

ДЕПАРТАМЕНТ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА, ТОРГОВЛИ И
ПРОДОВОЛЬСТВИЯ ЯНАО
ГБПОУ ЯНАО «Ямальский полярный агроэкономический техникум»

ПЦК Дисциплин земельно-имущественного комплекса

Мастер-класс
на тему: «Понятие договора купли – продажи недвижимости»

Специальность: 120714 «Земельно-имущественные отношения»

Автор: Вашакидзе Е.Р.,
преподаватель права

Салехард, 2015

УД. Кадастровый инженер

Тема урока: Понятие договора купли – продажи недвижимости

Цели урока:

Образовательная: Осуществлять кадастровую деятельность. Предмет регулирования отношений, связанных с ведением государственного кадастра недвижимости.

Воспитательная: Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

Развивающая: Формирование навыков конспектирования и самостоятельной работы студентов. Выполнять кадастровую работу по подготовке документов, Осуществлять анализ и оценку информации. Работать в коллективе. Самостоятельно определять задачи

Знать: законодательную базу осуществления договорных отношений

Уметь: составить договор купли-продажи недвижимости

Тип урока: мастер-класс.

Методы обучения: объяснение материала, самостоятельная работа студентов.

Наглядность и оборудование урока: мультимедийная доска, законодательство, раздаточный материал.

Ход занятия

Этапы работы	Содержание материала	
	педагог	студент
Организационный момент	Проверка посещаемости группы	Приветствие преподавателя
Основная часть	Вступительное слово учителя	
	Объявление целей и задач урока	
	Объявление темы	Студенты записывают тему.
	Объяснение материала с дальнейшей фиксацией записей	Фиксирование основных положений
	Моделирование ситуации по	

	составлению договора	
Закрепление	Проведение опроса по изучаемому материалу с оценкой.	Ответы на вопросы
Заключение	Итоговое слово учителя	

Понятие договора купли –продажи недвижимости

Этап 1. Вступительное слово преподавателя.

Сегодня мы с Вами изучаем договор купли – продажи недвижимости. Предлагаю Вам изучить его особенности (**Приложение 1**)

Купля-продажа — сделка, в которой продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Субъектами сделки могут быть и граждане, и юридические лица. Договор купли-продажи объекта недвижимости заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации.

Выделяются следующие формы организации операций купли-продажи:

Индивидуальные сделки (с участием посредника); публичные торги. Торги по продаже прав собственности или прав аренды на недвижимость проводятся в форме аукциона или конкурса.

Аукцион — публичный способ продажи объекта покупателю, предложившему максимальную цену без возложения на него каких-либо обязательств. По форме подачи заявлений различают аукционы открытый и закрытый.

Конкурс — способ продажи, предусматривающий предложение покупателем максимальной цены при условии выполнения им по отношению к объекту определенных обязательств — социальных (с реализацией социально-значимых программ) или инвестиционных (с выполнением инвестиционных программ).

Тендер — конкурсная форма проведения подрядных торгов, на которых осуществляется продажа права заключения договора подряда на реализацию проекта.

Контрольные вопросы:

1. Дайте определение договору купли –продажи.
2. Кто является участником договора купли – продажи?
3. Укажите требования, которые необходимы для заключения договора купли – продажи.
4. Раскройте права и обязанности сторон при заключении договора купли – продажи.
5. Укажите виды договора купли – продажи.

Используемые методы: словесный метод, наглядный метод.

Демонстрация мастерства преподавателя (презентация по работе с договором)

Этап 2. Имитация

Мы с Вами изучили теоретические положения договора купли – продажи. Теперь давайте попробуем составить договоры купли продажи недвижимости.

(Приложение 2)

Для составления договора купли – продажи предлагаю воспользоваться ситуативной задачей, которая помогает раскрыть на практике реализацию договора купли – продажи недвижимости.

Для того, чтобы вам заполнить первую часть и права и обязанности сторон договора, можете изучить образец договора аренды, чтобы понять как происходит оформление.**(Приложение 3)** Группу преподаватель делит на группы по 4-5 человек.

Задача.

