Содержание

Введение

Глава 1. Сделки на рынке недвижимости

1.1 Становление понятия сделок

1.2 Понятие сделки

1.3 Форма сделки

1.4 Регистрация сделок с недвижимостью

1.5 Особенности сделок с недвижимостью

1.6 Виды сделок на рынке недвижимости

Глава 2. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами

2.1 Понятие договора

2.2 Принципы, структура и условия договорных отношений

2.3 Порядок исполнения договора и ответственность сторон

2.4 Изменение и расторжение договора

Заключение

Список использованной литературы

Введение

Сделки с недвижимым имуществом составляют сегодня значительную часть хозяйственного оборота и имеют большое значение в жизни и деятельности граждан и юридических лиц. Социальное и экономическое значение сделок предопределяется их сущностью и особыми юридически - правовыми свойствами. Гражданское право служит регламентацией товарно-денежных и иных отношений, участники которых выступают равными, самостоятельными и независимыми друг от друга. Главным юридическим средством связки и определения содержания отношений между вышеуказанными субъектами являются сделки. Именно сделки - то правовое средство, при помощи которого социально и экономически равноправные и самостоятельные субъекты устанавливают свои права и обязанности, т.е. юридические пределы свободы поведения.

В данной курсовой работе будет рассмотрено историческое развитие понятия сделок с римских времен и до наших дней, форма, особенности сделок, принципы и структура договорных отношении.

Целью курсовой работы является раскрытие сущности сделок на рынке недвижимости.

Изучение видов договоров, их специфику на рынке недвижимости, а так же их юридическое значение.

Данная курсовая работа состоит из двух основных глав:

1. Сделки на рынке недвижимости – включающая в себя шесть разделов.
2. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами – включающая в себя четыре раздела.

Глава 1. Сделки на рынке недвижимости

1.1 Становление понятия сделок

Становление понятия сделок прослеживается на всех этапах исторического развития правовой мысли, свидетельством чему является гражданское право различных времен и народов.

Римское частное право различало договорные и как бы договорные обязательства, но обобщающей категории для оснований возникновения этих обязательств не знало. Римские юристы пользовались термином «negotium», который обычно передается словом «сделка», но не является равнозначным современному значению этого слова в юридической терминологии. Римские юристы употребляли термин «negotium» в различных значениях. Во-первых, «negotium» означало дело (в частности судебный процесс), свое, либо чужое, которым занято данное лицо. Во-вторых, «negotium» означало возмездную сделку, возмездный договор и противопоставлялось дарению.

В-третьих, «negotium» означало торговлю, промысел, торговую сделку.

При патриархально-натуральном хозяйстве применялось ограниченное количество типов договоров. Так, римлянами использовался договор nexum, рассматриваемый римскими юристами, в частности, как договор займа, который заключался с соблюдением определенного ритуала. В тот же период входят в оборот консенсуальные договоры: купля-продажа, наем вещей, наем услуг, подряд, поручение, товарищество. Впоследствии появляются новые виды договоров: договор мены, оценочный договор, прекарий. И если римское частное право так и не признало юридическую силу за любым, не противоречащим закону соглашением, все же римляне со временем предоставили исковую защиту отдельным соглашениям, хотя они не охватывались признанным перечнем консенсуальных контрактов. Памятник древнерусского права - «Русская Правда» уже ведет речь о договорах займа, купли-продажи, хранения и личного найма. Причем более детально эти договоры регулирует основанная на Краткой редакции.

Пространная редакция «Русской Правды». «Псковская Судная грамота» знала более развитую систему договоров - куплю-продажу, дарение, залог, заем, мену, поклажу, наем помещений, личный наем. Для этого времени характерно не только появление новых видов договоров, не известных законодательству более древнего периода, но и развитие уже известных. В период образования и укрепления Русского централизованного государства наряду с возникновением новых видов и разновидностей сделок получают развитие теория договора, институт наследования по завещанию. В XVIII в появляется Вексельный устав. Социально-экономическое развитие общества привело к тому, что законодатели оказались не в состоянии учесть и отразить в праве все возрастающее многообразие договоров и социально значимых односторонних актов поведения. В то же время логика гражданского оборота требовала признавать юридическую силу за любым соответствующим его нормальному развитию и не нарушающему законов актом поведения.

Разрешению этого противоречия способствовала идея о едином обобщенном закреплении в праве понятия договоров и социально значимых односторонних актов поведения. Появляется новая правовая категория - сделки. В цивилизованных странах понятие сделок в ныне употребляемом смысле в юридический обиход стало входить в XVIII в. В ходе дальнейшего развития учение о сделках в национальных правовых системах трансформировалось в самостоятельный правовой институт. В настоящее время это одни из основных институтов гражданского и торгового права стран континентальной и англо-американской правовых систем.

1.2 Понятие сделки

Согласно ст. 147 ГК РК сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Именно поэтому понятие сделки относится к числу основных понятий гражданского права.

Сделки являются наиболее распространенными юридическими фактами, представляющими собой действия, направленные на достижение определенного правового результата. Это отличает их от юридических поступков, правовые последствия которых наступают в силу закона, независимо от намерения и дееспособности совершающих их лиц.

Сделка — это правомерное действие, которое должно соответствовать требованиям законодательства, в отличие от неправомерных действий — деликтов и неосновательного обогащения.

