

ISBN 5-7779-0431-9

© Омский госуниверситет, 2003, 2004  
© Е.Л. Невзгодина, 2003, 2004

## **ВВЕДЕНИЕ**

Действующее гражданское законодательство Российской Федерации впервые в постреволюционной истории развития отечественного права столь широко включило в гражданский оборот недвижимое имущество. Закрепление в нормах Гражданского кодекса РФ, вслед за Конституцией РФ, возможности иметь на праве собственности различные виды недвижимости за любыми субъектами гражданского права повлекло за собой становление и стремительное развитие рынка недвижимости в России.

Специфические особенности недвижимого имущества вообще и отдельных его видов (в частности, его долговечность, социальная значимость и наиболее высокая стоимость по сравнению с другими объектами гражданских правоотношений) – с одной стороны, и необходимость учета не только частных, но и общественных интересов при совершении сделок с недвижимостью – с другой, обусловили существенные особенности правового регулирования всех сделок с недвижимостью, причем практически каждый вид таких сделок (в зависимости от предмета и каузы) имеет ещё и свои, присущие только этому виду правовые особенности.

Особый правовой режим сделок с недвижимостью, широкое распространение их на практике при несовершенстве законодательства, регулирующего правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним, находящегося в стадии становления и не лишённого пробелов и коллизионных норм, связанные с этим трудности в правоприменительной практике обуславливают целесообразность углубленного изучения студентами юридических вузов таких сделок (в рамках гражданско-правовой и государственно-правовой специализаций) на уровне спецкурса «Сделки с недвижимостью», который уже восемь лет читается на юридическом факультете Омского государственного университета.

Настоящее пособие предназначено для изучения студентами соответствующего спецкурса и является, насколько известно автору на момент его издания, пока первым учебным пособием по данной тематике. В то же время оно может использоваться для углубленного изучения соответствующих тем общего учебного курса «Гражданс-

кое право» теми студентами, которые обучаются по иным специализациям.

С учетом того, что спецкурс «Сделки с недвижимостью» преподается студентам после изучения ими общего курса «Гражданское право», автор стремился к тому, чтобы уделить главное внимание наиболее сложным вопросам, вызывающим трудности в правоприменительной практике, и предложить пути их решения; осветить проблемы, которые являются дискуссионными в науке гражданского права; показать имеющиеся пробелы в праве и коллизионные нормы – как в рамках гражданского права, так и при сравнительной характеристике норм гражданского и иного по отраслевой принадлежности права, внести предложения по совершенствованию действующего законодательства и практики его применения.

По структуре книгу можно условно разделить на две части – «общую» и «особенную».

В *первой части* рассматриваются виды и специфические признаки недвижимого имущества и обусловленные ими особенности правового режима недвижимых вещей, закрепленные в нормах действующего гражданского и иного по отраслевой принадлежности законодательства, в частности, административного, семейного и земельного. С учетом анализируемых особенностей недвижимого имущества и его правового режима предлагается определение недвижимости, отсутствующее в законе.

Уделяется внимание особенностям правового режима недвижимого имущества как такового и отдельных его видов – предприятия, кондоминиума, жилого помещения, незавершенного строительства, нежилых зданий и сооружений и отдельных помещений в них, которые тоже могут являться предметом сделок с недвижимостью, а также земельных участков.

Анализируются правила, касающиеся формы сделок с недвижимостью, несоблюдение которой нередко ставит под сомнение действительность сделки. При этом указываются и характеризуются документы, которые должны составлять неотъемлемую часть содержания той или иной сделки с недвижимостью. Сопоставляется суть и значение нотариального удостоверения сделок с недвижимостью и их государственной регистрации. Производится градация государственной регистрации прав на недвижимость, перехода прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. Анализируются принципы и

порядок государственной регистрации, особенности государственной регистрации отдельных видов прав и сделок с недвижимостью.