Гражданин Петров И.В., проживающий в г. Салехард, ул. Комсомольская 4-12 решил купить трёхкомнатную квартиру у гражданина Иванова С.И, проживающего в г. Салехард, ул. Свердлова 25-5. Общая площадь квартиры

составляет 45 кв. м. Иванов С.И. продает свою квартиру за 3 мл. рублей. Как им правильно оформить договор купли – продажи? Что им предстоит сделать, чтобы сделка была законной? Какие правомочия собственника Вы можете выделить? Кто является субъектом недвижимости? Что является предметом и объектом сделки купли- продажи? Какие статьи регулируют вопросы купли-продажи недвижимости? Какие иные условия могут еще прописать стороны договора? Ориентируясь на задачу заполните Первую часть договора, участников договора. После этого.

Этап 3. Моделирование

Продумайте свои условия договора и составьте свои договоры купли-продажи по предложенному образцу.

Этап 4. Рефлексия (защита проектов):

Каждый говорит о том, какие были затруднения, каков уровень выполнения задания, что осталось невыясненным до конца, когда будет готов ответить на вопросы оппонентов

- Какие элементы включает в себя договор купли-продажи?
- Какие взаимные права и обязанности возникают между сторонами договора?
- Какие условия договора могут между собой обговорить стороны?
- Какие затруднения у Вас возникли при составлении договора ?
- Как Вы считаете, справились ли Вы с поставленными задачами?

Список использованных источников

1. Бурмакина Н.И. Осуществление кадастровых отношений: учебник для студ. учреждений сред. проф. Образования / Н.И.Бурмакина. — М.: Издательский центр «Академия», 2013. — 304 с.

Дополнительные источники:

1. Конституция Российской Федерации (с дополнениями и изменениями на 2015 год)

2. Российская Федерация. Федеральные стандарты оценки [Электронный ресурс] // Правовая система «Гарант», 2010.

3. Сборник нормативных документов ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ, Таганрог 2011 г.

4. Крыцкая К.Е. Актуальные проблемы исправления ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости/ К.Е.Крыцкая// Вестник Росреестра. - 2012. - №3(13). – С. 56-60.

5. Васильева Т.В. Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по новым правилам/ Т.В.Васильева // Вестник Росреестра. - 2012. - №3(13). – С. 70-73.

6. Овчинникова А.Г. Проблемные вопросы кадастровой деятельности/ А.Г.Овчинникова./ Кадастр недвижимости. – 2013. – №1(30). – С. 85-88.

7. Петрушина М.И. Аннулировать нельзя помиловать – 2013, или итоги работы квалификационных комиссий по рассмотрению обстоятельств, являющихся основаниями для аннулирования квалификационных аттестатов кадастровых инженеров по итогам 2012 года/ М.И. Петрушина// Кадастр недвижимости. – 2013. – №2(31). – С. 22-26.

8. Герасимова С.Г., Ибрагимов М.Б. , Петров М.В. Перспективы создания 3D кадастра в России/ С.Г. Герасимова, М.Б. Ибрагимов, М.В. Петров// Геопрофи. – 2013. - №3. – С. 3-10.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

г. _____ “___” _____ 200__ г.

Настоящий договор заключен между _____, именуемым в дальнейшем “Продавец”, в лице _____, действующего на основании приказа от _____ и устава, с одной стороны, и _____, именуемым в дальнейшем “Покупатель”, в лице генерального директора _____, действующего на основании устава, с другой стороны, о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность помещения общей площадью _____ (_____) кв. м. (далее – Объект) в здании, находящемся по адресу: _____ .
Продажная цена Объекта составляет _____ (_____) руб.

1.2. Объект принадлежит Продавцу на основании плана приватизации _____, утвержденного _____ г. _____ “___” _____ 200__ г.

1.3. Продажная цена Объекта определена соглашением сторон.

1.4. Объект на момент заключения настоящего договора не продан, не подарен, не заложен, под арестом (запрещением) не состоит.