Круг сделок не ограничен названными в законодательстве; допускается совершение иных сделок, не противоречащих закону, а также сочетающих элементы различных сделок.

Сделки совершаются субъектами гражданского права свободно: своей волей и в своем интересе. Законом может быть предусмотрено понуждение к совершению некоторых сделок, таких как заключение договора в обязательном порядке.

Сделка — институт гражданского права, ее следует отличать от таких оснований возникновения правоотношений, как государственные акты, правовая сила которых основана на нормах административного права.

Необходимость выработки понятия сделки в современных условиях предопределена потребностью закрепления в законе всех ее существенных признаков, условий действительности, оснований и юридических последствий недействительности сделки с целью предотвращения и пресечения таких ее видов, которые направлены на достижение преступной цели.

Каждой сделке соответствует своя правовая цель, которая называется основанием. Основание должно быть законным и осуществимым. Сделка считается действительной при соблюдении четырех условий:

* Содержание и правовые последствия ее не противоречат закону и иным нормативным актам.
* Совершена она дееспособными и правоспособными лицами
* Волеизъявление лиц соответствует их действительной воле
* Форма сделки письменная, нотариально удостоверенная в установленных законом случаях и зарегистрированная в Едином государственном реестре.

Недействительные сделки не соответствуют закону, не имеют качеств юридического факта и не влекут желаемых правовых последствий. Они подразделяются на две разновидности – ничтожные и оспоримые, т.е. абсолютно и относительно не действительные. Оспоримой считается сделка, недействительная по решению суда, а ничтожная недействительная с самого начала ее совершения независимо от решения суда.

Среди ничтожных сделок с недвижимостью наиболее распространены мнимые и притворные сделки. Мнимые совершаются для вида, без намерения создать соответствующие правовые последствия. Нередко такие сделки преследуют противозаконные цели, например, дарение и купля- продажа недвижимого имущества с целью укрытия его от конфискации или от взыскания по требованиям кредиторов.

Притворной называется сделка, прикрывающая другую сделку, которую стороны действительно имели в виду совершить. Так, часто купля-продажа дома или земельного участка прикрывается дарением, чтобы обойти права преимущественной покупки.

1.3 Форма сделок с объектами недвижимости

Оформление сделки на рынке жилой недвижимости ничуть не менее важный процесс, чем поиск подходящего жилья или поиск покупатели. Этот материал поможет понять, в чем состоит отличие различных форм сделок.

Сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной). Сделка, для которой законодательством или соглашением сторон не установлена письменная (простая либо нотариальная) или иная определенная форма, может быть совершена устно, в частности - все сделки, исполняемые при самом их совершении. Такая сделка считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершить сделку. Сделка, подтвержденная выдачей жетона, билета или иного обычно принятого подтверждающего знака, признается заключенной в устной форме, если иное не установлено законодательством. Молчание признается выражением воли совершить сделку в случаях, предусмотренных законодательством или соглашением сторон. Сделки во исполнение договора, заключенного в письменной форме, могут по соглашению сторон совершаться устно, если это не противоречит законодательству. (Ст. 159 ГК РК)

Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления единого документа, который должен:

* Выражать содержание сделки (ее условия)
* Быть подписан одним лицом (при односторонней сделке) или двумя или более лицами (при двух- или многосторонних сделках) или уполномоченными их представителями
* В предусмотренных законом случаях или по соглашению сторон нотариально удостоверен, а подписи должностных лиц предприятий и организаций заверены их печатью
* Зарегистрирован в учреждениях юстиции по Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения объектов.

В простой письменной форме, кроме сделок, требующих нотариального удостоверения, совершаются сделки юридических лиц между собой и с гражданами; сделки граждан между собой на сумму, превышающую не менее, чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки.

Если стороны не заключили сделку в простой письменной формы в том случае, когда это предписывает действующее законодательство, то в случае спора они не могут ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишены возможности приводить письменные и другие доказательства. При этом, в законе или в соглашении сторон может быть прямо указано, что несоблюдение письменной формы сделки влечет ее недействительность.

Нотариальное удостоверение сделки осуществляется путем совершения на документе, соответствующем требованиям статьи 154 ГК РК, удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно, если это указано в законе или, если между сторонами достигнуто соглашение об этом, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Так, подлежат обязательному нотариальному удостоверению:

Договора ренты, пожизненного содержания с иждивением,

Завещание,

Договор уступки прав требования по нотариально удостоверенной сделке,

Договор перевода обязательств по нотариально удостоверенной сделке,

Предварительный договор сторон, если достигнуто соглашение о заключении основного договора в нотариальной форме,

Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы,

Доверенность, выдаваемая в порядке передоверия,

Согласие супруга на совершение другим супругом сделки по распоряжению совместно нажитым имуществом.

Несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность.

Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения сделки, суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Сторона по сделке, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения, в случае если другая сторона полностью или частично исполнила сделку, или государственной регистрации сделки, совершенной в надлежащей форме, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки.

1.4 Регистрация сделок с недвижимостью

Согласно ст. 155 ГК РК сделки, подлежащие в соответствии с законодательными актами государственной или иной регистрации, считаются совершенными после их регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами.