*Вторая («особенная») часть* состоит из глав, посвященных анализу отдельных видов сделок с недвижимостью, их специфическим особенностям. Рассмотрены практически все основные виды сделок с недвижимым имуществом и специфические особенности правового регулирования отдельных видов.

При этом автор обращает внимание на имеющиеся пробелы и коллизии в действующем законодательстве и предлагает способы их решения. Теоретические положения увязываются с правоприменительной практикой, аргументируются предложения по совершенствованию как действующего законодательства, так и практики его применения с целью усиления гарантий защиты и прав субъектов гражданского права, а также общественных интересов при совершении сделок с недвижимостью.

В конце каждой темы приводится перечень вопросов для самоконтроля, отвечая на которые, студенты смогут проверить степень усвоения ими соответствующего материала. Кроме того, к каждой теме разработаны практические задания, выполнение которых (с проверкой, обсуждением и оценкой на практических занятиях по спецкурсу) призвано привить обучающимся навыки применения изучаемого законодательства на практике – при составлении текстов договоров, разрешении конкретных судебных споров, связанных с совершением и исполнением сделок с недвижимостью.

В соответствующих приложениях даны образцы всех основных договоров с недвижимостью, а также некоторых иных документов, сопровождающих такие сделки. В виде схем представлен порядок заключения договоров купли-продажи квартиры и жилого дома с указанием последовательности действий и необходимых документов.

Для студентов, изучающих спецкурс «Сделки с недвижимостью», предлагаются учебная программа спецкурса и список нормативных материалов, материалов судебной практики и имеющейся специальной литературы, без осмысления и использования которой автор настоящей работы вряд ли мог бы справиться с поставленной целью.

Рекомендательный библиографический список дается с учетом возможности использования его студентами не только для изучения спецкурса и подготовки к экзамену, но и выполнения курсовых и дипломных работ по соответствующим темам.

## ГЛАВА 1

### ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК С НИМ

#### 1.1. Понятие и виды недвижимого имущества

Понятие недвижимого имущества (недвижимости) вошло в отечественное законодательство и правоприменительную практику сравнительно недавно<sup>1</sup>.

Впервые легальное перечисление видов недвижимости, равно как и разграничение имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое, было дано в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик<sup>2</sup>.

Гражданский кодекс РФ<sup>3</sup> в полной мере учел фактор развития в стране рыночных отношений, роль недвижимости в условиях рынка как наиболее перспективной сферы вложения значительных капиталов и вместе с разграничением имущества на движимое и недвижимое определил особенности правового режима недвижимого имущества и, главным образом, сделок с ним. Легального же определения недвижимого имущества до сих пор нет.

Как всегда бывает в случаях, когда отсутствует легальная дефиниция понятия, по вопросу об определении и содержании понятия «недвижимое имущество» нет единства ни в юридической литературе, ни в правоприменительной практике, в том числе по вопросам,

<sup>1</sup> Если же обратиться к дореволюционному российскому законодательству, то необходимо отметить, что термин «недвижимое имущество» впервые был установлен Указом Петра I, в котором были устранены различия между вотчинами и поместьями и под недвижимостью понималась прежде всего часть земной поверхности и всё то, что с ней связано настолько прочно, что связь не могла быть порвана без нарушения вида и цели вещи. Согласно Указу недвижимостью признавались как строения, возвышающиеся над землей, так и постройки под землей, например, шахты, а также деревья, плоды, иные растения, минералы, металлы и другие ископаемые, пока они находились в прочной связи с почвой (См.: Гришаев С.П. Правовое регулирование недвижимости // Государство и право. 1999. № 3. С. 38).

<sup>2</sup> Утверждены Верховным Советом СССР 31 мая 1991 г. // Ведомости СССР. 1991. № 26. Ст. 733.

<sup>3</sup> Далее – ГК РФ.