2. Обязательства сторон

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать Покупателю Объект по акту в течение пяти календарных дней со дня заключения настоящего договора.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Зарегистрировать сделку купли-продажи Объекта, заключенную Продавцом и Покупателем, в управлении регистрации Комитета по земельным ресурсам и землеустройству г. _____ в установленном порядке.

2.2.2 Оплатить стоимость Объекта в порядке, сроки и сумме, указанных в п. 3.1 настоящего договора.

2.2.3. Принять Объект от Продавца по акту.

2.2.4. Выступить правопреемником Продавца в отношении всех касающихся Объекта обязательств эксплуатационного и градостроительного характера.

2.2.5. Предусмотреть выполнение требований п. 2.2.4 настоящего договора новым собственником в случае последующих отчуждений Объекта.

3. Расчеты сторон

3.1. Продавец продает, а Покупатель покупает Объект за _____ (_____) руб., а также уплачивает НДС _____ (_____) руб.

3.2. Покупатель перечисляет сумму продажной цены Объекта (п. 1.1) на расчетный счет Продавца: р/с _____, единовременно не позднее _____ дней с момента заключения сторонами настоящего договора.

3.3. Все расходы по заключению, оформлению и регистрации настоящего договора несет Покупатель.

4. Право собственности

4.1. Право собственности Покупателя на Объект возникает со дня регистрации сделки купли-продажи Объекта по настоящему договору в управлении регистрации Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Г. _____.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством России.

5.2. В случае любой просрочки платежа, предусмотренного п. 3.1 настоящего договора, Покупатель выплачивает Продавцу пеню в размере 1% (одного процента) от подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки в течение первых пяти календарных дней просрочки и в размере 5% (пяти процентов) от подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки после этого срока до фактической оплаты или расторжения настоящего договора.

6. Действие договора

6.1. Настоящий договор вступает в действие со дня его подписания уполномоченными представителями обеих сторон и действует до выполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

6.2. Отношения между сторонами прекращаются при выполнении ими всех условий настоящего договора и полного завершения расчетов.

7. Заключительные положения

7.1. Продавец гарантирует Покупателю, что Объект не заложен, не сдан в аренду, не передан бесплатно во временное пользование, не передан в хозяйственное ведение или оперативное управление, не подарен, не продан, не состоит под арестом по решению суда, не состоит в споре, а также сервитутом не обременен. Продавец продает покупателю Объект свободным от прав третьих лиц на Объект.

7.2. Покупатель с момента приобретения права собственности на Объект осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта, а также участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом здания, в котором находится Объект.

7.3. Условия землепользования определяются в договорах, заключаемых Покупателем с органами местной администрации в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Изменения, дополнения и расторжение настоящего договора производятся на основании письменного соглашения сторон или по решению Арбитражного суда г. _____.

7.5. Споры сторон по настоящему договору разрешаются по их соглашению, а при отсутствии такого соглашения – Арбитражным судом г. _____.

7.6. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством России.

7.7. Настоящий договор составлен на трех страницах в трех экземплярах на русском языке, один из которых хранится в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству, а два других выдаются сторонам.

8. Адреса и реквизиты сторон

Пример заполнения договора аренды нежилого помещения (офиса)
(все данные условны)

№ 21 г. Пушкино Московской области от 11 января 2012 года

Индивидуальный предприниматель Шабарин Игорь Владимирович, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий на основании Свидетельства ОГРН 304495970002620 от 07.04.2004 г. и индивидуальный предприниматель Семигин Сергей Александрович, действующий на основании Свидетельства ОГРН 1104295943332829 от 11.03.2005 г., именуемый в дальнейшем "Арендатор", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение, находящееся по адресу Московская область, г. Пушкино, ул. Современная, д. 7, корп. 3, офис 231, площадью 30 (тридцать) квадратных метров для использования его в качестве офиса Арендатора.

1.2. Нежилое помещение сдается в аренду вместе с кондиционером.

1.3. Указанное в п. 1.1 помещение должно быть передано Арендатору в течение 3 (трех) дней с момента подписания договора по передаточному акту, подписываемому сторонами договора.