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют Министерство юстиции Республики Казахстан и подведомственные органам юстиции государственные предприятия. (Статья 5 - в редакции Закона РК от 12 ноября 1997 г. N 189)

Решение о возможности регистрации того или иного права или сделки с недвижимостью может быть принято только после подачи заявления в установленном порядке вместе с пакетом необходимых документов.

Особенности регистрации сделок с недвижимым имуществом (ст.22 ГК РК)

1. Сделки с недвижимым имуществом, создающие, изменяющие или прекращающие права, перечисленные в подпунктах 1-8 пункта 1 статьи 2 настоящего Указа, считаются совершенными с момента их регистрации. Указанное правило не распространяется на сделки, создающие, изменяющие или прекращающие иные права на недвижимое имущество.

2. Регистрируемые сделки должны содержать подписи и полные имена (наименования) совершивших их лиц, краткое описание объекта недвижимости, указание его местонахождения, а также регистрируемого права.

3. Если сделка нотариально не удостоверена, регистрирующий орган обязан проверить подлинность подписей лиц, совершивших сделку, а также соответствие их воли волеизъявлению.

4. Если сделка с недвижимым имуществом совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривают две основные формы государственной регистрации:

Регистрация прав на недвижимость

Регистрация сделок с недвижимостью

В нашей стране у физических и юридических лиц могут возникать и следующие вещные права на недвижимость:

* право собственности на недвижимость, включая земельные участки (кроме предприятий и учреждений);
* право пожизненного наследуемого владения земельным участком
* право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком — государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и местного самоуправления.
* право хозяйственного ведения имуществом — у государственных и муниципальных предприятий;
* право оперативного управления имуществом — у государственных и муниципальных учреждений;

1.5 Особенности сделок с недвижимостью

Традиционно рынок недвижимости разделяется на три основные товарные сектора (рынка):

- рынок земли;

- рынок нежилых помещений (зданий);

- рынок жилых помещений (зданий).

Рынки недвижимости функционируют посредством совершения операций, каждая рыночная операция — это гражданско-правовая сделка. Для этого прежде всего необходимо рассмотреть гражданско-правовой режим недвижимости как объекта оборота (товара) и конкретных видов операций (сделок).

Сделки с недвижимостью — часть общего гражданско-правового оборота. Недвижимость имеет большую общественную значимость, в связи с этим ее статус регулируется как общими принципами и нормами гражданского права (Конституция РК, Гражданский Кодекс РК), так и специальными законодательными и подзаконными актами (Земельный Кодекс, Жилищный Кодекс, Закон о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Прежде чем определять особенности сделок с недвижимостью, законодатель должен был установить в целом тот объем и те пределы, в которых происходит оборот недвижимости. И если ранее в советском праве недвижимость была исключена из оборота практически полностью, то в соответствии с действующим законодательством недвижимое имущество предполагается находящимся в гражданском обороте, за исключением случаев, когда оно исключается из него или ограничивается в обороте в силу прямого указания закона.

При этом никаких общих ограничений оборота недвижимости в действующем законодательстве не предусмотрено. Ограничения касаются в основном земель и иных природных объектов. Оборот их осуществляется в той мере, в какой он допускается специальным законодательством - законами о земле и других природных ресурсах .

Круг сделок с недвижимостью весьма широк и охватывает собой практически все основные виды гражданско-правовых договоров. Все сделки с недвижимостью можно классифицировать в зависимости от того, связаны они с переходом права собственности на недвижимость к другому лицу либо не связаны. Соответственно, к первой группе следует отнести сделки купли-продажи, мены, дарения, ренты, пожизненного содержания с иждивением. Ко второй группе относятся сделки аренды, найма жилого помещения, доверительного управления недвижимым имуществом, ипотеки, безвозмездного пользования недвижимым имуществом.

Особенности правового режима сделок с недвижимостью сводятся в основном к тому, что они требуют обязательной письменной формы, при отсутствии которой такие сделки ничтожны, причем договор, как правило, должен составляться в виде единого документа (а не путем обмена документами, исходящими от сторон, что вполне допустимо при заключении многих иных письменных сделок)

В отдельных случаях (договор ипотеки, ренты) закон требует нотариального удостоверения сделки, хотя нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью не стало общим правилом действующего отечественного гражданского законодательства. В то же время по желанию сторон сделки удостоверенные нотариусом могут быть любые сделки с недвижимостью, т. е. даже в тех случаях, когда это по закону не требуется.

В ряде случаев сделка с недвижимостью приобретает юридическую силу только после её государственной регистрации, которая предписывается ГК РК, но в отношении отдельных видов сделок необходимость их государственной регистрации может быть также установлена иными законами. При этом в одних случаях закон требует государственной регистрации только перехода права собственности или иного права в силу сделки с недвижимостью (например, при совершении купли-продажи зданий, сооружений, при передаче недвижимости в доверительное управление), в других случаях необходима государственная регистрация и самой сделки, в силу которой происходит смена собственника недвижимости или такое право обременяется правами других лиц (купля-продажа жилых помещений и др.).