А

касающимся момента возникновения самого недвижимого имущества. Ситуация осложняется ещё и тем, что описание объекта недвижимого имущества (например, если это электростанция, нефтехранилище, подземное хранилище газа, эстакада, железные дороги, линии электропередач, горнолыжные трассы, аэродромы т. д.) зачастую представляет собой весьма сложную техническую задачу, в связи с чем при регистрации права на тот или иной объект возникают трудности по определению объекта недвижимого имущества как такового.

Кроме того, до сих пор остается открытым вопрос о том, какие сооружения следует относить к объектам недвижимого имущества, ибо отсутствует даже примерный легально установленный перечень сооружений, относимых к объектам недвижимого имущества. На практике это оборачивается как государственной регистрацией в качестве недвижимости сооружений, которые таковыми не являются, так и неправомерным отказом в регистрации объектов недвижимого имущества<sup>4</sup>. Не решен в нормативном порядке и вопрос о том, могут ли рассматриваться в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества нежилые помещения в составе сооружений, хотя реально эти объекты существуют (например, подземные переходы с встроенными павильонами и выходом из них метрополитена).

Соответственно, прежде чем рассматривать особенности тех или иных сделок с недвижимым имуществом, необходимо определиться с понятием, видами и специфическими особенностями отдельных видов недвижимого имущества, обуславливающими особенности правового регулирования его оборота.

*Специфические особенности недвижимого имущества* определяются тем, что:

*во-первых*, недвижимое имущество обладает наибольшей стоимостью по сравнению с любыми другими вещами как объектами гражданских правоотношений;

*во-вторых*, пользование недвижимыми вещами, а тем более распоряжение ими затрагивает интересы не только собственников и

<sup>4</sup> См.: Завьялов А. Недвижимое имущество, прочно связанное с земельным участком, как особый объект гражданских прав // Хозяйство и право. 2000. № 11. Приложение. С. 6.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	4
<b>ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК С НИМ</b> .....	7
1.1. Понятие и виды недвижимого имущества.....	7
1.2. Правовые особенности сделок с недвижимостью.....	38
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	44
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	45
<b>ГЛАВА 2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ</b> .....	47
2.1. Понятие и значение государственной регистрации.....	47
2.2. Объекты государственной регистрации.....	51
2.3. Соотношение государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.....	56
2.4. Органы государственной регистрации и порядок регистрации.....	63
2.5. Особенности государственной регистрации прав на отдельные объекты недвижимости и сделок с ними.....	87
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	106
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	107
<b>ГЛАВА 3. ДОГОВОРЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ И МЕНЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА</b> .....	108
3.1. Понятие и существенные условия договора.....	108
3.2. Стороны договора.....	111
3.3. Форма договора и государственная регистрация перехода прав на недвижимость.....	113
3.4. Исполнение договора купли-продажи недвижимости и ответственность по договору.....	117
3.5. Правовой режим земельного участка или недвижимости на нем при продаже того или другого.....	125
3.6. Продажа доли в праве общей собственности на недвижимое имущество.....	138
3.7. Договор мены недвижимости и преимущественное право покупки.....	149
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	153
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	154
<b>ГЛАВА 4. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ</b> .....	156
4.1. Существенные условия договора.....	156

4.2. Форма и государственная регистрация договора купли-продажи жилого помещения.....	164
4.3. Защита прав несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных членов семьи собственника при отчуждении жилых помещений.....	171
4.4. Правовой статус лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его продажи.....	175
4.5. Проблемы, возникающие при продаже доли в праве собственности на жилое помещение.....	179
4.6. Правовое положение риэлторских фирм при заключении сделок купли-продажи жилых помещений.....	189
4.7. Проблема задатка при заключении сделок купли-продажи жилых помещений.....	192
4.8. Исполнение договора купли-продажи жилого помещения.....	196
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	199
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	200
<b>ГЛАВА 5. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ</b> .....	202
5.1. Понятие, стороны и предмет договора.....	202
5.2. Заключение, форма, государственная регистрация и исполнение договора.....	211
5.3. Последствия передачи покупателю предприятия с недостатками.....	219
5.4. Особенности продажи предприятия при банкротстве.....	221
5.5. Особенности продажи заложенных предприятий при обращении на них взыскания.....	228
5.6. Особенности продажи государственных предприятий-должников.....	232
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	239
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	240
<b>ГЛАВА 6. ОСОБЕННОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b> .....	242
6.1. Ограничения в распоряжении земельными участками.....	242
6.2. Условия и порядок купли-продажи земельных участков.....	243
6.3. Особенности купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.....	249
6.4. Особенности купли-продажи земельных участков на торгах.....	253
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	255
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	255
<b>ГЛАВА 7. ДОГОВОР ДАРЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	257
7.1. Понятие, специфические особенности и предмет договора дарения.....	257