1.4. Возврат помещения по окончании срока аренды так же производится по передаточному акту, подписываемому сторонами.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель имеет право проверять порядок, режим, другие условия эксплуатации помещения и требовать для этого предоставления ему необходимой информации, не вмешиваясь в деятельность Арендатора.

2.2. Арендодатель обязан:

- своевременно передать Арендатору помещение согласно пп. 1.2-1.3 договора;

- производить капитальный ремонт имущества один раз в 5 лет:

2.3. Арендатор имеет право:

- пользоваться предоставленным в аренду имуществом;

2.4. Арендатор обязан:

- использовать имущество в соответствии с его назначением и с условиями договора;

- поддерживать помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий ремонт;

- нести расходы по содержанию помещения;

- в установленные договором сроки вносить арендную плату;

- вернуть помещение после прекращения договора Арендодателю в исправном состоянии, с учетом нормальной степени износа в срок 7 (семь) дней

2.5. Сторона, виновная в возникновении аварии, приведшей к гибели или порче имущества, обязана в течение 30 (тридцати) дней осуществить его необходимый ремонт и восстановление. Если авария произошла по вине третьих лиц, то Арендатор в течение 5 (пяти) дней предъявляет требования к третьему лицу осуществить необходимый ремонт (восстановление) или за свой счет осуществляет необходимый ремонт (восстановление) с последующим взысканием убытков с третьего лица.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата в целом за предоставляемое по данному договору имущество составляет 21000 (двадцать одну тысячу рублей в месяц. В состав арендной платы не входит плата за землю, коммунальные услуги, охрану объекта, и услуги связи.

3.2. Оплата за пользование землей и коммунальными услугами производится согласно установленному порядку названных служб.

3.3. Названная сумма перечисляется в качестве предоплаты за последующий месяц не позднее первого числа последующего месяца.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора.

4.2. За неуплату Арендатором платежей в сроки, установленные договором, начисляется пеня в размере 1 % просроченной месячной платы за каждый день просрочки.

4.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 2.5 настоящего договора, виновная сторона уплачивает другой стороне неустойку - 5 % суммы годовой арендной платы.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания договора и вступает в силу с момента внесения месячного платежа Арендатором и действует по 31.12.2010 года.

5.2. Досрочное расторжение договора возможно по соглашению сторон либо по инициативе одной из сторон с предупреждением другой стороны за два месяца до расторжения.

5.3. В случае расторжения договора по инициативе Арендодателя при отсутствии вины Арендатора он обязан возместить ущерб, причиненный досрочным расторжением договора Арендатору.

5.4. В случае досрочного расторжения договора Арендатором при отсутствии вины Арендодателя он возмещает последнему все убытки.

6. Условия продления договора или выкупа имущества

6.1. Арендатор, добросовестно выполнявший принятые на себя по договору обязательства, по окончании действия договора имеет преимущественное перед третьими лицами право на возобновление договора.

7. Прочие условия

7.1. По всем остальным вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения, дополнения к договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно и подписаны обеими сторонами.

7.3. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке при изменении коэффициентов расчета годовой арендной платы, в случае продления договора на следующий год.

8. Юридические адреса сторон:

Арендодатель

Наименование: ИП Шабарин
Игорь Владимирович

Адрес: Московская обл.,

г. Пушкино, ул. Новая, д. 567, кв.
899

ИНН 775566441199

Арендатор

Наименование: ИП Семигин
Сергей Александрович

Адрес: Московская обл.,

г. Пушкино, ул. Прямая, д. 899,
кв. 567

ИНН 778899664455

ОКПО 0084784415

Банковские реквизиты:

"Такой-то Банк" г. Москва

БИК 049205201 кор.сч.
30103810000000000201

расч. сч. 40902710800000000555

Тел. (факс): (495) 322-223

Арендодатель

Подпись

М.П.

ОКПО 0084784415

Банковские реквизиты:

"Самый надежный Банк" г.
Москва

БИК 039225301 кор.сч.
30103920000000000301

расч. сч. 40702510600000000444

Тел. (факс): (495) 223-322

Арендатор

Подпись

М.П.