К особенностям сделок с недвижимостью следует отнести и то, что в отличие от других сделок, связанных с переходом вещи в собственность или пользование другого лица и не требующих обязательного указания на цену договора, сделка с недвижимостью не может считаться заключенной при отсутствии в ней условия о цене. Предмет и цена - существенные условия для любой сделки с недвижимостью. Кроме того, в подзаконных нормативных актах, связанных с куплей-продажей, арендой недвижимости, как правило, называются и иные существенные условия соответствующих договоров (распределение риска гибели недвижимости, являющейся предметом сделки, обязательность её страхования арендатором в пользу арендодателя и др.).

Цель совершения сделки с недвижимостью, как правило, юридически безразлична, но в определенных случаях закон требует сохранения характера и цели использования предмета сделки. Это касается, прежде всего, земельных участков и жилых помещений.

Правомочия распоряжения недвижимым имуществом могут быть переданы собственником другим лицам. Например, недвижимость может быть передана в доверительное управление (в том числе и имущество подопечного или безвестно отсутствующего гражданина.

При продаже недвижимости на публичных торгах, в том числе в порядке обращения взыскания на арестованное или заложенное имущество, продавцом имущества должника от своего имени выступает специализированная организация, имеющая право совершать сделки с недвижимостью. С данной организацией заключается договор о проведении публичных торгов. Договор продажи заключается в форме подписания договора о результатах торгов.

В качестве сторон сделок с недвижимостью соблюдением установленных правил могут выступать унитарные государственные и муниципальные предприятия, а также казенные предприятия и даже учреждения (последние - в случаях, когда предметом сделки становится недвижимое имущество, приобретенное учреждением на доходы, полученные им от правомерной деятельности.

Существуют различные сделки с недвижимостью, которые могут служить инструментом управляющего имущественным комплексом, включающим в себя объекты недвижимости. Обычно распределяют отдельные виды сделок с жилой и нежилой недвижимостью не по формальному, а по функциональному принципу, так сделки купли-продажи, дарения, ренты могут осуществляться с любыми видами недвижимости, но имеют особенности регулирования и частоту применения в практической деятельности управляющих. Сделки с нежилой недвижимостью включают описание операций с предприятиями, которые являются самостоятельным объектом оборота, но именно операции с предприятиями часто являются юридической формой сделок с принадлежащими им объектами недвижимости.

сделка недвижимость договорной расторжение

1.6 Виды сделок на рынке недвижимости

Наличие у всех сделок общих признаков - совпадение воли и волеизъявления, правомерность действия - не исключает их подразделение на виды:

1. в зависимости от числа участвующих сторон сделки бывают односторонними, двухсторонними и многосторонними;
2. в зависимости от того, соответствует ли обязанности одной стороны в сделке совершить определенные действия, встречная обязанность другой стороны по предоставлению материального или иного блага, сделки делятся на возмездные или безвозмездные;
3. по моменту, к которому приурочивается возникновение сделки, они делятся на реальные и консенсуальные;
4. по степени зависимости действительности сделки от ее основания (цели) они бывают каузальными и абстрактными;
5. в силу зависимости юридических последствий совершения сделки от какого-то обстоятельства, которое может наступить или не наступить, выделяются условные сделки.

Согласно статье 148

1. Сделки могут быть односторонними и двух - или многосторонними (договоры).

2. Односторонней считается сделка, для совершения которой, в соответствии с законодательством или соглашением сторон, необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

3. Для совершения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Наиболее распространенные разновидности односторонней сделки:

* Составление завещания;

Завещание - распоряжение гражданина своим имуществом на случай смерти, сделанное в установленном законом порядке.

1. Завещанием признается волеизъявление гражданина по распоряжению принадлежащим ему имуществом на случай смерти. 1-1. Завещание совершается гражданином, обладающим в момент его совершения дееспособностью в полном объеме. 2. Гражданин может завещать все свое имущество или часть его одному либо нескольким лицам, как входящим, так и не входящим в круг наследников по закону, а также юридическим лицам и государству.  3. Завещание должно быть совершено лично. Совершение завещания через представителя не допускается.  4. Завещатель вправе без объяснения причин лишить наследства одного, нескольких или всех наследников по закону. Лишение наследника по закону наследства не распространяется на его потомков, наследующих по праву представления, если из завещания не вытекает иное.  5. Наследодатель вправе совершить завещание, содержащее распоряжение о любом своем имуществе, в том числе и о том, которое он может приобрести в будущем. Завещатель может любым образом определять доли наследников в наследстве, распорядиться своим имуществом или какой-либо его частью, составив одно или несколько завещаний, касающихся разного имущества. 6. Наследодатель свободен отменять и изменять составленное завещание в любой момент после его совершения и не обязан указывать причины отмены или изменения.  7. Наследодатель не вправе возложить на лиц, назначенных им наследниками в завещании, обязанность в свою очередь распорядиться определенным образом завещанным им имуществом на случай их смерти. (Глава 58. Статья 1046.ГК РК)

* Выдача доверенности

Доверенностью признается письменное уполномочие одного лица (доверителя) для представительства от его имени, выдаваемое им другому лицу (поверенному). Должна быть нотариально заверена доверенность на управление имуществом и на совершение сделок, требующих нотариального удостоверения, если иное не установлено законодательными актами.(ст. 167 п.1; 2 ГК РК)

* Отказ от наследства:

В соответствии со статьей 1074 Гражданского кодекса Республики Казахстан у наследника по закону или завещанию имеется право отказаться от наследства. Это можно сделать в течение 6 месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о своем призвании к наследованию (обычно этот срок начинает течь со дня смерти наследодателя). При наличии уважительных причин (болезнь, длительная командировка и т.п.) этот срок может быть продлен судом, однако не более чем на два месяца.