7.2. Форма и государственная регистрация договора дарения недвижимости.....	265
7.3. Особенности субъектного состава договора дарения недвижимости.....	272
7.4. Права и обязанности сторон по договору дарения.....	277
7.5. Отмена дарения.....	281
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	290
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	291
<b>ГЛАВА 8. ДОГОВОРЫ РЕНТЫ И ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ.....</b>	<b>293</b>
8.1. Понятие, виды, форма и государственная регистрация договоров ренды.....	293
8.2. Субъектный состав и условия договора ренты.....	296
8.3. Договор постоянной ренты.....	298
8.4. Договор пожизненной ренты.....	303
8.5. Договор пожизненного содержания с иждивением.....	305
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	316
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	318
<b>ГЛАВА 9. АРЕНДА ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....</b>	<b>320</b>
9.1. Виды договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества.....	320
9.2. Понятие и субъектный состав договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений.....	321
9.3. Форма и государственная регистрация договоров аренды зданий, сооружений, нежилых помещений.....	327
9.4. Предмет договора.....	335
9.5. Арендная плата и срок как условия договора.....	340
9.6. Права, обязанности и ответственность сторон по договору.....	346
9.7. Передача арендованного имущества третьим лицам.....	356
9.8. Основания и порядок прекращения договора.....	360
9.9. Заключение договоров аренды объектов нежилого фонда и жилых помещений, находящихся в собственности Омской области и муниципальной собственности г. Омска.....	370
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	375
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	378
<b>ГЛАВА 10. ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ.....</b>	<b>379</b>
10.1. Понятие и существенные условия договора аренды предприятия.....	379

10.2. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия.....	385
10.3. Права и обязанности сторон по договору аренды предприятия.....	387
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	395
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	396
<b>ГЛАВА 11. ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....</b>	<b>397</b>
11.1. Особенности субъектного состава договора.....	398
11.2. Срок договора.....	400
11.3. Заключение договора аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендатора.....	401
11.4. Права и обязанности арендатора.....	405
11.5. Особенности прекращения договора аренды земельного участка.....	410
11.6. Право арендатора на возмещение убытков и потерь при изъятии земельного участка.....	414
11.7. Порядок и способы защиты прав арендаторов земельных участков.....	418
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	425
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	425
<b>ГЛАВА 12. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....</b>	<b>426</b>
12.1. Понятие, виды и субъектный состав договора.....	427
12.2. Форма и условия договора: предмет, срок, оплата жилья.....	436
12.3. Права и обязанности по договору.....	440
12.4. Расторжение договора.....	444
12.5. Правовое положение бывших членов семьи собственника жилого помещения.....	447
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	456
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	457
<b>ГЛАВА 13. ДОГОВОР О ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ (ИПОТЕКА).....</b>	<b>459</b>
13.1. Понятие и предмет договора об ипотеке.....	459
13.2. Субъектный состав, предмет и форма договора об ипотеке.....	461
13.3. Права и обязанности сторон по договору.....	466
13.4. Обращение взыскания на заложенное имущество.....	468
13.5. Особенности ипотеки земельных участков.....	475
13.6. Особенности ипотеки предприятий как имущественных комплексов, ипотеки зданий и сооружений.....	478
13.7. Особенности ипотеки жилых домов и квартир. Ипотечное кредитование.....	482
13.8. Ипотечное кредитование в Омске и Омской области.....	492