* исполнение обязательства;
* дарение,
* публичное обещание награды;
* отказ наимодателей (сособственников) от договора имущественного найма.

Более детальная классификация односторонних сделок основана на характере юридических последствий их совершения. В зависимости от этого выделяют следующие виды односторонних сделок:

Правоустанавливающие к числу которых относят: расторжение договора в случае виновного поведения другой стороны; выбрасывание ненужной вещи, прекращающее право собственности на нее: лишение в завещании права наследования; отказ от наследства; перевод неисправного должника на аккредитивную форму расчетов либо на предварительную оплату продукции.

Право изменяющие: заявление гражданина о выборе способа компенсации сносимого строения: требование кредитора об исполнении бессрочного обязательства; заявление грузоотправителей об изменении грузополучателя.

Право порождающие: исполнение обязательства (предложение исполнения). Например, передача наимодателем ключей нанимателю трактуется как односторонняя сделка.

Односторонняя сделка создает обязанности для лица, совершившего сделку. Она может создавать обязанности для других лиц лишь в случаях, установленных законодательными актами либо соглашением с этими лицами.

К односторонним сделкам соответственно применяются общие положения об обязательствах и о договорах, поскольку это не противоречит законодательству, природе и существу сделки. (ст. 149 ГК РК)

Двухсторонней и многосторонней сделкой считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо выражение согласованной воли двух и более сторон. К таким сделкам относятся:

* Договор купли продажи

По договору купли - продажи одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (товар) в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество (товар) и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или иными законодательными актами, особенности купли - продажи отдельных видов товаров определяются законодательными и иными нормативными правовыми актами. К отдельным видам договоров купли - продажи (розничной купле - продаже, поставке товаров, энергоснабжению, контрактации, продаже предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса о договорах этих видов.(ст. 406 п 1, 3, 5 ГК РК)

* Договор мены

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление другой стороны один товар в обмен на другой. К договору мены применяются соответственно правила о договоре купли - продажи, поскольку это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупатель товара, который она обязуется принять в обмен. Положения, предусмотренные настоящей главой, применяются к обмену прав (работ, услуг), если иное не предусмотрено законодательными актами и не вытекает из существа соответствующих обязательств.( ст. 501 ГК РК)

* Договор имущественного найма

По договору имущественного найма (аренды) наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование. В случаях и порядке, установленных настоящим Кодексом, наниматель вправе распоряжаться нанятым имуществом. К договорам имущественного найма также относятся договоры лизинга, проката, а также иные виды договоров, связанные с передачей имущества за плату во временное пользование. (ст. 540 ГК РК)

* Договор ренты

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.(ст.517 ГК РК)

* Договор пожизненного содержания с иждивением

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащее ему недвижимое имущество в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением этого гражданина и (или) указанного им третьего лица. К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа. (Ст. 535 ГК РК)

Глава 2. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами

2.1 Понятие договора

Реализация экономических отношений участников рынка недвижимости невозможна без совершения сделок в форме договора – соглашения двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Можно даже утверждать, что рынок недвижимости – это определенная совокупность сделок.

Договор имеет два значения:

1. Юридический факт, порождающий права и обязанности;
2. Само правоотношение, содержание которого составляют эти права и обязанности

Договорные отношения по поводу недвижимости существуют в виде:

* Простых - когда заключается один договор между двумя сторонами
* Сложных, - если заключается несколько договоров с участием трех и более сторон.

Важно четко отличать двухсторонний договор с множественностью лиц от многостороннего, в котором каждый участник выступает самостоятельной стороной и выражает свою волю, вместо нескольких лиц на одной стороне с едиными интересами и едиными волеизъявлениями.

В зависимости от конкретных условий сделки с недвижимым имуществом могут обеспечиваться целым комплексом хозяйственных договоров, обладающих внутренним единством, организационной связью и дифференциацией отношений. Центральное место в нем занимают договоры, опосредующие передачу имущества.

Функции договора на рынке недвижимости:

Общие:

* Инициативная
* Координационная
* Гарантийная
* Защитная
* Волеизъявления
* Информационная
* Обеспечение свободы предпринимательства
* Критерия оценки управления недвижимостью

Специфические:

* Реализация предпринимательского проекта
* Получения налоговых и амортизационных льгот
* Закрепления отношений сторон и действий сторон
* Осуществления на недвижимое имущество
* Введения санкций, предусмотренных сторонами и законом

2.2 Принципы, структура и условия договорных отношений

При разработке, согласовании условий и заключении договоров в отношении недвижимого имущества, необходимо руководствоваться общими принципами договорного права, в первую очередь, принципами добровольности, равенства и автономии воли, имущественной ответственности выполнения.

Принципы:

* Свобода договора (добровольность) – стороны самостоятельно определяют: заключить договор или не вступать в отношения; содержание договора; вид договора, предусмотренный или на предусмотренный нормативными актами, в том числе смешанный договор.
* Равноправие сторон – равенство прав в любых договорах, кроме договора присоединения.
* Автономия воли – воля и волеизлияние одной стороны не зависят от воли и волеизъявления другой.
* Заинтересованность – каждая сторона сделки преследует свои собственные интересы.
* Соответствие законам – договор должен соответствовать императивным нормам; договор, противоречащий закону, недействителен.
* Обязанность исполнения – все условия договора должны исполняться в срок.
* Ответственность – при неисполнении или ненадлежащем исполнении договора виновная сторона должна: возместить другой стороне причиненные убытки или передать объект собственнику; соглашение об устранении или ограничении ответственности за умышленное нарушение договора ничтожно.
* Соответствие сущности договора – условия

Большое юридическое значение имеет также место подписания договора, по которому определяются существенные стороны сделки: правоспособность и дееспособность участников сделки (ст. 17, 18, 35 ГК РК);,

- форма сделки (ст.158 ГК РК)

- применение законов и норм других государств – именно по месту подписания устанавливается применяемое в сделке право, если в тексте нет ссылки на законодательство конкретной страны.

Заключать договоры на основании Устава без доверенности могут руководители организации. Все другие лица в том числе руководители филиалов и представительства, должны действовать на основании выданной доверенности.

Все разнообразие условий, включаемых в различные договоры по сделкам с недвижимым имуществом, объединяются в три группы: существенные, обычные и случайные.

Существенные: участники отношений – заявление одной из сторон о включении определенных условий; предмет договора- особенности договора определенного вида недвижимости и вида сделки; цена договора; время, способ и место исполнения;

Случайные: обычная идентификация объекта; целевое использование недвижимости (земель, жилья и др.); отсутствие (или наличие) прав третьих лиц на объект недвижимости.

Субъекты сделки сами свободно ставят условия договора с учетом соответствия их императивным – абсолютно обязательным нормам закона. Они прямо предписывают сторонам направление действий, от которых отступать нельзя. Например, в отношении недвижимости законами установлен ряд императивных норм:

* Целевое назначение сельскохозяйственных земель и обязательное их использование для производства продукции растениеводства и животноводства;
* Сохранение профиля приватизируемых предприятий в течение определенного времени;
* Использование квартир только для проживания граждан;
* Учет интересов граждан группы риска при совершении сделок с жилыми помещениями;
* Обязательства плательщика ренты переходят на приобретателя объекта, обремененного рентой.
* Письменное извещение кредиторов предприятия о его продаже с правом требования досрочного исполнения обязательств и солидарная ответственность продавца и покупателя по долгам предприятия.

Статьи ГК РК, регулирующие сделки с недвижимым имуществом, носят диспозитивный характер. Стороны могут решать многие вопросы по своему усмотрению при условии, что это не противоречит закону. В отличие от императивной, диспозитивная норма применяется лишь постольку, поскольку соглашение либо вообще сторон не установлено иное. Стороны могут установить условие, отличное от предусмотренного в указанной норме, либо вообще исключить его применение. Только при отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

Так, закон допускает диспозитивное решение струнами сделок с недвижимостью таких вопросов, как:

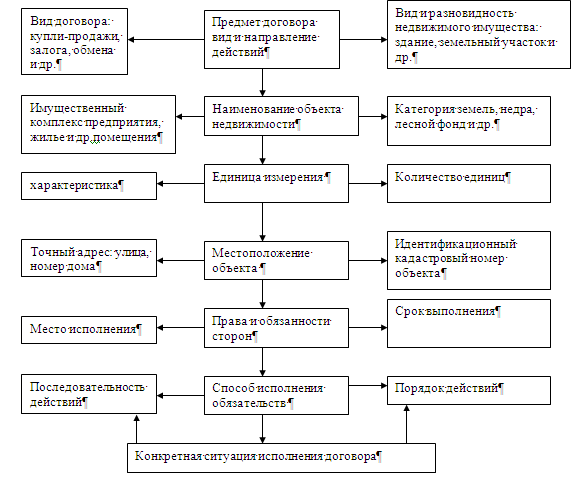
* Включение в цену здания стоимости соответствующей части земельного участка или прав на него;
* Оплата расходов по оформлению договора одной из сторон;
* Способ владения и пользования общим недвижимым имуществом участниками совместной собственности и др.

Существенными считаются условия, которые необходимы и достаточны для заключения соответствующего договора в отношении недвижимости и выражает его природу. При отсутствии хотя б одного из них договор не признается заключенным, а если имеются все существенные условия – он вступает силу, если даже не содержит никаких других условий.

Существенным условием любой сделки с недвижимость является предмет договора.

Условие о предмете договора продажи недвижимости считается согласованным сторонами, если в нем имеются данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежавшее передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении объектов недвижимости на земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Предмет договора в сделках с недвижимостью.



2.3 Порядок исполнения договора и ответственность сторон

Срок исполнения договора. По общему правилу - в день, указанный в договоре, либо в период времени, указанный в договоре. В случае, если из договора невозможно определить срок исполнения обязательств, обязанность должна быть исполнена в разумный срок после возникновения обязательства по договору.

Обязательство, не исполненное в разумный срок, а равно обязательство, срок которого определен моментом востребования, должник обязан исполнить в семидневный срок со дня предъявления кредитором письменного требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не вытекает из акта законодательства, условий обязательства или существа обязательства.