13.9. Закладная.....	495
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	505
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ .....	506

<b>УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА ПО СПЕЦКУРСУ «СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ».....</b>	<b>507</b>
---	------------

#### **РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЙ БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

Законы РФ .....	514
Правовые акты и иные нормативные материалы.....	515
Материалы судебной и нотариальной практики.....	517
Учебная, научно-практическая и учебно-практическая литература .....	519
Дополнительная литература .....	520

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ.....**

##### **1. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ**

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ.....	553
Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ.....	553
Федеральный закон об ипотеке (залоге недвижимости) от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ.....	566

##### **2. ОБРАЗЦЫ ДОГОВОРОВ И ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

2.1. Предварительный договор купли-продажи нежилого помещения.....	608
2.2. Соглашение о намерениях .....	611
2.3. Договор купли-продажи недвижимости (общая форма).....	612
2.4. Договор купли-продажи предприятия .....	615
2.5. Уведомление кредиторов при продаже предприятия.....	618
2.6. Договор купли-продажи жилого дома .....	619
2.7. Договор купли-продажи квартиры.....	622
2.8. Договор купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру.....	625
2.9. Обязательство освободить квартиру и сняться с регистрационного учета.....	627
2.10. Акт приемки-передачи квартиры .....	628
2.11. Извещение о намерении продать долю в праве общей собственности постороннему лицу.....	629
2.12. Договор дарения доли в праве собственности на квартиру .....	630
2.13. Договор постоянной ренты .....	632
2.14. Договор пожизненной ренты .....	636

2.15. Договор пожизненной ренты в пользу нескольких граждан.....	641
2.16. Договор пожизненного содержания с иждивением .....	643
2.17. Договор аренды здания, сооружения, нежилого помещения в нежилом здании или жилом доме (общая форма).....	648
2.18. Договор аренды здания (сооружения).....	656
2.19. Договор аренды нежилого помещения.....	659
2.20. Договор аренды жилого помещения .....	664
2.21. Акт приема-передачи нежилого помещения в аренду .....	669
2.22. Договор аренды гаража.....	670
2.23. Договор аренды предприятия.....	672
2.24. Примерная форма решения о предоставлении в собственность находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен(ы) объект(ы) недвижимого имущества, приобретенный(е) в собственность гражданами и юридическими лицами.....	674
2.25. Примерная форма решения о предоставлении в аренду гражданам и юридическим лицам находящегося в государственной собственности земельного участка .....	676
2.26. Договор об ипотеке предприятия как имущественного комплекса (в обеспечение исполнения обязательства, возникшего из кредитного договора).....	678
<b>3. СХЕМЫ</b>	
3.1. Обязанность лица произвести отчуждение земельных участков, которые не могут ему принадлежать на праве собственности <sup>1</sup> .....	682
3.2. Купля-продажа земельных участков .....	683
3.3. Аренда земельных участков .....	684
3.4. Покупка и аренда государственной земли .....	685
3.5. Купля-продажа земельной доли.....	686
Схема подготовки документов для купли-продажи квартиры.....	687
Схема подготовки документов для купли-продажи жилого дома (домовладения).....	688

Учебно-теоретическое издание

*Елена Львовна Невзгодина*

**СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
(понятие, виды, правовое регулирование)**

2-е издание, дополненное

Учебное пособие

Технический редактор *Н.В. Москвичёва*

Редактор *Л.М. Кицина*

Корректор *О.А. Сафонова*

---

Подписано в печать 10.01.04. Формат бумаги 60x84 1/16.

Бумага офсетная. Гарнитура «Times New Roman».

Печать офсетная. Печ. л. 43,5. Усл. печ. л. 40,5.

Уч.-изд. л. 42,4. Тираж 1000 экз. Заказ 16.

---

*Издательско-полиграфический отдел ОмГУ  
644077, г. Омск-77, пр. Мира, 55а, госуниверситет*