Должник вправе исполнить обязательство до срока, если иное не предусмотрено законодательством или условиями обязательства либо не вытекает из его существа. Однако досрочное исполнение обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, допускается только в случаях, когда возможность исполнить обязательство досрочно предусмотрена законодательством или условиями обязательства либо вытекает из существа обязательства.

Место исполнения договора. Если место исполнения договора не определено законодательством или договором, то по общему правилу обязательство должно быть исполнено по месту нахождения той стороны, которая принимает исполнение обязательства. Исключения:

1) по обязательству передать земельный участок, здание, сооружение или другое недвижимое имущество - в месте нахождения имущества;

2) по обязательству передать товар или иное имущество, предусматривающему его перевозку, - в месте сдачи имущества первому перевозчику для доставки его кредитору;

3) по другим обязательствам должника передать товар или иное имущество - в месте изготовления или хранения имущества, если это место было известно кредитору в момент возникновения обязательства;

4) по денежному обязательству - в месте жительства кредитора в момент возникновения обязательства, а если кредитором является юридическое лицо, - в месте его нахождения в момент возникновения обязательства. Если кредитор к моменту исполнения обязательства изменил место жительства или место нахождения и известил об этом должника, - в новом месте жительства или месте нахождения кредитора с отнесением на счет кредитора расходов, связанных с переменой места исполнения;

5) по всем другим обязательствам - в месте жительства должника, а если должником является юридическое лицо, - в месте его нахождения.

Способ исполнения договора**.** Сторонам при заключении договора необходимо строго и точно предусмотреть, как будут исполняться их обязательства.

Обязательства по договору должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, если иное не вытекает из законодательства или договора.

Кредитор вправе не принимать исполнения обязательства по частям, если иное не предусмотрено законодательством, условиями обязательства и не вытекает из существа обязательства.

Если иное не предусмотрено соглашением сторон и не вытекает из договора, должник вправе при исполнении обязательства потребовать доказательств того, что исполнение принимается самим кредитором или уполномоченным им на это лицом, и несет риск последствий невыполнения такого требования.

Исполнение обязательства может быть возложено должником на третье лицо, если из законодательства, условий обязательства или его существа не вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично. В этом случае кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом.

Технико-юридическая стадия исполнения договора**.** Проверка исполненного по количеству и качеству, документальное подтверждение факта исполнения. Акт приемки продукции (товаров) по количеству и качеству является основанием для предъявления поставщику соответствующей претензии.

Существует еще один способ оформления исполнения обязательств - зачет взаимных требований. Он возможен при соблюдении следующих условий:

а) требования должны быть встречными;

б) требования должны быть однородными;

в) срок исполнения обязательств должен наступить.

Зачет производится на основании соглашения сторон, которое оформляется либо протоколом, либо иным двусторонним документом, либо по требованию одной из сторон, которое оформляется заявлением или письмом.

Принципы исполнения обязательств по договору (ст.378-404 ГК РК)

Основные принципы:

* Порядок исполнения
* Исполнение надлежащим образом – в точном соответствии с законом и договором, соблюдении условий о предмете, обеспечение качества исполнения, соблюдение срока, места и способа исполнения
* Реальность – исполнение в натуральном выражении в установленных в договоре единицах измерения без замены денежной компенсации
* Экономичность – исполнение с минимальными затратами при выборе способа исполнения
* Сотрудничество и партнерство – не нарушать прав и интересов других лиц, уважать моральные принципы общества, соблюдать формы деловой этики, взаимно содействовать выполнению обязательств
* Срочность – исполнение в установленный срок, досрочное исполнение соглашения сторон, просрочка является основанием для расторжения договора и возмещения убытков
* Ответственность – имеет имущественный характер, выражается в применений санкций, не принявший исполнение считается просрочившим
* Место исполнения – устанавливается в договоре или по закону, недвижимость передается в месте ее расположения.

Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе в случае, когда это оговорено в документе о передаче недвижимости, не освобождает продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Ответственность по своему назначению выполняет следующие четыре функции:

1. охраны прав и интересов субъектов сделки
2. пресечение правонарушений
3. восстановления нарушенных прав
4. воспитания

2.4 Изменение и расторжение договора

Согласно статье 401 Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законодательными актами и договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законодательными актами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Договор считается измененным или расторгнутым в случае одностороннего отказа от исполнения договора (отказа от договора соответственно частично или полностью (статья 404 настоящего Кодекса).

По общему правилу, договоры должны исполняться, даже если после заключения договора приняты нормативные акты, устанавливающие иные, обязательные для сторон правила. Это правило закрепляет принцип стабильности договора. Когда стороны заключали договор, действовал один закон, устанавливающий одни обязательные правила. Договор еще не исполнен, а законодатель принял другие правила, обязательные для сторон, и в этом случае предпочтение отдается договору. Договор должен исполняться на тех условиях, на которых был заключен, несмотря на существование других правил. Здесь действует принцип незыблемости договора, договоры должны исполняться на тех условиях, на которых они заключены.

Другое общее правило: изменение или расторжение договора допускается только по взаимному соглашению сторон. Однако исключение из этого общего правила может содержаться в самом договоре.

Итак, договор может изменяться и расторгаться только по взаимному соглашению сторон, если в самом договоре не предусмотрено иное. Одностороннее изменение договора, по общему правилу, не допускается и одностороннее расторжение договора не допускается. Однако в двух случаях, и то только по решению суда, одна из сторон вправе потребовать изменения либо расторжения договора:

При существенном нарушении договора другой стороной.

При существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Существенное нарушение условий договора другой стороной. Не всякое нарушение условий договора дает другой стороне право требовать, пусть даже по суду, изменения или расторжения уже заключенного договора, а только существенное нарушение является тому основанием. В законе не сказано, какие нарушения считаются существенными для договора, но даются общие ориентиры. Под существенным нарушением условий договора признается такое нарушение, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что она вправе была рассчитывать при заключении договора.

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. В этом случае также можно в одностороннем порядке опять-таки через суд требовать либо расторжения, либо изменения условий уже заключенного договора. Но это возможно при наличии следующих условий:

Это допускается тогда, когда иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. То есть если в договоре содержится такой пункт, что никакие изменения обстоятельств не являются основанием для его изменения и расторжения, расторгнуть его невозможно. А может быть и такая ситуация, что в договоре на этот счет ничего не сказано, но из существа договора видно, что риск изменения обстоятельств несет одна из сторон. Таким договором является договор строительного подряда. Подрядчик осуществляет работы за свой риск, и он несет риск изменения обстоятельств. Таким образом, у подрядчика нет права требовать изменения или расторжения договора, ссылаясь на изменение обстоятельств, расторжения договора.

Обстоятельства должны измениться настолько, что если бы сторона могла это предвидеть, то договор либо вообще не был заключен, либо был бы заключен на совсем иных условиях. Но одного этого тоже недостаточно.

Заинтересованная сторона вправе потребовать по суду расторжения договора, наряду с тем, о чем мы говорили, при наличии одновременно следующих условий: в момент заключения договора стороны исходили из того, что таких изменений не произойдет; если же они допускали, что такие изменения могут произойти, то это не является основанием для расторжения договора.

Изменение этих обстоятельств вызвано причиной, которую заинтересованная сторона не в состоянии предотвратить.

Исполнение договора без изменений его условий влечет для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной мере утрачивает то, на что вправе была рассчитывать при заключении договора.

Из обычаев делового оборота или существа обязательства не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

В отличие от расторжения, изменение договора по решению суда допускается в исключительных случаях, когда его расторжение противоречит общественным интересам либо повлечет за собой значительный ущерб для сторон.

Фактически, требование в одностороннем порядке расторжения договора или изменения ввиду того, что существенно изменились условия, из которых стороны исходили при заключении договоров, применяется чрезвычайно редко на практике, потому что договоры должны исполняться на тех условиях, которые были. И вот таких обстоятельств очень мало. Это не только практика наших судов, но и практика всех зарубежных судов. И такие обстоятельства встречаются чрезвычайно редко.

Заключение

В данной работе были рассмотрены особенности сделок на рынке недвижимости, была раскрыта сущность сделок, их функции, виды, формы, а также функции договоров, являющихся основой подтверждения совершения сделок с недвижимостью.

Также было изучено становление понятия сделок, которое прослеживается на всех этапах исторического развития правовой мысли, свидетельством чему является гражданское право различных времен и народов.

Сделки являются наиболее распространенными юридическими фактами, представляющими собой действия, направленные на достижение определенного правового результата. В наше время сделки приобретают актуальное значение, так как объем и значимость с каждым годом возрастают. Немаловажное место должно занимать правовая просвещенность граждан по поводу совершения сделок.

Так как в наше время появилось большое количество частных компаний и организаций, а также лиц вступающих во взаимоотношение между ними и между собой, правильность совершения сделки с юридической точки зрения приобретает большой смысл. Порок любого или нескольких элементов сделки приводит к ее недействительности. Вследствие этого вопрос о признании сделки как юридического факта не признается. Между тем недействительная сделка приводит к определенным юридическим последствиям, связанным с устранением последствий ее недействительности. Так как наше общество развивается по принципам правового государства правильность оформления и совершения сделок между элементами правоотношений способствует развитию правильных общественных отношений.

Список использованной литературы

1. Гражданский Кодекс РК
2. Экономика недвижимости Дияров С.К.. Учебное пособие, Алматы, 2006.
3. Сделки с недвижимостью Горемыкин В.А.. Практическое пособие. 3-е изд.
4. Экономика недвижимости С.В. Гриненко Конспект лекций, 2004.
5. Экономика недвижимости: Учебное пособие А.Н. Асаул, А.В. Карасев, 2001.
6. Экономика недвижимости: Учебное пособие Д. В. Виноградов, 2007. Недвижимость: права и сделки Киндееева Е. А., Пискунова М.Г., Киндеева Елена, Крашенинников П.В.
7. Сделки с недвижимостью Кузьмина А. К., Шамонова Е. А., Самохина О. Н., Шабалин В.Г. и др., 2008 г.
8. Сделки с недвижимостью. Образцы типовых договоров с практическими комментариями. Часть 2. Сопровождение сделок. Новостройки. Ипотека Шабалин В., Шамонова Е., Кузьмина А., Самохина О.
9. Экономика недвижимости: учебное пособие. Смагин В.Н., Киселева В.А.
10. Экономика недвижимости Ресин В.И. Учебное пособие, Москва: Дело, 1999.